PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE

Documento para Información Pública

Memoria Justificativa

Retuerta del Bullaque

Enero de 2016

ÍNDICE

Equipo redactor 5

0. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN 6

0.1. ANTECEDENTES. 6

0.1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 6

0.1.2. ANTECEDENTES AMBIENTALES 6

0.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 7

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 9

1.1. EL MODELO Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN 9

1.1.1. LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL 9

1.1.2. EL HORIZONTE POBLACIONAL DEL POM 13

1.1.4. EL MODELO TERRITORIAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE 15

1.1.5. EL MODELO PREVISTO PARA EL NÚCLEO URBANO DE RETUERTA DEL BULLAQUE 17

1.1.6. EL MODELO URBANO DE PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE 23

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 26

1.2.1. SUELO URBANO 26

1.2.2. SUELO URBANIZABLE 28

1.2.3. SUELO RÚSTICO 28

1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 32

1.3.1. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 32

1.3.2. SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS 40

1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES 41

1.5. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 45

1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO. 47

1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 49

1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 51

1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO 52

1.11. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA 52

2. ORDENACIÓN DETALLADA 53

2.1. VIARIO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 53

2.2. LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS 53

2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS 54

2.5. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN 55

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 57

3.1. PRESCRIPCIONES LEGALES 57

3.2. VIABILIDAD FINANCIERA 57

3.3. COSTE DE LA URBANIZACIÓN 57

3.3.1. COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 57

3.5. INVERSIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 59

3.6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS 60

ANEXO 1. BALANCE HÍDRICO DEL PLAN 61

A.1. ORIGEN DEL RECURSO 61

A.2. RECURSO DISPONIBLE 61

A.3. CONSUMO ACTUAL Y DOTACIÓN DE REFERENCIA 61

A.4. ANÁLISIS GENÉRICO DE LA NUEVA DEMANDA HÍDRICA DERIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL POM 62

4.4. BALANCE HÍDRICO 63

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL 64

A.2.1. Determinación del número total de habitantes del suelo urbano consolidado 64

A.2.2. Estimación del porcentaje de viviendas ocupadas 65

A.2.3. Determinación de la Edificabilidad total materializada de uso mayoritario Residencial 65

A.2.4. Estimación de la densidad actual. 66

A.2.5. Densidad poblacional ponderada. Índice a los efectos de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU. 66

Equipo redactor

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

RAFAEL AYALA GONZÁLEZ, Abogado Urbanista.

DIRECTOR TÉCNICO-REDACTOR. COORDINADOR DE LOS TRABAJOS.

FERNANDO GALLEGO GUTIÉRREZ, Arquitecto Urbanista.

DEPARTAMENTO JURÍDICO

RODRIGO CABALLERO VEGANZONES, Abogado Urbanista.

INGENIERÍA:

CARLOS ALBERTO ALCOLEA LÓPEZ, Ingeniero Civil.

PATRIMONIO:

TEODORO SÁNCHEZ-MIGALLÓN JIMÉNEZ, Doctor Arquitecto.

MEDIO AMBIENTE:

TERESA MARTÍNEZ ROMERO, Licenciada en Ciencias Ambientales.

DELINEACIÓN:

BEATRIZ REINOSA BALLESTEROS , Ingeniero de la Edificación.

RAUL MÁRQUEZ LLORENTE, Ingeniero de la Edificación.

Con la asistencia técnica de:

estrategias urbanas y territoriales S.L.

www.estrategiasurbanas.es

0. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

0.1. ANTECEDENTES.

0.1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Actualmente el municipio de Retuerta del Bullaque se encuentra urbanísticamente ordenado a través del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo a fecha de 10 de junio de 1986; así como sus modificaciones posteriores.

Este documento no está adaptado a la legislación urbanística actual, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y los reglamentos que la desarrollan.

El PDSE presenta también ciertas carencias motivadas por la evolución de las tipologías edificatorias y de la estructura urbana.

Es por ello por lo que el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque ha iniciado la redacción de su Plan de Ordenación Municipal, figura de planeamiento general que permitirá:

a) Eliminar problemas interpretativos de la normativa actual.
b) Corregir el rigor en los requisitos formales y sustantivos que han planteado problemas en la práctica jurídico-administrativa del vigente planeamiento.
c) Actualizar las determinaciones urbanísticas a la normativa vigente, especialmente a lanormativa urbanística:
   - Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
   - Decreto 87/1993, de 13/07/1993, sobre catálogos de suelo de uso residencial
   - Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, 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.
   - Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
   - Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
   - Decreto 178/2010 de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
   - 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.
   - 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.
d) Actualizar la categorización y sub-categorización del suelo rústico, en función de la Legislación sectorial.

0.1.2. ANTECEDENTES AMBIENTALES

Según establece el Título III, Capítulo I, Artículo 25 de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, los planes y programas que pretendan realizarse en Castilla-La Mancha, previamente a su aprobación por el órgano administrativo competente, deberán ser objeto de evaluación por el órgano ambiental.

Ante esto, el 12 de febrero de 2014 tiene entrada en la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, documento de inicio del Plan remitido por el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque.

Superado el plazo de consultas a las distintas administraciones públicas afectadas y al público interesado y recibidas las contestaciones en la Dirección General de Evaluación Ambiental, ésta remitió el 2 de diciembre de 2013 al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque los resultados de dichas consultas, junto con el Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En el Documento de Referencia se establecen los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables al Plan de Ordenación Municipal, junto con la determinación de la amplitud y el nivel de detalle necesarios, de la información que se debe tener en cuenta en la elaboración de Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Tras ello, se redacta el presente documento de Plan de Ordenación Municipal y el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, con los criterios establecidos por Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.

0.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente no está adaptado, como se ha dicho, al Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como por los distintos reglamentos que la desarrollan.

Se pretende, por lo tanto, la redacción de un Plan de Ordenación Municipal (POM), único instrumento de planeamiento de ordenación integral del territorio.

Los objetivos esenciales de este POM se resumen en los siguientes:

1. El establecimiento y la adopción de los criterios establecidos por el marco legal urbanístico vigente.
2. Con el fin de facilitar el desarrollo de los suelos vacantes y su incorporación al suelo urbano consolidado, se propone la delimitación de distintas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, no contando el presente Plan con ningún sector de suelo urbanizable.
3. Mejorar la oferta de suelo industrial con la creación de dos ámbitos para actividades productivas, uno en Retuerta del Bullaque y otro en Pueblonuevo del Bullaque, disponiéndose así de una mayor capacidad para la generación empleo y el mantenimiento de un desarrollo económico sostenible a medio y largo plazo, que permitan fijar población.
4. Completar las carencias de ambos núcleos urbanos en cuanto a infraestructuras y servicios.
5. Ordenar el suelo urbano incluyendo una oferta residencial que amplíe el abanico de tipologías unifamiliares apoyadas en servicios y equipamientos complementarios; creando una alternativa a la demanda de viviendas tanto principales como secundarias.
6. Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, poniendo especial énfasis en la preservación de los valores patrimoniales del Poblado de Colonización de Pueblonuevo del Bullaque. El Plan establece los distintos niveles de protección de los elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico- Artístico y Arqueológico del municipio, con el fin de compatibilizar su conservación con el desarrollo urbano y propugnar la puesta en relieve de sus valores más destacados de forma que reviertan en el enriquecimiento y diversidad de su tejido urbano.
7. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente, previendo un desarrollo sostenible. El Plan preserva del proceso urbanizador parte del término municipal por razones medioambientales.
8. Conservación del patrimonio natural, paisajístico y ambiental incorporándolos en el modelo territorial. El Plan compatibilizará la protección del territorio con la previsión de crecimiento urbano, garantizando

que los futuros desarrollos se implanten en suelos de escaso valor ambiental o antropizados, con las adecuadas cautelas de protección de vestigios que pudieran albergar antiguos asentamientos humanos tal y como establece la Carta Arqueológica y cuyas determinaciones recogerá este Plan.

9. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada unidad de actuación en suelo urbano no consolidado.
10. El Plan dispondrá de los cálculos paramétricos que establece reglamentariamente el TRLOTAU y que demuestren su viabilidad económica de cara a los agentes urbanizadores privados, de manera que el modelo de desarrollo propuesto resulte viable.
11. Elaboración de un cuerpo normativo fácilmente comprensible, aplicable y respetable. Esta normativa tratará de simplificar la gestión del Plan, propugnando una documentación que se apoye en el soporte gráfico y digitalizado. Por ello el texto normativo se inclinará por referenciar al máximo las Leyes y Reglamentos de obligado cumplimiento o rango generalista con el fin de alcanzar una difusión lo más sencilla posible.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. EL MODELO Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Al objeto del cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, este Plan establece un nuevo modelo urbano-territorial apoyado en fórmulas racionales y sostenibles de ocupación del suelo, que modifica el marco urbanístico y territorial del planeamiento anterior vigente.

1.1.1. LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

La definición del modelo de evolución urbana será siempre acorde con el contexto supramunicipal, proponiendo las fórmulas más racionales para el uso del suelo. Por tanto, el modelo territorial a adoptar es algo que debe ser consensuado con el órgano autonómico, sin renunciar al efectivo ejercicio de las competencias municipales; ya que debe garantizarse que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

Aunque el Plan de Ordenación del Territorio "Estrategia Territorial" de Castilla La Mancha (POT Regional) se encuentra en su última fase de tramitación sin haber sido aprobado definitivamente; sirvan el análisis y la estrategia de desarrollo propuesta por el POT como base orientativa sobre la que fundamentar la integración territorial de la propuesta de ordenación formulada por el presente Plan de Ordenación Municipal.

El POT Regional propone cuatro ejes estratégicos para estructurar las políticas que orienten la planificación del territorio castellano-manchego hacia el escenario futuro de la región a 2033. A su vez, en cada eje estratégico se concreta su objetivo global y las líneas de actuación para su consecución.

- Eje 1. Desarrollo de un territorio competitivo y vertebrado, siendo el objetivo de este eje propiciar la generación y acumulación de riqueza económica de forma equilibrada territorialmente, para mejorar el nivel de competitividad, innovación, apertura, formación y cohesión social de la región castellanomanchega; con las siguientes líneas de actuación:
  - Apoyar la innovación y la investigación.
  - Impulsar la creación, consolidación e internacionalización de las empresas.
  - Aumentar la capacitación del capital humano.
  - Desarrollar el potencial territorial de los diferentes sectores productivos.
  - Mejorar las redes de transporte y comunicación, desarrollando las redes viarias y ferroviarias, las actividades logísticas y fomentando el uso del transporte público.
  - Potenciar y extender el uso de las TIC y de la Sociedad de la Información entre la población.
  - Mejorar la calidad y sostenibilidad del sistema energético.
  - Impulsar el uso y la gestión sostenible de recursos hídricos.
  - Reforzar la cooperación e integración de Castilla-La Mancha con otros espacios económicos.
- Eje 2: Cohesión social y calidad de vida, siendo el objetivo de este eje aumentar la capacidad de coordinación en la gestión de los equipamientos públicos e infraestructuras con el desarrollo urbanístico de los municipios para mejorar la calidad de vida y el nivel de cohesión social e integración de Castilla-La Mancha; con las siguientes líneas de actuación:
  - Coordinar el planeamiento municipal.
  - Fomentar un crecimiento ordenado y previsible de la población.

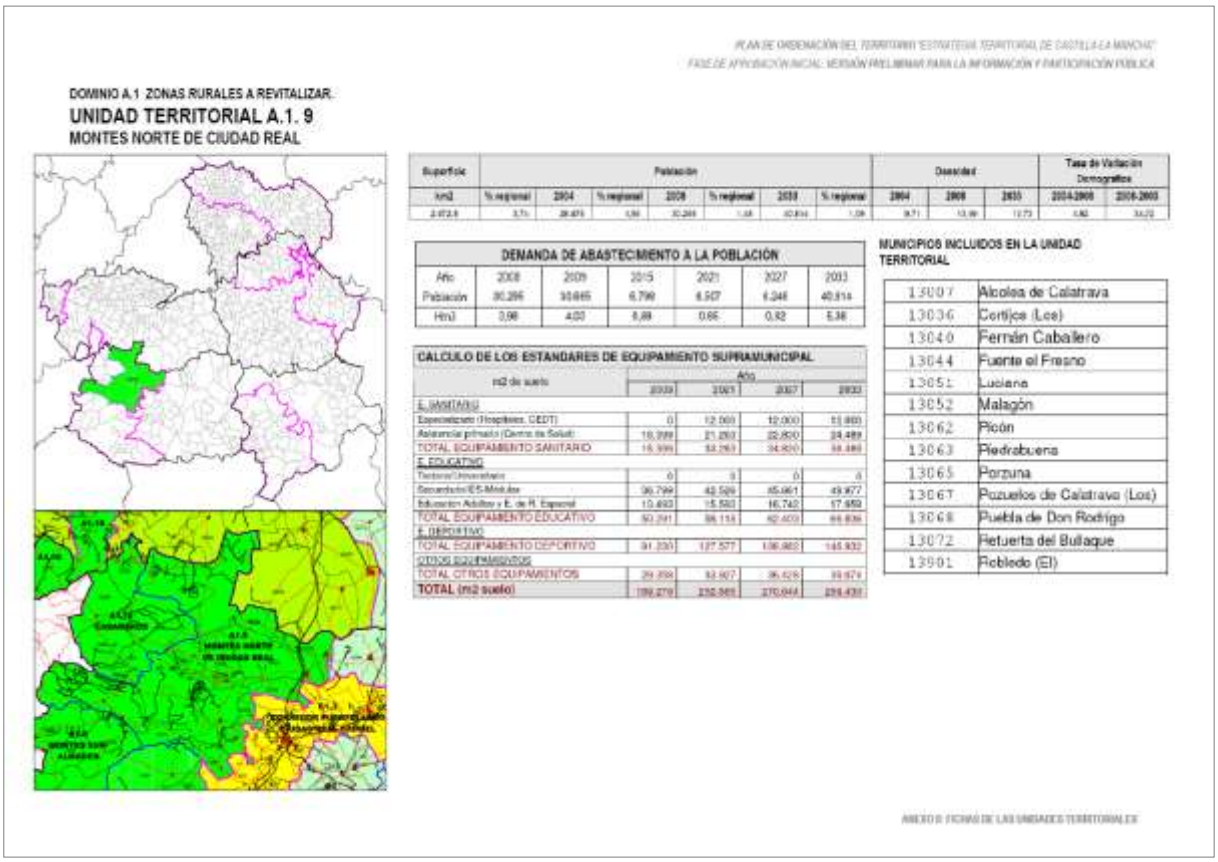
  - Establecer umbrales de población para las diferentes Unidades Territoriales.
  - Garantizar la provisión y el acceso a los equipamientos y servicios básicos (sanitarios, educativos y sociales) en todo el territorio.
- Eje 3: Puesta en valor, gestión y uso sostenible de los recursos ambientales, culturales y paisajísticos, siendo el objetivo de este eje promover el reconocimiento, la preservación, activación y la gestión económica sostenible de los valores patrimoniales y naturales de la región, para mejorar el nivel cultural y de sostenibilidad ambiental de Castilla-La Mancha; con las siguientes líneas de actuación:
  - Extensión de la Red Defensiva del territorio (espacios naturales, culturales y patrimoniales protegidos, corredores ecológicos, etc.).
  - Promover dotaciones y usos sectoriales racionales del suelo.
  - Aumentar la calidad ambiental.
  - Potencial el valor ecológico de los bienes culturales y naturales.
- Eje 4: Coordinación y cooperación en las actuaciones con impacto sobre el territorio, siendo el objetivo de este eje crear un marco de conocimiento, participación y debate para las administraciones públicas, las organizaciones privadas y la ciudadanía sobre las actuaciones con efecto en el territorio, para mejorar el nivel de gobernanza y participación ciudadana de Castilla-La Mancha; con las siguientes líneas de actuación:
  - Establecer mecanismos y criterios de coordinación y cooperación de las diferentes administraciones públicas y los agentes privados.
  - Disponer de la mejor información existente en cada momento.
  - Garantizar el acceso al conocimiento sobre el territorio.

Como se indica en la memoria informativa el municipio forma parte de la ZONA A "Áreas Rurales" y dentro de ésta, en la ZONA A.1. "Zonas Rurales a Revitalizar"; concretamente en la Unidad Territorial A.1.9. "Montes Norte de Ciudad Real".

La ZONA A "Áreas Rurales tiene las siguientes características:

- Es la Zona castellano-manchega menos poblada, con menor densidad de población, menos núcleos y de menor tamaño. La tendencia de la evolución demográfica de los últimos años es decreciente.
- La actividad productiva es básicamente agropecuaria, aunque poco a poco se van implantando actividades ligadas al turismo rural y a la producción de energías renovables.
- Las administraciones públicas han hecho un gran esfuerzo para que lleguen el máximo de servicios esenciales a los habitantes.
- Tiene un entorno natural privilegiado, en el que las infraestructuras de comunicación son escasas debido fundamentalmente a las dificultades topográficas.

El peligro de aislamiento que acecha a estos municipios hace que el principal reto al que se enfrentan las zonas rurales es consolidar su integración en el conjunto del territorio castellano-manchego.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO "ESTRATEGIA TERRITORIAL DE CASTILLA-LA MANCHA"
FASE DE APROBACIÓN INICIAL: VERSIÓN PRELIMINAR PARA LA INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

DOMINIO A.1 ZONAS RURALES A REVITALIZAR.

UNIDAD TERRITORIAL A.1. 9

MONTES NORTE DE CIUDAD REAL

Superficie	Población							Densidad			Tasa de Variación Demográfica	
km2	% regional	2004	% regional	2009	% regional	2015	% regional	2004	2009	2015	2004-2009	2009-2015
2.072,8	3,71	28.475	1,06	30.244	1,08	40.814	1,09	8,71	13,99	19,73	1,62	34,93

DEMANDA DE ABASTECIMIENTO A LA POBLACIÓN						
Año	2008	2009	2015	2021	2027	2033
Población	30.296	30.845	6.790	6.507	6.246	40.814
Hm3	3,98	4,03	0,89	0,85	0,82	5,36

CALCULO DE LOS ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO SUPRAMUNICIPAL				
m2 de suelo	Año			
	2009	2021	2027	2033
E. SANITARIO				
Especialidades (Hospitales, CEDT)	0	12.000	12.000	51.000
Asistencia primaria (Centro de Salud)	16.999	21.293	22.850	24.489
TOTAL EQUIPAMIENTO SANITARIO	16.999	33.293	34.850	55.489
E. EDUCATIVO				
Tecnica/Universitaria	0	0	0	0
Secundaria/E.S.Medias	36.799	42.526	45.061	49.977
Educacion Adultos y E. de R. Especial	13.493	15.583	16.742	17.959
TOTAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	50.291	58.113	62.403	66.936
E. DEPORTIVO				
TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	91.330	127.577	136.983	146.932
OTROS EQUIPAMIENTOS				
TOTAL OTROS EQUIPAMIENTOS	29.659	32.907	36.426	39.674
TOTAL (m2 suelo)	188.279	252.890	270.644	289.430

MUNICIPIOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD TERRITORIAL

13007	Alcolea de Calatrava
13036	Cortijos (Los)
13040	Fernán Caballero
13044	Fuente el Fresno
13051	Luciana
13052	Malagón
13062	Picón
13063	Piedrabuena
13065	Porzuna
13067	Pozuelos de Calatrava (Los)
13068	Puebla de Don Rodrigo
13072	Retuerta del Bullaque
13901	Robledo (El)

ANEXO II: FICHAS DE LAS UNIDADES TERRITORIALES

Para estas Zonas Rurales el POT Regional plantea un conjunto de actuaciones con el fin de mejorar su vertebración y su integración en el conjunto de la región, planteando para ello:

- Apoyar económicamente, orientar y asesorar al tejido empresarial para su modernización y diversificación orientada a actividades innovadoras relacionadas con el medio rural; impulsar la actitud emprendedora desde los niveles formativos, etc.
- Garantizar dotaciones suficientes de recursos (sanitarios, sociales, educativos, culturales, etc.), mejorar los existentes y coordinar esfuerzos de diferentes administraciones públicas para evitar carencias o solapamientos, particularmente en las zonas donde se prevea que vaya envejeciendo la población.
- Avanzar en la accesibilidad y conectividad del territorio, tanto en infraestructuras del transporte como en tecnologías de la información y comunicación.
- Prestar cobertura para la planificación del suelo rústico y facilitar la elaboración del planeamiento municipal en los municipios más pequeños que no cuentan con figuras de planeamiento municipal.
- Pre-regular las actividades productivas en suelo rústico (extractivas, implantación de industrias agro-pecuarias, implantación de energías renovables), orientando su implantación en el territorio para dar seguridad jurídica a los inversores y garantías a los ciudadanos en general.
- Poner en valor los recursos territoriales de valor natural, cultural y paisajístico, con el objetivo de dinamizar el potencial de atracción turística e inversora en esas zonas.
- Fomentar un mayor dinamismo económico de la zona: puesta en valor del sector primario; incremento de la calidad de la oferta turística; apoyo económico a la diversificación y desarrollo de un tejido productivo y empresarial adecuado a las características del territorio; identificación de nuevos yacimientos de empleo en zonas rurales y apoyo a la creación de empleo femenino en estos sectores; etc.

- Desarrollar la vertebración territorial de la zona: apoyo al desarrollo de un conjunto de núcleos de población que, por su tamaño y posición, pudieran ejercer de cabeceras de desarrollo local y de centros de conexión con el resto de la región (comunicaros mediante una red de carreteras secundarias de alta calidad con las ciudades de mayor tamaño más próximas; centralizar en ellos la provisión comarcal de servicios públicos y de infraestructuras; potenciar la provisión de servicios privados, especialmente el comercio, etc.).
- Garantizar la movilidad y el acceso a equipamientos y servicios básicos: mejora del transporte público; garantía de abastecimiento energético; implantación del tratamiento de residuos; aumento o creación de dotaciones de serviciso públicos municipales.
- Potenciar la utilización de las TIC: mejora de la cobertura de telecomunicaciones; extensión o mejora del acceso a Internet de personas y hogares; etc.
- Fomentar la eficiencia, el ahorro y el buen uso del agua: modernización de regadíos existentes y diseño eficiente de futuros, etc.
- Garantizar la protección del medio natural y apoyar su gestión económica sostenible: prevención de incendios; lucha contra la desertificación; recuperación, extensión o conservación de parajes naturales y de elevado valor ecológico; apoyo y promoción del turismo ecológico y de calidad; etc.

Por otro lado, según se desprende de la ficha de la Unidad Territorial A.1.9. "Montes Norte de Ciudad Real", el POT Regional estima una tasa de variación demográfica para el periodo 2008-2033 del 34,72% en el conjunto de la Unidad.

Extrapolando estos datos al periodo de referencia del POM, podría decirse que la tasa de variación demográfica prevista por el POT regional para Retuerta del Bullaque es del 16,67% para los próximos 12 años.

1.1.2. EL HORIZONTE POBLACIONAL DEL POM

La población existente en el municipio de Retuerta del Bullaque en el año 2014, año de referencia para este POM, es de 1.036 habitantes.

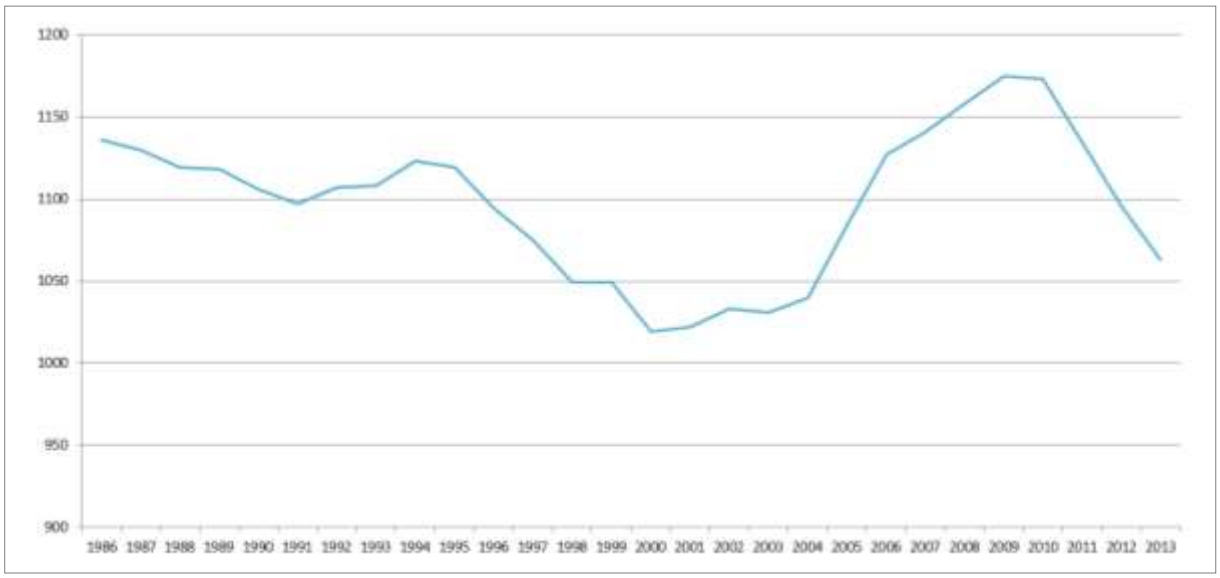
El Plan de Ordenación Municipal, en tanto instrumento que propone regular la estructura territorial del municipio, debe realizar una **prognosis poblacional** basándose en la serie de datos históricos y planteando la situación en el horizonte de crecimiento del Plan (12 años).

Es importante indicar que este ejercicio de estimación de incremento de población a medio plazo encontrará con los naturales escollos derivados de la incertidumbre de un panorama cambiante.

Ello abunda en la necesidad de plantear escenarios alternativos que se basan en supuestos diferentes de la evolución de los acontecimientos a lo largo de los próximos 12 años.

Como se expresa en el apartado 4.1.3 de la Memoria Informativa, se han planteado dos escenarios posibles, estudiados desde la agregación de factores diversos, siendo preciso señalar que el factor macroeconómico y su evolución futura no son más determinantes que los factores político-administrativos y la manera en que se vaya creando una cultura cada vez más madura de gestión del territorio.

La primera de las proyecciones realizadas (escenario tendencial) es de tipo conservador; acepta el supuesto de que la evolución de la población va a repetir el comportamiento evolutivo experimentado en la última década.



En este escenario se ha considerado que para iguales periodos de tiempo, la tasa de variación demográfica es similar, y tomando como referencia periodos de tiempo de 10 y 20 años desde el año 2014 (Último dato disponible) obtenemos que para el año 2028 Retuerta del Bullaque contará con una **población estimada de 1.109 habitantes**; es decir, habrá un incremento de población de 73 habitantes.

La segunda de las proyecciones realizadas (escenario de máxima actuación) tiene en cuenta procesos externos a la evolución natural de la población; considerando la iniciativa por parte de las Administraciones Públicas y la creación de un nuevo escenario que dinamice la zona.

En este sentido, el Plan de Ordenación del Territorio Regional, en aplicación de sus determinaciones y estrategias, estima una tasa de variación demográfica para el periodo 2008-2033 del 34,72% en el

conjunto de la Unidad, según se desprende de la ficha de la Unidad Territorial A.1.9. "Montes Norte de Ciudad Real",

Extrapolando estos datos al periodo de referencia del POM, podría decirse que la tasa de variación demográfica prevista por el POT regional para Retuerta del Bullaque es del 16,67% para los próximos 12 años, con una media de crecimiento del 1,29% cada año; cifra que podría estar muy alejada de la realidad.

Según los datos analizados, se concluye que podría ser más acertada una variación demográfica de entre el 8 y el 12 % en el periodo de 12 años, obteniéndose una población en el horizonte 2028 entorno a los **1.140 habitantes**.

Es razonable pensar que este último será el escenario más probable, por considerar que las políticas públicas, apoyadas por las propuestas de Plan de Ordenación Territorial de Castilla-La Mancha, podrían modificar al alza el escenario tendencial.

La propuesta de ordenación de este POM, considerando la ejecución poco probable del 100% de los suelos propuestos en 12 años, determina un crecimiento poblacional teórico de 610 habitantes en las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en las parcelas no edificadas del suelo urbano consolidado.

Estas cifras deben entenderse como teóricas, porque no contemplan entre otros, el fenómeno de la segunda residencia en algunos de los ámbitos propuestos, o el incremento de población en época estival por personas que viven fuera de Retuerta del Bullaque, con demanda de nuevas viviendas.

1.1.4. EL MODELO TERRITORIAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE

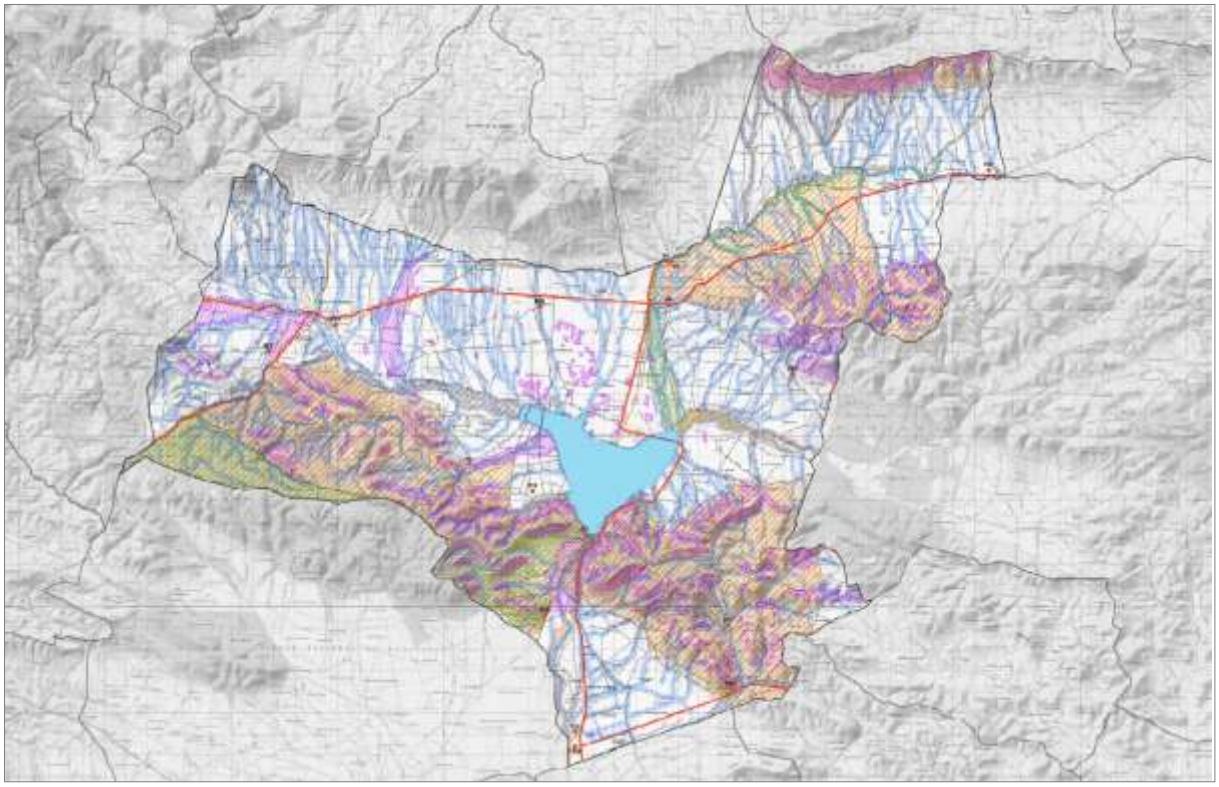
Los espacios protegidos

El presente Plan apuesta por un modelo territorial que pone en valor el rico patrimonio natural y cultural del término municipal.

Se protegen y ponen en valor todos los espacios con valor ambiental:

- Cauces, vías pecuarias, caminos públicos, vías verdes, etc.
- Parque Nacional de Cabañeros.
- Reserva fluvial Sotos del Río Milagro.
- Reserva fluvial Abedular del Valle del Beato.
- Lugar de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección de Aves "Montes de Toledo".
- Lugar de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección de Aves "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes".
- Área crítica de la Cigüeña Negra
- Área crítica del Buitre Negro
- Área crítica del Águila Imperial
- Área crítica del Lince Ibérico

También aquellos con valor patrimonial, como las casas de labor, fábricas, molinos, etc.



El sistema de asentamientos

La propuesta trata de poner en valor el sistema de asentamientos rurales del término municipal de Retuerta del Bullaque, como recurso territorial, depositario de un valioso patrimonio urbano y cultural, que a la vez se inserta en un medio de elevado valor ecológico y ambiental.

Se han puesto en marcha medidas dirigidas a favorecer el desarrollo de esta zona rural mediante el fomento del uso turístico, de los sectores artesanales e industriales endógenos y la creación de nuevas dotaciones.

Con la propuesta de ordenación se ha pretendido mejorar la integración y cooperación territorial entre los distintos núcleos de población.

Se ha mejorado la ordenación del espacio rural y turístico, aprovechando las ventajas de localización, para la ubicación de actividades y servicios estratégicos que potencien el desarrollo de la economía de los distintos asentamientos.

Se apuesta también por una discreta especialización, o más bien de localización efectiva de esas actividades, de modo que se puedan consolidar las iniciativas de cooperación con objetivos globales de desarrollo territorial y económico.

En este sentido, se propone Pueblonuevo del Bullaque como núcleo urbano que acogerá las actividades ya existentes en su polígono ganadero, debiéndose estudiar la compatibilización de estas actividades con otras de tipo agroindustrial; que puedan acoger la transformación de los productos agrícolas de la zona regable del Embalse Torre de Abraham, en el marco del nuevo proyecto hortícola que las administraciones están impulsando para esta zona.

1.1.5. EL MODELO PREVISTO PARA EL NÚCLEO URBANO DE RETUERTA DEL BULLAQUE

La rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Como advierte el Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, "*La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo.*

Sin embargo, el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, ***requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas****, que constituyen el objeto esencial de esta Ley. Tal y como se deduce del Sistema de Información Urbana y el Estudio de Sectores Residenciales en España 2011, ambos elaborados por el Ministerio de Fomento, España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años…*

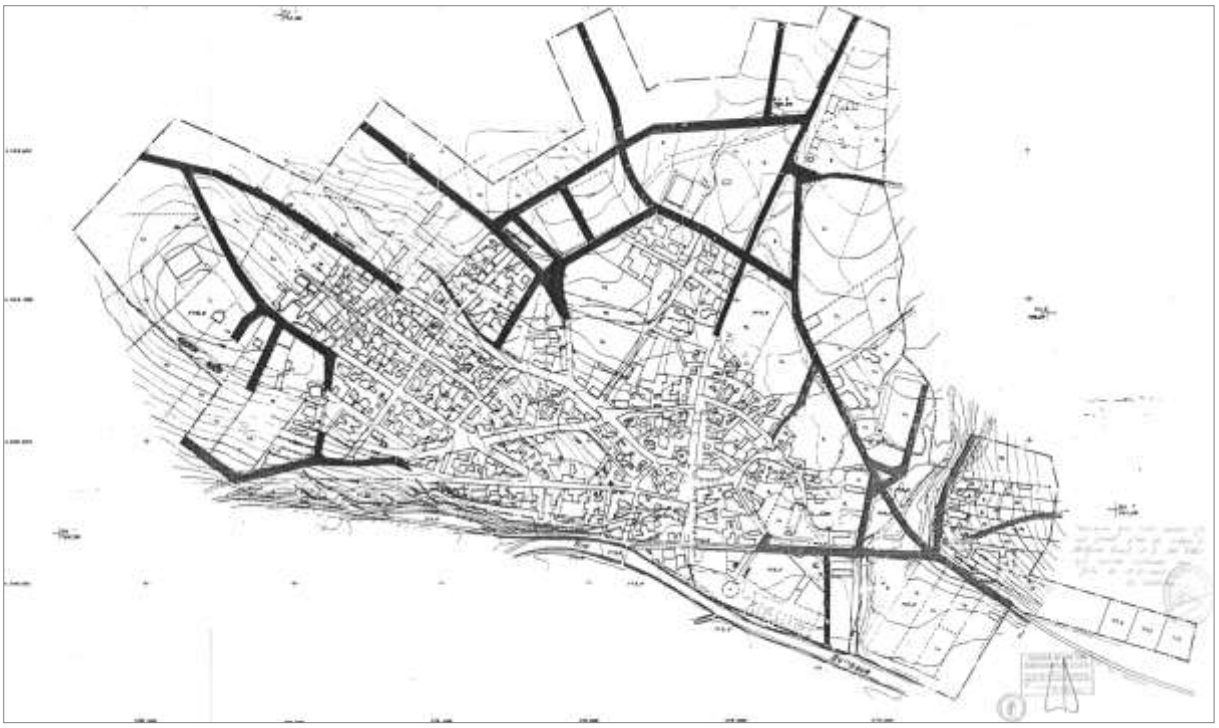
…Tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva…

…La rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico… Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España."

Por lo tanto es objetivo de las administraciones públicas apostar por la ciudad existente, opción ésta que el presente Plan adopta como suya.

En este sentido, además de limitar las actuaciones urbanizadoras a operaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana, el Plan establece en su normativa medidas para la mejora de la accesibilidad en el entorno urbano consolidado, para el reequipamiento de la ciudad existente, para la reutilización de las edificaciones obsoletas; se flexibiliza la obligatoriedad de contar con una plaza de aparcamiento por vivienda con el objeto de que no exista impedimento para la reutilización del patrimonio edificado existente, etc.

La propuesta de ordenación trata de ajustarse en lo posible a la línea de suelo urbano y urbanizable contenida en las **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano** vigente, que recoge en la actualidad terrenos sin urbanizar; de modo que los nuevos crecimientos sean mínimos respecto a los ya previstos por dicho planeamiento vigente.



Las actuaciones urbanizadoras se centrarán en la renovación y consolidación de vacíos y bordes urbanos.

La ordenación apuesta por la renovación y consolidación vacíos existentes urbanos, por la conformación de los bordes incompletos que mejoren la imagen de éstos y por la mejora de la permeabilidad a las distintas áreas urbanas.

La capacidad poblacional de los nuevos desarrollos se ha ajustado en lo posible a la demanda real de crecimiento de Retuerta del Bullaque.

Estos vacíos pasarán a formar parte del suelo urbano no consolidado, delimitándose, para ello, 2 unidades de actuación urbanizadoras residenciales y 1 de uso mixto residencial-industrial-almacenaje, con el objeto de dar respuesta a la demanda de suelo específico para desarrollar actividades económicas, industriales y terciarias.

Una ciudad diversa, la mezcla de usos

El Plan propone para los ámbitos de actuación urbanizadora la obligatoriedad de contar en suelos residenciales con un mínimo de usos terciarios, principalmente comerciales, cuyo porcentaje deberá estar entre el 5 y el 15% de la edificabilidad total de cada ámbito.

La diversidad de usos en las zonas urbanas redunda en autosuficiencia de los barrios y, por tanto, en disminución de los viajes necesarios para hacer frente a las actividades diarias.

Una ordenación basada en criterios de sostenibilidad

La definición del Plan se establece en base a los siguientes **criterios de sostenibilidad** referidos al consumo del suelo del municipio, a la estructura de sus espacios naturales y a viabilidad económica de las actuaciones propuestas:

- Previo al consumo de nuevos terrenos se ha priorizado la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar la excesiva expansión urbana.

- Se han propiciado zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media y propiciando, como se ha dicho, la mezcla de usos.
- Se han analizado las características físicas del territorio próximo en el que se asientan los núcleos urbanos desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye, procurando ocupar aquellos terrenos periféricos más antropomorfizados.
- Se protegen las zonas de mayor valor ecológico e histórico artístico o de mayor fragilidad en todo el término municipal, tanto en el interior del casco urbano como en las zonas objeto de desarrollo y en el suelo rústico, a través de la clasificación del suelo en diversas categorías de protección y un adecuado régimen de usos permitidos.
- Se definen los límites y se proyectan los bordes de los núcleos urbanos, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso, para evitar que se convierta en un espacio degradado sin forma ni orden, una barrera en el acceso al suelo rústico; ocupado por todo aquello que no tiene cabida en el casco urbano consolidado y propiciando la generación de expectativas de revalorización especulativa en sus propietarios.

Un nuevo sistema de espacios libres

La necesaria integración de las zonas verdes y los espacios libres en la estructura urbana requiere la definición de un sistema continuo, sobre toda la trama, que sirva de enlace ininterrumpido entre todos los elementos; basada en una concepción jerárquica de los espacios libres, desde la red de caminos públicos y vías pecuarias, hasta las áreas ajardinadas de proximidad.

Una sucesión, en definitiva, de espacios libres con carácter y dedicación al ocio, al esparcimiento o al fomento de los aspectos puramente naturales, que permita acentuar la variedad urbana, reducir la densidad, potenciar los desplazamientos peatonales y el uso de los espacios libres existentes, al facilitar su conexión con otros de mayor utilización.

Se propicia, en la medida de lo posible, la continuidad ecológica entre estas áreas protegidas y las zonas verdes producto del planeamiento, para evitar los fenómenos de aislamiento y fragmentación de los espacios naturales uniéndolos mediante corredores o anillos verdes.

Se establece un sistema coherente de espacios verdes públicos que incluye propuestas a todas las escalas, propiciando la accesibilidad y la conectividad mediante los medios de transporte más ecológicos y sostenibles, a pie, en bicicleta, etc. En todos estos espacios se deberá propiciar un diseño paisajístico sostenible y apropiado para el clima local basado en la utilización de especies autóctonas y la incorporación de masas de vegetación naturales de las áreas periurbanas que permitan una penetración máxima del entorno natural en el casco urbano.

Un sistema de equipamientos apoyado en la red espacios libres

El número de dotaciones existentes en ambos núcleos de población arroja unos estándares, en general, relativamente aceptables.

El Plan prevé la creación de un sistema equilibrado, distribuido por todos los ámbitos de los núcleos urbanos, tratando de cubrir los déficits existentes en algunas zonas con los nuevos equipamientos propuestos en las unidades de actuaciones urbanizadoras; apostando por un sistema de equipamientos apoyado en la red de espacios libres.

Mejora de la articulación viaria

El Plan propone la creación de una serie de nuevos viales que permitan la articulación y el correcto acceso rodado a todos los ámbitos del núcleo urbano, así como la transformación de las carreteras CM-4017 y CR-701 y el entorno de estas en un elemento con un carácter más urbano.

Con independencia del régimen jurídico de este elemento viario, las actuaciones en el entorno de esta carretera deben ir encaminadas a convertirla en un ámbito más amable para los habitantes de Retuerta del Bullaque.

La movilidad urbana sostenible

Si bien la movilidad urbana en núcleos urbanos como los existentes en Retuerta del Bullaque es muy escasa, por el bajo número de habitantes que viven, trabajan o pasan por ellos por distintos motivos, el Plan propone una serie de medidas que tratarán de minimizar la movilidad motorizada y producir un cambio progresivo de esa movilidad de los modos más contaminantes a los modos más favorables al medio ambiente.

Entre estas medidas está la obligatoria diversidad de usos en todos los proyectos urbanos, ya sean de nueva creación o de regeneración, que evite desplazamientos innecesarios y la creación de una red de paseos peatonales que conecten todas las zonas del núcleo urbano.

Dentro de esta pretendida movilidad urbana sostenible, el Plan prevé también una serie de propuestas para favorecer el uso de la bicicleta no solo como forma de esparcimiento, sino como un modo de transporte eficaz y ecológico, alternativo a la excesiva oferta de tráfico motorizado, como son los desplazamientos cotidianos y laborales.

Esta red deberá conectar la ciudad histórica con todos los elementos atractores del sistema, como son los distintos equipamientos como el cementerio, la piscina municipal, el pabellón polideportivo, el colegio público, etc, así como recoger todos los ámbitos residenciales de borde, en paralelo al vial de nueva creación en todo el arco urbano norte, en el nuevo paseo peatonal y ciclista previsto.

Para ello el nuevo Plan propone una red de carriles-bici en los elementos viarios de mayor importancia y en los perimetrales, que separe su circulación de la de los vehículos motorizados, en las zonas donde las condiciones topográficas lo permitan, aunque en la mayor parte del núcleo urbano, dada la escasa entidad de éste, podrá compartir plataforma, dando preferencia a la bicicleta.

De igual forma corresponde a las políticas activas del propio Ayuntamiento completar el sistema con una extensa red de aparcamientos para bicicletas en los elementos atractores mencionados.

El Río Bullaque como elemento periurbano a recuperar

El entorno del Río Bullaque, al que el núcleo urbano tradicionalmente le ha dado la espalda, preocupada más por evitar sus avenidas que por disfrutar de este espacio natural de carácter excepcional, representa un espacio con un gran potencial de esparcimiento para Retuerta del Bullaque.

El Plan propone la adecuación de sus márgenes como espacio para el esparcimiento, con zonas adecuadas para peatones y ciclistas, conectadas a la red de espacios libres y zonas verdes del resto del núcleo urbano.

En este sentido, el POM propone la redacción de un Plan Especial de Mejora del entorno del Río Bullaque a su paso por el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, cuya aprobación deberá ser fruto de un proceso participativo abierto a todos los ciudadanos, asociaciones, administraciones y demás entidades con interés en el proceso; delimitando para ello un espacio incluido en su totalidad en el Suelo Rústico, que abarca las

márgenes del río y su entorno inmediato, incluyendo los terrenos existentes entre éstas y el límite del suelo urbano.

El Plan pretende con esta delimitación que este ámbito, en la medida de lo posible, vuelva a adquirir su carácter natural original, adoptándose las medidas ambientales y paisajísticas para su regeneración, incorporándolo al sistema de espacios libres y zonas verdes del núcleo urbano.

Los objetivos de este Plan Especial serán:

- Convertir el ámbito en un gran espacio libre natural para el disfrute y esparcimiento de la ciudadanía.
- Adoptar las medidas necesarias para frenar la degradación del entorno.
- Devolver a este ámbito su carácter natural original, mejorando su calidad ambiental y paisajística y eliminando toda posibilidad de asimilación o consideración como espacio urbanizado, más allá de las actuaciones necesarias para transformarlo en un espacio para el esparcimiento de la ciudadanía.

El modelo urbano previsto

Como resultado de los criterios expuestos en los apartados anteriores, se ha establecido un modelo basado en la ciudad mediterránea, compacta, con mezcla de usos, centrado en la renovación del tejido existente, con una red viaria jerarquizada y una red de espacios libres y zonas verdes continua; donde se favorezca la movilidad urbana sostenible.

Se propone la revitalización del ámbito del Río Bullaque y de los arroyos afluentes éste en el ámbito urbano, como elementos paisajístico de disfrute de la ciudadanía, conectado a la ciudad por una red de caminos y zonas verdes.

Se propone la reconfiguración del borde urbano este, en contacto con el ámbito del arroyo innominado existente en esta zona, en la actualidad carente de una estructura viaria coherente, con distintos elementos realizados de forma aislada, mediante la previsión de un vial de borde, de conexión entre la Ronda de Valdefresno y la Calle Real,

En este ámbito este se proponen tres actuaciones de apertura de viales mediante proyectos de obras públicas ordinaras, el POPO-RB/4, 5 y 6; conformando un vial de borde continuo, con un paseo peatonal y ciclista arbolado y equipado.

Del mismo modo se actuará en toda la periferia norte, actualmente desordenada, escasamente articulada, resultado de la acumulación de distintas construcciones, apoyadas en actuaciones urbanizadoras aisladas.

En este ámbito norte se proponen cuatro actuaciones de apertura de viales mediante proyectos de obras públicas ordinarias, y una actuación urbanizadora en un vacío existente entre la Calle El Chorrillo y la Calle Curtidero, la UA-RB/R1

Con las actuaciones POPO-RB/7 y 8 se continuará el vial de borde mencionado anteriormente para la zona este, siendo de las mismas características del anterior, con paseo peatonal y ciclista, arbolado y equipado.

Con el POPO-RB/9 se pretende unir la Calle Polideportivo y la Calle Real, con un vial ya previsto en el PDSU anterior.

1.1.6. EL MODELO URBANO DE PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

Al igual que en el núcleo principal, para Pueblonuevo del Bullaque se propone un modelo compacto que trate de mantener los cánones de la ciudad mediterránea, funcional y económicamente diversificada; evitando procesos indiscriminados y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo; con respeto al valor patrimonial del poblado original de colonización.

Se han adoptado, por lo tanto, los mismos criterios descritos en el apartado anterior para el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque:

- Apuesta por la rehabilitación, regeneración y renovación urbana
- El valor patrimonial del poblado de colonización como uno de los principales activos del municipio.
- Actuaciones urbanizadoras tendentes a la renovación y consolidación de vacíos y regeneración de bordes urbanos.
- Previsión de un sistema de equipamientos y espacios libres como verdaderos elementos estructurantes.
- Fomento de la diversidad de usos, prestando especial atención a las actividades económicas y turísticas.
- Movilidad urbana sostenible.

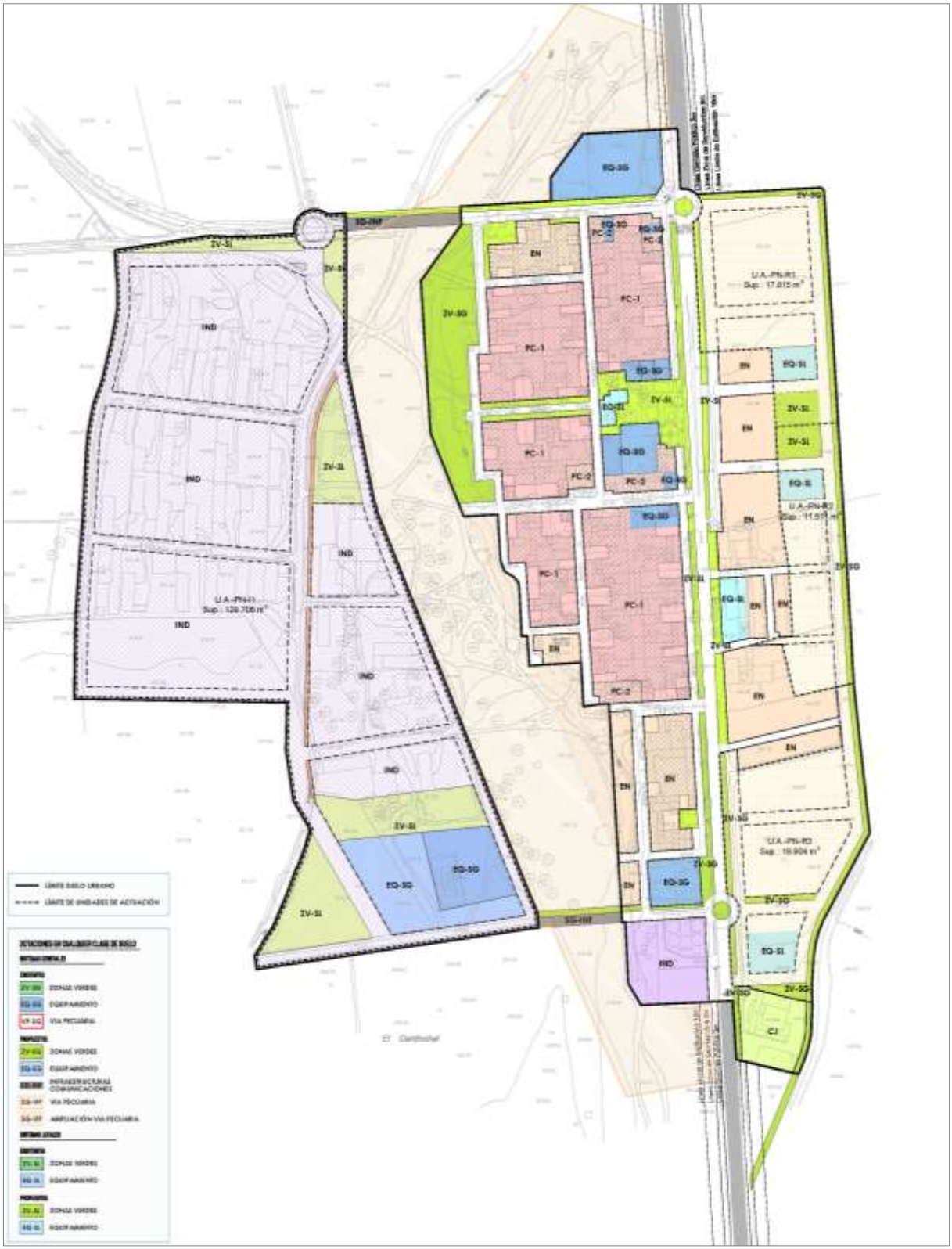
<u>El valor patrimonial de Pueblonuevo del Bullaque</u>

El valor histórico y cultural del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque puede llegar a ser uno de los principales activos del municipio.

La protección y conservación del tejido urbano de la singularidad de éste, no es un objetivo meramente estético o culturalista, debe ser una política activa fundamental para hacer de éste un pueblo marcado por la calidad de vida que reporta este medio urbano de gran valor, y para fomentar el desarrollo de un modelo turístico de calidad.

La política de protección y conservación del patrimonio ha de ser, como se ha dicho, una política activa y no meramente contemplativa.

El futuro de los ámbitos urbanos con valor patrimonial como Pueblonuevo del Bullaque pasa, ineludiblemente, por el mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas, como única garantía para seguir siendo espacios vivos.



Ello hace que no se trate únicamente de llevar a cabo actuaciones de carácter conservacionista, aspecto esencial en cualquier caso, sino que han de ponerse en relación con políticas de vivienda, de generación de actividades productivas que fije la población, de dotación del núcleo urbano con servicios esenciales, etc, única forma de mantenerlo habitado y renovado.

Es conocido el fenómeno de que las zonas históricas de nuestros pueblos suelen reunir cualidades antagónicas: por un lado han servido como lugar de sedimento de los mejores valores; por otro han concentrado los mayores problemas. Esto obliga, dentro del nuevo Plan, a proyectar un tratamiento diferenciado para este ámbito con valor patrimonial, con el doble objetivo de salvaguardar esos valores y reformar el tejido, de manera que existan las condiciones idóneas para su regeneración simbólica, funcional y social.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El TRLOTAU establece tres clases de suelo para los Municipios con Plan de Ordenación Municipal:

- **Suelo Urbano**, diferenciando entre las categorías siguientes:
  - **Suelo Urbano Consolidado**.
  - **Suelo Urbano No Consolidado**.
- **Suelo Urbanizable**. Clase de suelo no prevista en el término municipal de Retuerta del Bullaque.
- **Suelo Rústico**, diferenciando entre las categorías siguientes:
  - **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.**
  - **Suelo Rústico de Reserva.**

A continuación se definen las clases y categorías propuestas por este Plan, así como los criterios utilizados para la delimitación.

1.2.1. SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se han incluido en esta clase y categoría de suelo los terrenos descritos a continuación, para los que este Plan de Ordenación Municipal no incrementa el aprovechamiento preexistente:

Los **terrenos completamente urbanizados** por contar con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar.

Se considera que tienen la condición de solar aquellos terrenos del suelo urbano que disponen, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y están dotadas de los servicios que se detallan a continuación, de acuerdo con la documentación recogida en los Planos de Información del Plan:

- Acceso por vía pavimentada.
- Suministro de agua potable con caudal suficiente para la edificación.
- Suministro de eléctrica con potencia suficiente para la edificación.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Los **terrenos parcialmente urbanizados** por faltar bien alguna obra de urbanización (a ejecutar mediante proyectos de obras públicas ordinarias), bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

En este sentido, se han previsto trece actuaciones en el suelo urbano consolidado de Retuerta del Bullaque, a desarrollar mediante proyectos de obras públicas ordinarias, para la apertura de viales, la ejecución de infraestructuras y la creación de determinados espacios libres, principalmente franjas de zonas verdes para la creación de una red peatonal y ciclista a lo largo de todo el núcleo urbano:

Proyectos de Obras Públicas Ordinarias			
Actuación	Red Viaria e Infraestructuras	Zonas Verdes	Total
POPO-RB/1	760 m²	841 m²	1.601 m²
POPO-RB/2	1.417 m²	1.137 m²	2.554 m²
POPO-RB/3	1.006 m²	0 m²	1.006 m²

POPO-RB/4	2.440 m²	1.285 m²	3.724 m²
POPO-RB/5	3.508 m²	919 m²	4.427 m²
POPO-RB/6	2.576 m²	1.349 m²	3.925 m²
POPO-RB/7	2.108 m²	1.199 m²	3.307 m²
POPO-RB/8	2.945 m²	2.534 m²	5.479 m²
POPO-RB/9	3.716 m²	777 m²	4.650 m²
POPO-RB/10	1.110 m²	5.495 m²	7.192 m²
POPO-RB/11	1.130 m²	428 m²	1.557 m²
POPO-RB/12	2.042 m²	1.003 m²	3.045 m²
POPO-RB/13	1.252 m²	0 m²	1.252 m²
Total			43.718 m²

La superficie incluida en la clase y categoría de suelo urbano no consolidado, en los dos núcleos de población, es la siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Núcleo Urbano	Superficie
Retuerta del Bullaque	753.579 m²
Pueblonuevo del Bullaque	136.445 m²

La superficie total que corresponde a **Suelo Urbano Consolidado asciende a 890.024 metros cuadrados.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se han incluido en esta categoría del suelo urbano, aquellos terrenos que si bien no cumplen con los requisitos de urbanización definidos en el apartado anterior, están integrados en áreas ya urbanizadas en las condiciones establecidas en el artículo 44.1.A)b) del TRLOTAU; para los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una Unidad de Actuación urbanizadora (U.A.).

Se incluyen los terrenos resultantes del estudio de suelo vacante, ya clasificados en su mayor parte por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como suelos urbanos, pero que están escasamente ocupados por la edificación y carecen mayoritariamente de servicios.

Se trata en la mayor parte de los casos de pequeños ámbitos en los que se requieren operaciones de "cirugía urbana" remitidos a actuaciones de mejora, apertura de viales, creación de espacios libres, etc., todos ellos englobados, como se ha dicho, en unidades de actuación urbanizadoras.

Este Plan de Ordenación Municipal ha delimitado 7 ámbitos dentro de esta clase y categoría de suelo, 5 con uso global residencial, 1 con uso Industrial-almacenaje y 1 con uso mixto residencial e industrial-almacenaje.

Por núcleos de población, en Retuerta del Bullaque se han previsto 3 ámbitos de suelo urbano no consolidado y en Pueblonuevo 4.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
Núcleo Urbano	Unidad de Actuación	Superficie total	
Retuerta del Bullaque	UA-RB/R1	24.223,81 m²	2,42 Ha
	UA-RB/R2	19.742,83 m²	1,97 Ha
	UA-RB/R3	71.000,00 m²	7,10 Ha
Pueblonuevo del Bullaque	UA-PN/R1	17.814,79 m²	1,78 Ha
	UA-PN/R2	11.510,72 m²	1,15 Ha
	UA-PN/R3	19.903,92 m²	1,99 Ha
	UA-PN/I1	129.706,31 m²	12,97 Ha
	Total SUNC	293.902,38 m²	29,39 Ha

Si bien la clasificación de estos terrenos como suelo urbano no consolidado pertenece a la ordenación estructural del Plan, la división en las mencionadas Unidades de Actuación pertenece a la ordenación detallada; conforme a lo establecido en el artículo 20.5 del Reglamento de Planeamiento.

Con lo anterior se tiene una superficie total de **Suelo Urbano de 293.902 metros cuadrados**.

1.2.2. SUELO URBANIZABLE

El presente Plan no prevé ningún terreno incluido en la clase de Suelo Urbanizable.

1.2.3. SUELO RÚSTICO

Los criterios adoptados para la delimitación y ordenación del suelo rústico por el POM responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección, distinguiéndose entre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el Suelo Rústico de Reserva.

A continuación se definen cada una de las categorías y subcategorías previstas por el POM.

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

En esta clase y categoría de suelo se establecen distintas subcategorías de protección, con el fin de adoptar medidas de conservación y protección de espacios de gran valor y salvaguardar sus valores naturales y paisajísticos, sin que esto impida el disfrute de los recursos naturales que se puedan preservar; conforme a las previstas en el TRLOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y la legislación sectorial aplicable:

1. **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).**

   Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.a. del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, se incluyen en esta subcategoría los siguientes bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección:

   - **Dominio Público Hidráulico**, cauces y riberas fluviales. Quedan incluidas en este tipo de suelo, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) y demás

legislación de aplicación; las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, es decir, todos los ríos y arroyos que surcan término municipal; afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas de protección:

1. Zona de servidumbre (5 metros).
2. Zona de policía (100 metros).

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico para las zonas de protección del dominio público hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable; y de la observancia del contenido de los **Informes y Estudios Hidrológicos** y de Riesgo de Avenidas previstos en aquel precepto.

- **Captaciones de abastecimiento de agua**. Las zonas de captación para abastecimiento de población, junto una zona de protección de 50 metros alrededor de la misma. En todo caso, para estas de captación para abastecimiento humano y sus zonas de protección se estará a lo dispuesto en el Régimen de usos y actividades que determine el Real el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica y el Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo de Modificación de diversos Reglamentos del Área de Medio Ambiente para la adaptación a la Ley 17/2009.
- **Dominio Público Pecuario, vías pecuarias**. Se recogen en esta categoría de protección todas las vías pecuarias que discurren por el término municipal, incluidos los espacios vinculados a las mimas, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha; en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.1.a del Reglamento de Suelo Rústico. La relación de vías pecuarias del término municipal y la anchura legal de cada una de ellas es la siguiente:
  - Cañada Real Segoviana, anchura legal 75,22 metros.
  - Cañada Real Toledana, anchura legal 75,22 metros
  - Cordel de Navalrincón, anchura legal 20,89 metros
  - Vereda del Molinillo, anchura legal 20,89 metros
  - Vereda del Navajo, anchura legal 20,89 metros
  - Descansadero de Navalgallo, con una superficie legal de 11 hectáreas.
  - Abrevadero del Bullaquejo, con una superficie de 64 hectáreas.

  Se establece para cada una de ellas una banda de protección adicional de 5 metros de anchura a cada lado.

2. **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N).**

Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.b. del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, se incluyen en esta subcategoría varias zonas de importancia ambiental de primer orden:

- **Espacios Naturales Protegidos**, definidos en el Capítulo I del Título III de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha e integrados en la Red Regional de Áreas Protegidas:
  - Parque Nacional de Cabañeros.
  - Reserva fluvial Sotos del Río Milagro.
  - Reserva fluvial Abedular del Valle del Beato.
- **Espacios de la Red Natura 2000**, por tratarse de zonas sensibles definidas en el Título III Capítulo II de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha:

- Lugar de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección de Aves "Montes de Toledo" (LIC ES4250005 - ZEPA ES0000093).
- Lugar de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección de Aves "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes" ((LIC ES4220003 - ZEPA ES4220003)

- **Áreas Críticas de Fauna Amenazada**, por tratarse de Zonas Sensibles definidas en el Capítulo II del Título III de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha e integrados en la Red Regional de Áreas Protegidas.

  Según Decreto 275/2003, de 9 de septiembre de 2003:

  - Área crítica de la Cigüeña negra.
  - Área crítica del Buitre negro.
  - Área crítica del Águila Imperial Ibérica.

  Según Decreto 276/2003, de 9 de septiembre de 2003:

  - Área crítica del Lince Ibérico.

- **Hábitats de Interés Ambiental y Hábitats de Protección Especial**, definidos en el Título V de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de C-LM e incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial. Se trata de hábitats que precisan una protección especial por alguno de los siguientes motivos:
  - Por tratarse de tipos de hábitat naturales escasos, limitados por sus especiales condicionantes ecológicos, vulnerables o importantes por su especial aportación a la biodiversidad y paisaje de la Región.
  - Por tratarse de hábitats seminaturales producto de prácticas ganaderas tradicionales que han dado lugar a comunidades de fauna y flora y paisajes de gran interés.
  - Por tratarse del hábitat característico de una o varias especies no catalogadas cuya distribución en la Región está restringida exclusivamente por la rareza o fragilidad de su hábitat.

- **Elementos geomorfológicos**, definidos en el Título V de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de C-LM e incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial. Se trata de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial, ya sea por ser representativos de procesos geomorfológicos singulares, contener estratigrafías modélicas o facies raras, representar un notable testimonio de climas o ecosistemas pretéritos, sustentar comunidades biológicas valiosas, caracterizar paisajes notables, o poseer un especial interés científico o didáctico.

- **Formaciones Boscosas Naturales**. Se trata de áreas de vegetación natural bien conservadas, representativas del Bosque Mediterráneo, según lo establecido en la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.

3. **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP-E).**

   Conforme a lo establecido en el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, se adscriben a esta categoría los terrenos agrícolas considerados potencialmente más productivos del término municipal, estos son, la zona regable del Embalse Torre de Abraham.

4. **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I).**

   Conforme a lo establecido en el artículo 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, se adscriben a esta categoría todas las infraestructuras territoriales existentes en el término municipal:

- Carreteras. Se incluyen en esta subcategoría los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, así como sus zonas de servidumbre.
- Caminos públicos.
- Vía Verde del ferrocarril de Puertollano a San Quintín.
- Líneas de Ferrocarril.
- Infraestructuras hidráulicas (abastecimiento, aguas residuales y depuración).
- Oleoductos.
- Gasoductos.
- Líneas de alta tensión.

5. **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-C).**

   Conforme a lo establecido en el artículo 5.c) del Reglamento de Suelo Rústico. Se adscriben a esta categoría los Bienes de Interés Cultural, los elementos incluidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como todos aquellos ámbitos incluidos en la Carta Arqueológica de Retuerta del Bullaque.

SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se adscriben a esta categoría de suelo todos aquellos no adscritos ninguna de las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección anteriores.

A este tipo de suelos, se les aplica una regulación de usos, actividades y aprovechamientos acorde a su vocación eminentemente agraria y de acuerdo con lo que establece la LOTAU y la legislación sectorial de aplicación.

1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1.3.1. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La delimitación geométrica preliminar de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras de este Plan de Ordenación Municipal responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta.

Se ha procurado que estas delimitaciones aseguren la continuidad de cada ámbito con las zonas adyacentes, respondiendo a criterios de racionalidad de acuerdo con la estructura urbana existente.

Los perímetros se han determinado de acuerdo con el viario definido en la propia ordenación y con otros elementos físicos existentes, como carreteras, caminos, arroyos, etc.

La delimitación preliminar, sus características, objetivos de ordenación y demás parámetros urbanísticos se expresan a continuación:

RETUERTA DEL BULLAQUE

UA-RB/R-1.

Se trata de unos suelos localizados al norte del casco urbano de Retuerta del Bullaque, lindando con la Calle del Chorrillo y la Calle Polideportivo.

Si bien estos terrenos están casi en su totalidad fuera del ámbito recogido en las NNSS, se encuentran consolidados

El objetivo de esta unidad de actuación es integrar el vacío existente en el tejido urbano consolidado y la configuración del borde norte, mediante la creación de un vial perimetral con un paseo peatonal y ciclista, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

Este vial perimetral conectará la Calle Chorrillo con la Calle Curtidero o Camino de los Avellanos, siendo parte del vial que recorrerá gran parte del borde urbano en todo el arco norte.

Como complemento al anterior, para asegurar la permeabilidad y el adecuado tamaño de las manzanas, se prevén dos viales perpendiculares de conexión con la Calle Polideportivo.

Con una superficie total de 24.224 m². generará un incremento de población teórico de 72 habitantes, con aproximadamente 24 viviendas.

UA-RB/R-2.

Se trata de unos suelos localizados al noroeste del casco urbano de Retuerta del Bullaque, lindando con la Calle del Chorrillo y la Avenida del Reguero.

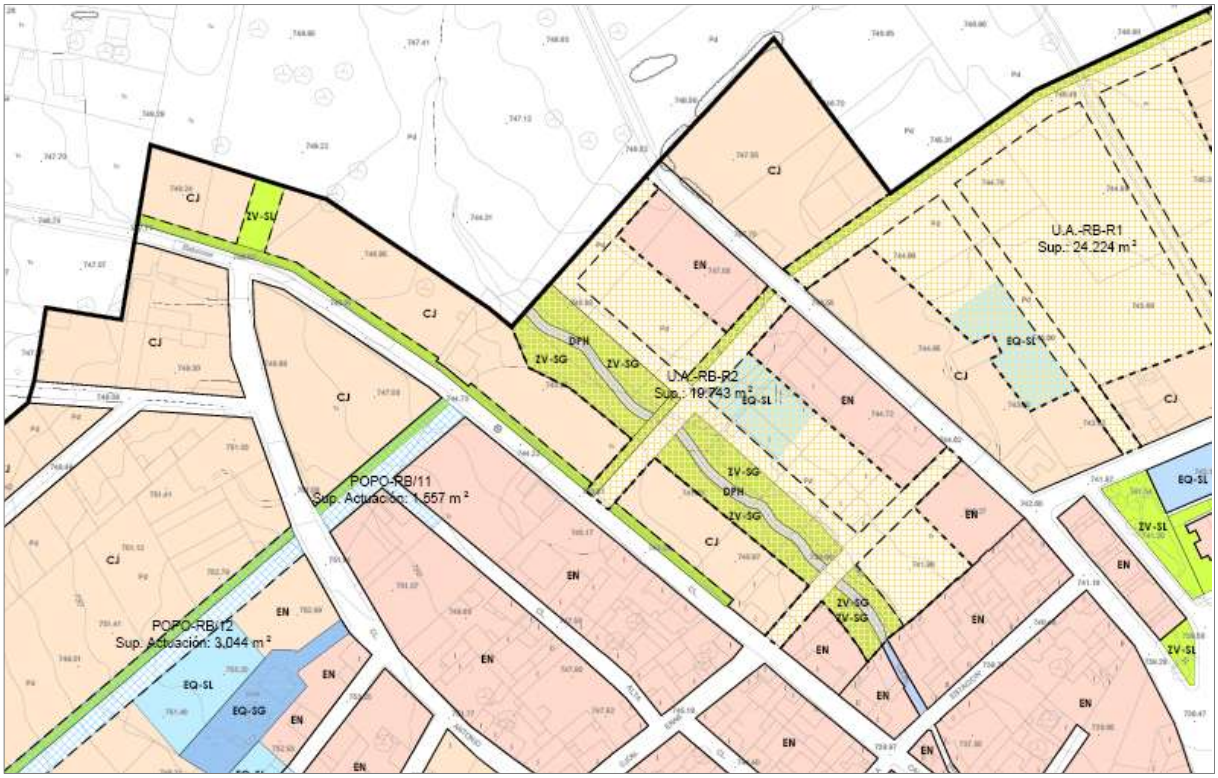
Se trata de unos terrenos en vaguada, que albergan en la parte más baja una zona de escorrentía de aguas pluviales, recibiendo el tratamiento de cauce a los efectos de la ordenación urbanística.

El objetivo de esta unidad de actuación es integrar el vacío existente en el tejido urbano consolidado, integrando el entorno del cauce en la red de zonas verdes y espacios libres; separando la edificación de éste.

Se dispone un vial paralelo a la Calle el Chorrillo y dos perpendiculares, de conexión entre ésta y la Avenida del Reguero.

Uno de los dos viales anteriores será la prolongación del vial perimetral previsto a lo largo de todo el borde norte, contando con paseo peatonal y ciclista, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

Con una superficie total de 19.743 m². generará un incremento de población teórico de 59 habitantes, con aproximadamente 23 viviendas.



UA-RB/R-3.

Se trata de unos suelos localizados al sureste del casco urbano de Retuerta del Bullaque, lindando al norte con la Carretera CM-4017 y al este con el cementerio.

El objetivo de esta unidad de actuación es integrar el vacío existente en el tejido urbano consolidado, creando una nueva fachada en el acceso al núcleo urbano, con una franja de zona verde, así como un nuevo vial perimetral al sur, en parte ya ejecutado.

Con el objeto de incorporar algunas preexistencias, se proponen dos usos distintos, el residencial al oeste y el industrial-almacenaje al este; separándose por una franja de zonas verdes.

La ordenación respetará la franja de protección de 50 metros del cementerio, en la que no podrán existir edificaciones que no estén vinculadas a usos funerarios.

Se respetarán también las afecciones de la Carretera CM-4017.

Con una superficie total de 71.000m². y con una edificabilidad residencial del 60% del total, generará un incremento de población teórico de 127 habitantes, con aproximadamente 32 viviendas.

PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

UA-PN/R-1.

Se trata de unos suelos localizados al noreste del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, junto a la carretera CM-403.

El objetivo de esta unidad de actuación es incorporar el vacío existente en la zona noreste del núcleo de Pueblonuevo del Bullaque, reconfigurando el borde urbano en contacto con el suelo rústico.

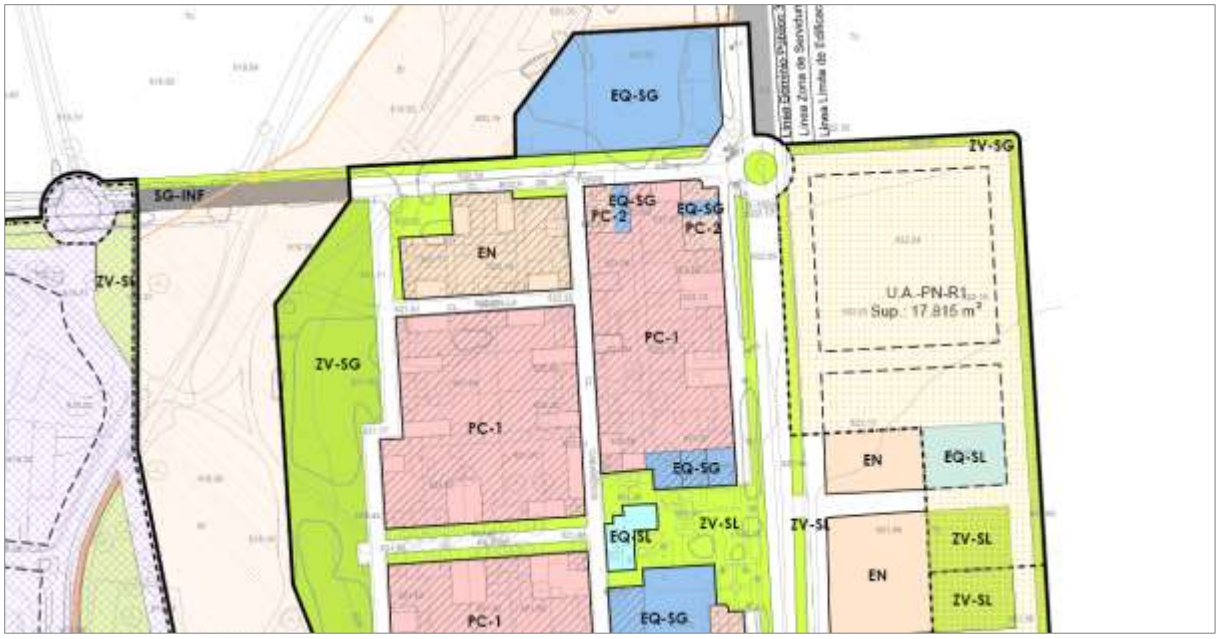
La ordenación preverá un vial de borde con una franja peatonal y ciclista en la zona exterior en contacto con el suelo rústico y con la carretera CM-403, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

La propuesta de ordenación grafiada en los planos es orientativa, siendo el trazado del viario no vinculante. Del mismo modo, la localización de equipamientos y zonas verdes tiene la condición de zona de implantación preferente y carece de carácter vinculante, pudiendo modificarse su ubicación de forma justificada en el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el ámbito.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

El PAU contará con informe favorable del titular de la carretera CM-403.

Con una superficie total de 17.815 m². generará un incremento de población teórico de 55 habitantes, con aproximadamente 18 viviendas.



UA-PN/R-2.

Se trata de unos terrenos localizados al este del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, en las traseras de las edificaciones de la Calle Iryda.

El objetivo de esta unidad de actuación es recualificar el tejido existente en la zona este del núcleo de Pueblonuevo del Bullaque, reconfigurando el borde urbano en contacto con el suelo rústico.

La ordenación preverá un vial de borde con una franja peatonal y ciclista en la zona exterior en contacto con el suelo rústico, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

La propuesta de ordenación grafiada en los planos es orientativa, siendo el trazado del viario no vinculante. Del mismo modo, la localización de equipamientos y zonas verdes tiene la condición de zona de implantación preferente y carece de carácter vinculante, pudiendo modificarse su ubicación de forma justificada en el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el ámbito.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Con una superficie total de 11.511 m². generará un incremento de población teórico de 36 habitantes, con aproximadamente 11 viviendas.

UA-PN/R-3.

Se trata de unos terrenos localizados al sureste del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, junto a la carretera CM-403.

El objetivo de esta unidad de actuación es incorporar el vacío existente en la zona sureste del núcleo de Pueblonuevo del Bullaque, reconfigurando el borde urbano en contacto con el suelo rústico.

La ordenación preverá un vial de borde con una franja peatonal y ciclista en la zona exterior en contacto con el suelo rústico y con la carretera CM-403, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

La propuesta de ordenación grafiada en los planos es orientativa, siendo el trazado del viario no vinculante. Del mismo modo, la localización de equipamientos y zonas verdes tiene la condición de zona de implantación preferente y carece de carácter vinculante, pudiendo modificarse su ubicación de forma justificada en el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el ámbito.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

El PAU contará con informe favorable del titular de la carretera CM-403.

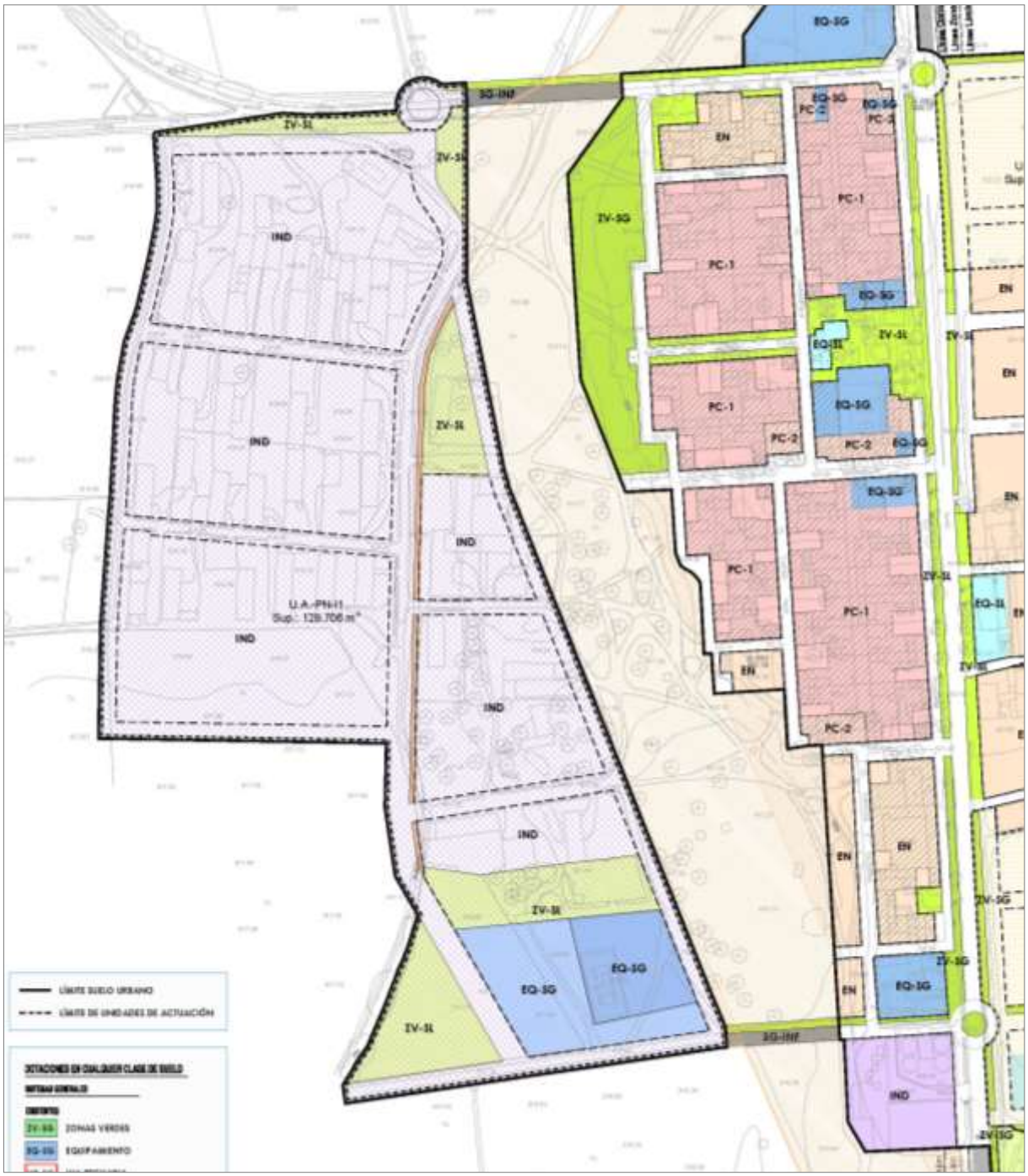
Con una superficie total de 19.904 m². generará un incremento de población teórico de 62 habitantes, con aproximadamente 20 viviendas.

UA-PN/I-1.

Se trata de unos suelos localizados al este del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, separado de éste por la Cañada Real Toledana, en lo que ha venido siendo el Polígono Ganadero, creado por iniciativa pública en los años 70 del pasado siglo.

Estos terrenos se encuentran fuera de la delimitación de suelo urbano, en el suelo rústico.

La nueva ordenación trata de ordenar y regularizar el mencionado polígono existente, permitiendo su consolidación y mejorando la situación medioambiental; para ello se completará la urbanización, se ejecutará la red de saneamiento y demás infraestructuras urbanas, se mejorarán los accesos y se tomarán las medidas medioambientales oportunas para mejorar la situación actual.



1.3.2. SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Como ha quedado dicho, el período de referencia de este Plan de Ordenación Municipal, en cuanto a su previsión de expansión urbana, es de doce años; conforme a lo establecido en el artículo 19 del TRLOTAU; sin perjuicio de que se establece un modelo urbano-territorial a medio-largo plazo, con vigencia indefinida.

Con el objeto de establecer la secuencia lógica de desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, en relación con las infraestructuras y sistemas generales existentes y previstos, se ha dividido este período de referencia en dos sexenios.

Por lo tanto, para la determinación del cronograma del Plan se ha dado prioridad a la ejecución de las redes de servicios urbanos, de manera que la secuencia de desarrollo de cada ámbito se haga de forma lógica en función de las redes existentes y las obras de infraestructuras que deben ejecutarse.

De acuerdo con el análisis realizado de las infraestructuras y dotaciones existentes y previstas, este Plan establece una secuencia de desarrollo para los ámbitos propuestos en suelo urbano no consolidado, priorizando el remate del casco urbano en las zonas más próximas al mismo, con la ejecución, en primer lugar, de las unidades de actuación residenciales en continuación con la ciudad existente.

Por otro lado, con independencia del grado de desarrollo de los suelos residenciales anteriores, se priorizará el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con uso industrial-almacenaje, dada la escasez actual de este tipo de suelos para actividades económicas.

Las 4 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que cumplen con los criterios anteriores se desarrollarán en la primera mitad del periodo de referencia del Plan.

En último lugar, las otras 3 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con uso residencial se entenderán como una reserva para absorber demandas que no puedan ser atendidas por los ámbitos anteriores, proponiéndose su ejecución durante la segunda mitad del periodo de referencia del Plan.

En conclusión, el Plan establece la siguiente secuencia de desarrollo:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Actuación urbanizadora	**Secuencia de desarrollo**
UA-RB/R1	Primer sexenio
UA-RB/R2	Segundo sexenio
UA-RB/R3	Primer sexenio
UA-PN/R1	Segundo sexenio
UA-PN/R2	Primer sexenio
UA-PN/R3	Segundo sexenio
UA-PN/I1	Primer sexenio

No obstante, estas previsiones podrán ser alteradas de forma justificada por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, previo al desarrollo de cada uno de los ámbitos, el Ayuntamiento deberá garantizar:

- Disponibilidad de recursos hídricos, según los informes evacuados por las administraciones competentes con motivo de la aprobación del presente POM. En caso de haberse superado dichas previsiones, se solicitarán nuevos informes a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Capacidad de las distintas EDARs, mediante informe de la empresa gestora.

1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES

En el presente capítulo se detallan los usos, intensidades y densidades de los distintos ámbitos de desarrollo, es decir, en las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado; contemplando el Plan los siguientes usos mayoritarios:

- **Residencial**, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.
- **Industrial**, siendo el uso mayoritario el Industrial Almacenajey admitiéndose el uso ganadero en el caso del polígono de Pueblonuevo del Bullaque.

En el suelo urbano consolidado se mantiene el uso mayoritario Residencial, quedando definidos los usos, intensidades y densidades en las Zonas de Ordenación Urbanística correspondientes, definidas en el apartado 1.5 de esta memoria.

Con el objeto de propiciar la mezcla de usos en los ámbitos de nueva urbanización, será preceptiva la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial, en cada unidad de actuación con uso global residencial.

En relación a la densidad poblacional que establece la disposición preliminar 13 del TRLOTAU, se ha modificado el parámetro de 3 habitantes cada 100 metros cuadrados edificables, de acuerdo con lo expuesto en el Anexo 2 de esta Memoria Justificativa y con los cálculos indicados en el apartado 5.4 de la Memoria Informativa.

El índice medio anterior para el conjunto de las poblaciones del Término Municipal de Retuerta del Bullaque es de **1,01 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales**.

No obstante, como también ha quedado expresado, se ha optado por utilizar el coeficiente específico para cada uno de los núcleos de población:

Núcleo urbano	Número de habitantes por cada 100 m² construidos
Retuerta del Bullaque	1,00
Pueblonuevo del Bullaque	1,04
Media en el conjunto del Término Municipal	1,01

A continuación se detallan los usos globales mayoritarios, intensidades y densidades de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, agrupados por núcleo de población. También se hace una estimación del número de viviendas previstas en cada ámbito conforme a los parámetros de superficie media por vivienda y de habitantes por cada 100 m² construido mencionado anteriormente; no perteneciendo a la ordenación estructural del Plan esta información relativa al número de viviendas estimadas.

RETUERTA DEL BULLAQUE

UA-RB/R1.

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Intensidad edificatoria: 0,35 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 8.478 m²t.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 30 hab/ha, resultando por lo tanto, 72 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 24 y 72 viviendas.

UA-RB/R2.

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Intensidad edificatoria: 0,35 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 8.478 m²t.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 30 hab/ha, resultando por lo tanto, 59 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 23 y 59 viviendas.

UA-RB/R3.

Uso global: Residencial (60%) e Industrial (40%).

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Uso pormenorizado compatible: Residencial Industrial Productivo y de Almacenaje.

Intensidad edificatoria: 0,30 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 21.300 m²t. de los cuales:

- Residencial: 12.780 m²t/m²s.
- Industrial: 8.520 m²t/m²s.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 18 hab/ha, resultando por lo tanto, 127 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 32 y 128 viviendas.

PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

UA-PN/R1.

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Intensidad edificatoria: 0,35 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.235 m²t.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 31 hab/ha, resultando por lo tanto, 55 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 18 y 53 viviendas.

UA-PN/R2.

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Intensidad edificatoria: 0,35 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 4.029 m²t.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 31 hab/ha, resultando por lo tanto, 36 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 11 y 34 viviendas.

UA-PN/R3.

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado mayoritario: Residencial, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Se destinará obligatoriamente a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito.

Intensidad edificatoria: 0,35 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.966 m²t.

Densidad poblacional. El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 31 hab/ha, resultando por lo tanto, 62 habitantes.

Número de viviendas. Se establece para este ámbito, de forma orientativa, un número aproximado de entre 20 y 59 viviendas.

UA-PN/I1.

Uso global: Industrial

Uso pormenorizado mayoritario: Industrial Productivo y de Almacenaje. Compatible el uso ganadero.

Intensidad edificatoria: 0,57 m^2t/m^2s, resultando una edificabilidad total de 73.932 m^2t

Con todo lo anterior se tiene que la capacidad poblacional teórica prevista en los 7 ámbitos de desarrollo en el **suelo urbano no consolidado** es de **410 habitantes**.

El número total estimado de nuevas viviendas previstas por el Plan estará entre las **128** y las **405**.

1.5. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación, mayoritariamente, de una norma urbanística concreta; sin perjuicio de que puntualmente puedan existir distintas ordenanzas de zona.

Este Plan delimita 6 zonas de ordenación urbanística, 3 en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque y 3 más en Pueblonuevo del Bullaque.

ZOUs EN RETUERTA DEL BULLAQUE

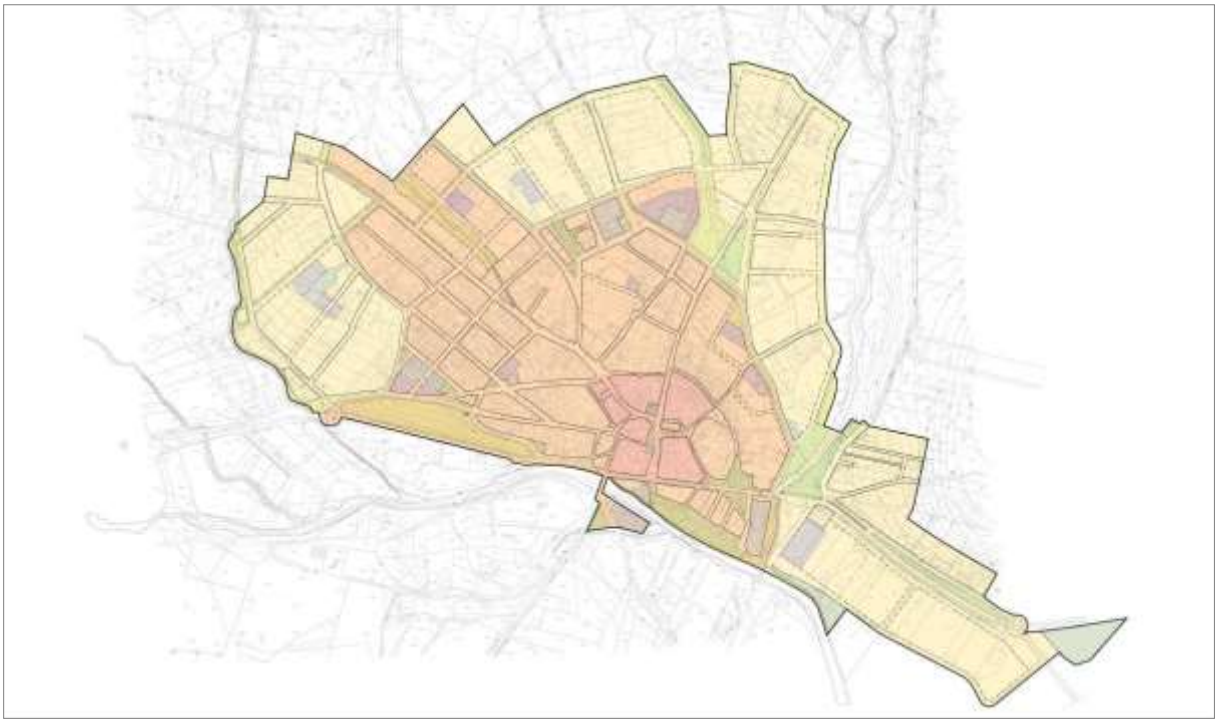
Conforme a lo señalado en el plano OE.3.1 Zonas de Ordenación Urbanística, Retuerta del Bullaqeu, las zonas delimitadas son:

ZOU-1 - Casco Antiguo

ZOU-2 - Ensanche Retuerta

ZOU-3 - Ciudad Jardín

A continuación se detallan las 3 zonas:



ZOUs EN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

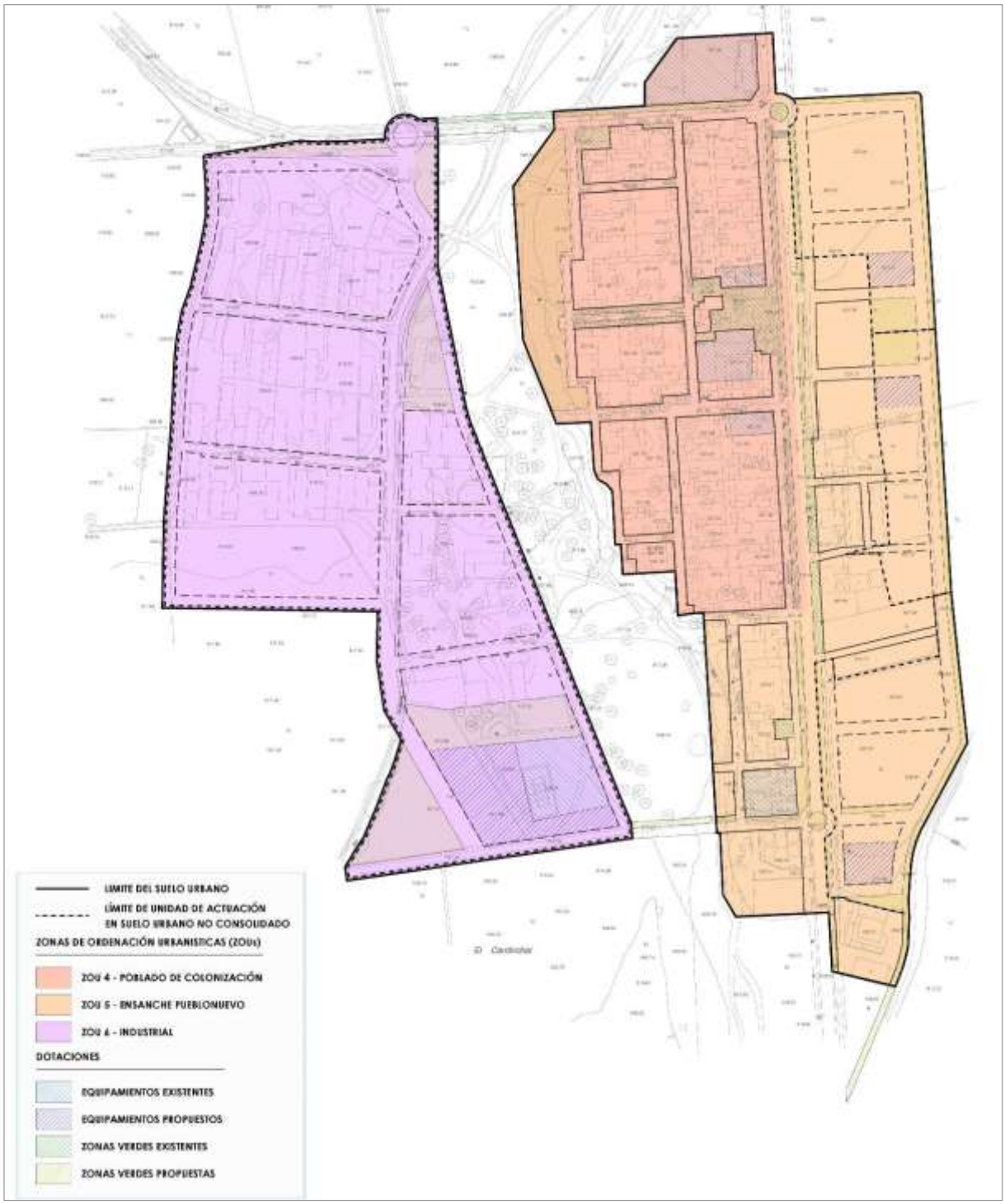
Conforme a lo señalado en el plano OE.3.2 Zonas de Ordenación Urbanística, Pueblonuevo del Bullaque, las zonas delimitadas son:

ZOU-4 - Poblado de Colonización

ZOU-5 - Ensanche Pueblonuevo

ZOU-6 - Industrial

A continuación se detallan las 3 zonas:



1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO.

El presente Plan de Ordenación Municipal delimita 7 áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado.

De estas áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, 3 están en núcleo urbano de Retuerta del Bullaque y 4 en Pueblonuevo del Bullaque.

La totalidad de las áreas de reparto son coincidentes con una única unidad actuación urbanizadora.

Es decir, cada ámbito de desarrollo constituye una única área de reparto, con la finalidad de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, asegurando unas condiciones básicas de igualdad en la atribución inicial del aprovechamiento; dentro de las diferencias permitidas por la legislación vigente.

Estas áreas de reparto comprende terrenos para los que el POM establece un mismo Aprovechamiento Tipo, sobre la base de la ponderación de usos y edificabilidades atribuidos a estos por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

Los valores de los coeficientes de ponderación utilizados para el Aprovechamiento Tipo reflejado en las correspondientes Fichas de Gestión Urbanística son los siguientes:

- Residencial Vivienda Libre (R-VL): 1,00
- Residencial Vivienda de Protección Pública (R-VPP): 0,85
- Industrial-Almacenaje (I-A): 0,90
- Terciario (T): 0,90

Se acompaña una tabla con el resultado del cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada área de reparto:

Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Área de Reparto	Actuación	Superficie Actuación (m²s)	Superficie Área de Reparto (m²s)	EDIFICAB. GLOBAL (m²t/m²s)	USOS			TIPOLOGÍAS		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²t)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO			APROVECH. TIPO (ua/m²s)	APROVECH. PRIVATIVO (ua)	APROVECH. ADMINISTR. (ua)	EXCESO / DEFECTO DE APROVECH. (ua)
					Mayoritario	Uso	%	Tipología	%	Por tipología	Total actuación	Coef.de Pond. (ua/m2t)	Por tipología (ua)	Total actuación (ua)				
AR-UA-RB/R1	UA-RB/R1	24.223,81	24.223,81	0,3500	Residencial	Resid.	85	R-VL	90	6.485,93	8.478,33	1,00	6.485,93	8.243,06	0,3403	7.418,75	824,31	0,00
								R-VPP	10	720,66		0,85	612,56					
					Terciario		15	T	100	1.271,75		0,90	1.144,58					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-RB/R2	UA-RB/R2	19.742,83	19.742,83	0,3500	Residencial	Resid.	85	R-VL	90	5.286,14	6.909,99	1,00	5.286,14	6.718,24	0,3403	6.046,41	671,82	0,00
								R-VPP	10	587,35		0,85	499,25					
					Terciario		15	T	100	1.036,50		0,90	932,85					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-RB/R3	UA-RB/R3	71.000,00	71.000,00	0,3000	Residencial	Resid.	60	R-VL	90	11.502,00	21.300,00	1,00	11.502,00	20.256,30	0,2853	18.230,67	2.025,63	0,00
								R-VPP	10	1.278,00		0,85	1.086,30					
					Industrial		40	I-A	100	8.520,00		0,90	7.668,00					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-PN/R1	UA-PN/R1	17.814,79	17.814,79	0,3500	Residencial	Resid.	85	R-VL	90	4.769,91	6.235,18	1,00	4.769,91	6.062,15	0,3403	5.455,94	606,22	0,00
								R-VPP	10	529,99		0,85	450,49					
					Terciario		15	T	100	935,28		0,90	841,75					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-PN/R2	UA-PN/R2	11.510,72	11.510,72	0,3500	Residencial	Resid.	85	R-VL	90	3.082,00	4.028,75	1,00	3.082,00	3.916,95	0,3403	3.525,26	391,70	0,00
								R-VPP	10	342,44		0,85	291,08					
					Terciario		15	T	100	604,31		0,90	543,88					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-PN/R3	UA-PN/R3	19.903,92	19.903,92	0,3500	Residencial	Resid.	85	R-VL	90	5.329,27	6.966,37	1,00	5.329,27	6.773,06	0,3403	6.095,75	677,31	0,00
								R-VPP	10	592,14		0,85	503,32					
					Terciario		15	T	100	1.044,96		0,90	940,46					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
AR-UA-PN/I1	UA-PN/I1	129.706,31	129.706,31	0,5700	Industrial	Indust.	100	I-A	100	73.932,60	73.932,60	0,90	66.539,34	66.539,34	0,5130	59.885,40	6.653,93	0,00
								-	0	0,00		0,00	0,00					
	(SSGG)	0,00		-		-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00

Conforme a lo establecido en los artículos 31.3 y 32.1 del Reglamento de Planeamiento, los valores de Aprovechamiento Tipo de las distintas áreas de reparto con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, no difieren en más de un 15%.

1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El artículo 38 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, respecto a los objetivos del planeamiento señala lo siguiente:

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).

En el marco de la Ley y de sus normas reglamentarias de desarrollo y, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio, los Planes de Ordenación Municipal (POM) establecen las siguientes determinaciones urbanísticas:

....

2. La ordenación detallada (CD) definida en el artículo 20 del presente Reglamento, en los siguientes casos:

a) En suelo urbano no consolidado (SUNC), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales...

...

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales (PP).

Por su parte, el artículo 20 del citado reglamento señala que la ordenación detallada se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local. Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes

municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el articulo 29 del presente Reglamento, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán

autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen».

No obstante a lo anterior, este Plan no ordena de manera pormenorizada la totalidad de los terrenos de suelo urbano no consolidado contiguos al suelo urbano, con el fin de evitar homogeneizar los requisitos de ordenación de ambos tipos de suelo.

En este sentido, podría ser excesiva la previsión de una total ordenación del conjunto de las unidades de actuación y del sector propuesto en un orden de detalle suficiente para su inmediata ejecución, puesto que el resultado sería la definición de ámbitos de una funcionalidad y una entidad relativa; dificultando la mejora que para éstos puede suponer la alternativa técnica que se formule a través de la intervención del agente urbanizador y de las circunstancias y necesidades que surjan con el paso del tiempo.

Por tanto el presente POM establece una propuesta de ordenación orientativa del suelo que se recoge en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas.

Dentro de esta propuesta se establecen elementos de Ordenación Estructural que son de obligado cumplimiento, en su localización y dimensiones.

La delimitación de los suelos lucrativos y de cesión para las dotaciones públicas, así como el trazado del viario principal y las dimensiones de las parcelas resultantes son orientativos, pudiendo ser asumidos o modificados por el documento de planeamiento de desarrollo correspondiente, siempre que esté debidamente justificado.

1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Como se expone en el apartado 1.2.3 de la presente memoria justificativa, se han definido distintas categorías y subcategorías dentro del Suelo Rústico, conforme a las previstas en el TRLOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y la legislación sectorial aplicable.

Las dos categorías previstas son:

1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con las siguientes subcategorías:
   1.1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).
   1.2. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N).
   1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP-E).
   1.4. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I).
   1.5. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Cultural (SRNUEP-C).
2. Suelo Rústico de Reserva.

Como ya se ha dicho, los criterios adoptados por el POM para la delimitación y ordenación del suelo rústico responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección, en virtud de las características del suelo y la legislación sectorial de aplicación en cada caso; distinguiéndose entre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el Suelo Rústico de Reserva.

Esta protección debe entenderse como una primera medida para controlar los procesos de urbanización innecesaria o prohibida del medio natural, y las actuaciones puntuales que produzcan la degradación de este medio.

El Suelo Rústico ha de actuar fundamentalmente y siempre que sea posible como soporte de las explotaciones agropecuarias, admitiendo únicamente las construcciones necesarias para que este fin, así como las edificaciones permitidas por el TRLOTAU, siempre que cumplan las determinaciones establecidas en el Capítulo VII de la Normativa Urbanística del presente Plan de Ordenación Municipal.

De acuerdo con la clasificación y categorización anterior, se ha procurado que las condiciones de uso que se fijan de manera pormenorizada en las Normas Urbanísticas, se ajusten a las determinaciones de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos de obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP) aprobada por la Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla La Mancha de 31 de marzo del 2003, sin establecer criterios más restrictivos de lo que marque la propia ITP o la legislación sectorial aplicable.

Se pretende crear un cuerpo normativo lo más flexible posible, teniendo en cuenta que la mayoría de los actos de aprovechamiento deben someterse a algún tipo de tramitación ambiental incluyendo la Evaluación de Impacto Ambiental que establece la Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, que determinará la idoneidad de implantación de cada uso que se pretenda llevar a cabo en suelo rústico en función de la características concretas de cada proyecto, estableciendo si es necesario todo tipo de medidas compensatorias.

De esta forma parece excesiva la limitación genérica de los usos previstos sin el análisis pormenorizado de la compatibilidad entre la actividad concreta que se desea implantar, la protección del medio natural y el deseable desarrollo económico del municipio, en consonancia con líneas de actuación propuestas por el POT

regional en redacción, como es el apoyo a la modernización y diversificación de las actividades innovadoras relacionadas con el medio rural.

Respecto a la implantación del uso residencial unifamiliar en el suelo rústico, se corre el riesgo de que prolifere éste en forma de vivienda estacional o segunda residencia, situación propiciatoria para la formación de núcleos rurales, o la excesiva invasión del medio natural, pero también parece excesiva la limitación más allá de las condiciones que para este uso establece la ITP o en su momento se puedan determinar en la Evaluación Ambiental cuando la actuación afecte a áreas protegidas.

1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Los bienes de dominio público serán tratados conforme establezca su legislación reguladora específica (que en muchas ocasiones condicionará su clasificación como suelo rústico protegido, según hemos expresado antes).

A efectos de gestión urbanística, se aplicará la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, Reglamento de Bienes Inmuebles y demás normativa concordante.

A efectos de limitaciones de dominio, se aplicarán las concretas leyes sectoriales.

1.11. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Las reservas de suelo para viviendas de protección pública se han establecido de acuerdo con los mínimos obligatorios que el artículo 24 del TRLOTAU fija para municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho.

De acuerdo con esta determinación y una vez analizadas las características de la demanda social existente, se ha contemplado en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado la reserva del 10% de la total edificabilidad residencial para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

La edificabilidad destinada a vivienda de protección pública prevista por el POM asciende a **4.051 m²c**, lo que equivale a un total, aproximado, de entre 300 y 400 viviendas.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. VIARIO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Con respecto al suelo urbano consolidado, se mantienen las alineaciones existentes con el fin de mantener el trazado original del casco urbano.

Igualmente se mantendrán las rasantes de las calles existentes.

De acuerdo con lo ya indicado en el punto *1.8 Objetivos del planeamiento de desarrollo*, la ordenación planteada en los planos de Ordenación Detallada para cada una de las 23 Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y el Sector de Suelo Urbanizable, tiene carácter orientativo; puesto que no se pretende ordenar de manera pormenorizada la totalidad de los terrenos contiguos al suelo urbano, con el fin de evitar homogeneizar las características de la ordenación del suelo urbano y urbanizable; permitiendo la toma de decisiones posterior con un conocimiento más preciso de los ámbitos a ordenar.

Por tanto podrá modificarse de manera justificada el trazado del viario y la ubicación de los espacios libres públicos en el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle cada uno de los ámbitos anteriores; siempre y cuando la propuesta suponga una mejora sustancial de las condiciones planteadas en el Plan de Ordenación Municipal, en función de las circunstancias sociales, económicas y funcionales del momento de su desarrollo.

En general los criterios utilizados en el trazado del viario son:

- Dar continuidad a los viales ya existentes.
- Diseñar trazados que mejoren la permeabilidad del núcleo urbano.
- Crear, en la medida de lo posible, viales de borde, que dignifiquen la fachada urbana en contacto con el suelo rústico.
- Preservar y mejorar la calidad de las calles de coexistencia que ya existen en el casco urbano.

La sección mínima de los nuevos viales será la establecida en cada caso en las Normas urbanísticas.

2.2. LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con el artículo 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del vigente Reglamento de Planeamiento, se han establecido las reservas mínimas de suelo dotacional público destinadas a zonas verdes y la implantación de equipamientos cuyas superficies figuran de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas de este Plan.

La forma y ubicación representada en los planos tiene carácter orientativo. Podrá modificarse, por tanto, con las mismas condiciones establecidas en el punto anterior para el viario y los espacios libres públicos.

Los criterios adoptados para la localización de los mismos son los siguientes:

- Allí donde sea posible agrupar las zonas verdes y equipamientos con el fin de obtener espacios de mayor relevancia, donde las zonas verdes sirvan y apoyen a los futuros equipamientos y viceversa.
- Agrupar además las dotaciones públicas de ámbitos de actuación colindantes para garantizar la centralidad de los mismos, acercándolos siempre que sea posible al centro urbano, insistiendo en la obtención de espacios dotacionales del mayor tamaño posible, que permitan una gran versatilidad de usos a implantar, creando polos de atracción en la concentración y diversificación de usos.

2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

En general se ha procurado dotar de la máxima flexibilidad posible en la regulación de usos pormenorizados que se establecen para cada zona de ordenación urbanística con el fin de garantizar la variedad y la mezcla de usos.

Las ordenanzas tipológicas previstas por el Plan son:

- Casco Antiguo.
- Ensanche.
- Ciudad Jardín.
- Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque.
- Industrial.

La distribución espacial de las distintas ordenanzas es la que sigue:

Casco Antiguo: La zona de ordenanza Casco Antiguo comprende las manzanas de las primitivas implantaciones del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, con una parcelación heterogénea, en la que se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional; con edificación adosada a medianeras y alineada a vial, principalmente en dos plantas.

El objetivo de esta ordenanza de zona es la preservación de los valores tipológicos y estéticos anteriores en compatibilidad equilibrada con la renovación de las edificaciones y sus entornos.

Ensanche: La zona de ordenanza Ensanche comprende los crecimientos de los núcleos urbanos correspondientes a las actuaciones edificatorias más recientes, con una configuración sensiblemente más regular, con parcelación más homogénea y con edificación principalmente en dos plantas; adosada a medianeras y alineada a vial.

El objetivo de esta ordenanza de zona es el mantenimiento de las características básicas del tejido urbano y el reconocimiento de los procesos de transformación tipológica, fruto de desarrollos más recientes de la ciudad, posibilitando su correcta y respetuosa inserción en la trama existente, así como con el paisaje de la ciudad.

Ciudad Jardín: La zona de ordenanza Ciudad Jardín comprende las áreas urbanas desarrolladas con los parámetros característicos de la ciudad jardín o de baja densidad, con edificaciones cuya cualidad formal más característica es la de implantarse en la parcela de forma aislada, con existencia de espacio libre ajardinado de carácter privado.

El objetivo de esta ordenanza de zona es la consecución de una adecuada integración de la edificación de baja densidad en el tejido y paisaje urbano existente.

Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque: La zona de ordenanza Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque comprende las manzanas edificables del proyecto original de este núcleo urbano, con una parcelación homogénea, en la que se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos del mencionado proyecto del poblado; con edificación de una y dos plantas, principalmente adosada a medianeras aunque con retranqueos en uno de sus linderos y alineada a vial.

El objetivo de esta ordenanza de zona es la preservación de los valores tipológicos y estéticos anteriores en compatibilidad equilibrada con la renovación de las edificaciones y sus entornos.

Se establecen dos grados distintos para esta ordenanza, Grado 1 (PC-1) para las viviendas de colonos y Grado 2 (PC-2) para las viviendas de obreros.

Industrial: La zona de ordenanza Industrial comprende las áreas destinadas tanto a actividades de pequeña industria y almacenaje como a actividades terciarias; todas ellas compatibles con el entorno urbano.

El objetivo de esta ordenanza de zona es la consecución de una adecuada integración en el tejido y paisaje urbano existentes.

2.5. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

El artículo 24.2.d) del TRLOTAU señala entre la ordenación no estructural del Plan la obligatoriedad de señalar "*El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen*".

Por otro lado, el artículo 38 del vigente Reglamento de Planeamiento señala entre las determinaciones urbanísticas que debe establecer el POM la relativa a la situación de las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación de la forma siguiente:

c) Dentro del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, en todo caso, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se considerarán parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurran las circunstancias anteriores.

En este sentido, el presente Plan consideran fuera de ordenación exclusivamente los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Que ocupen suelo expresamente calificado como viario, zonas verdes o espacios libres, o equipamiento público.
- Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección al medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico.
- Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.
- Los calificados expresamente como tales en los planos de ordenación.

En estas edificaciones solo podrán autorizarse obras de mera conservación al considerarse totalmente incompatibles con el planeamiento. También se autorizarán las que tengan por objeto corregir o disminuir los efectos negativos de los mencionados usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados.

Sin embargo, en los edificios que pudieran resultar parcialmente incompatibles, al contravenir alguna determinación del planeamiento no incluida entre las descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de

mejora, reforma, o ampliación, siempre que las nuevas obras o usos respeten la ordenación prevista en el presente POM, y no agraven la diferencia entre las previsiones del planeamiento y de la realidad construida.

No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en algunas de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento por incumplir las condiciones ambientales o de uso en la que se ubican, deberán trasladarse a zonas más adecuadas, o corregir los efectos negativos que motivan el incumplimiento.

El ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el cumplimiento de estas prescripciones mediante órdenes de ejecución individualizadas, que fijarán condiciones y plazos específicos; plazos que no podrán ser superiores a 6 meses a partir del requerimiento municipal, salvo cuando resulte exigible el traslado, por tratarse de usos prohibidos, o resultar inviable la adopción de medidas correctoras eficaces.

Cuando resulte exigible el traslado, el Ayuntamiento y los interesados podrán firmar un convenio para regular los plazos definitivos, las condiciones de funcionamiento de la instalación durante el período transitorio, y las medidas correctoras a adoptar, en su caso.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. PRESCRIPCIONES LEGALES

Según el artículo 30.3 del TRLOTAU, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe 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 de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

Por tanto el análisis debe verse desde dos puntos de vista, por un lado la viabilidad de la inversión y su rentabilidad, ya sea por parte de los agentes privados o por la Administración, y en segundo lugar el análisis de la sostenibilidad del mantenimiento y conservación de los servicios e infraestructuras públicas desde el punto de vista municipal.

3.2. VIABILIDAD FINANCIERA

En el presente informe se valora la inversión prevista por actuaciones del POM para los próximos doce años. Estas son:

- Urbanización del nuevo viario, incluyendo redes de saneamiento, abastecimiento y eléctrica.
- Urbanización de las cesiones de suelo público para zonas verdes y equipamientos.

El estudio de viabilidad financiera comparará el coste previsto real para los próximos doce años con la capacidad financiera del Ayuntamiento.

Para la evaluación del coste municipal de edificación de parcelas dotacionales se plantea una hipótesis del porcentaje de suelo que previsiblemente se pueda desarrollar en el período de referencia de doce años del POM.

En el caso extremo y poco probable que en este plazo de tiempo se desarrollase la totalidad del suelo ordenado por el POM, el importe de las tasas de licencias y de un uso razonable del suelo para el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, bastaría para asegurar la financiación municipal de sus obligaciones correspondientes.

3.3. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

3.3.1. COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El presente Plan ha tomado como precio medio de la urbanización prevista para Retuerta del Bullaque, el de 150 €/m², basado en las distintas bases de precios públicas de distintos colegios oficiales relacionados con la materia, mientras que para las zonas verdes y demás espacios libres se estima un coste medio de 5€/m².

Las previsiones de costes de urbanización de las actuaciones en Suelo Urbano Consolidado, de apertura de viarios, ejecución de zonas verdes y demás espacios libres, infraestructuras, etc. a desarrollar mediante obras públicas ordinarias, se sintetizan en la siguiente tabla:

SUELO URBAN CONSOLIDADO							
		Viales e Infraestructuras			Zonas Verdes y Espacios Libres		
Población	**Proyecto de Obra Pública Ordinaria**	**Superficie de la Actuación**	**Coste Medio Urbanización**	**Coste Total Urbanización**	**Superficie de la Actuación**	**Coste Medio Urbanización**	**Coste Total Urbanización**
		(m^2s)	(euros/m^2s)	(euros)	(m^2s)	(euros/m^2s)	(euros)
RETUERTA DEL BULLAQUE	POPO-RB/1	760	150	114.072	841	30	25.220
	POPO-RB/2	1.417	150	212.565	1.137	30	34.104
	POPO-RB/3	1.006	150	150.879	0	30	0
	POPO-RB/4	2.440	150	365.927	1.285	30	38.541
	POPO-RB/5	3.508	150	526.209	919	30	27.566
	POPO-RB/6	2.576	150	386.349	1.349	30	40.470
	POPO-RB/7	2.108	150	316.139	1.199	30	35.984
	POPO-RB/8	2.945	150	441.677	2.534	30	76.025
	POPO-RB/9	3.716	150	557.433	777	30	23.304
	POPO-RB/10	1.110	150	166.443	5.495	30	164.852
	POPO-RB/11	1.130	150	169.452	428	30	12.825
	POPO-RB/12	2.042	150	306.234	1.003	30	30.101
	POPO-RB/13	1.252	150	187.856	0	30	0
Total:		26.008		**3.901.233**	16.966		**508.993**

Por otro lado, el Plan estima para el Suelo Urbano No Consolidado un coste de urbanización de 40 euros el metro cuadrado de la superficie bruta.

Las previsiones de costes de urbanización en Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se sintetizan en las siguientes tablas:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
Población	**Unidad de Actuación**	**Superficie de la Unidad de Actuación**	**Coste Medio Urbanización**	**Coste Total Urbanización**
		(m^2s)	(euros/m^2s)	(euros)
RETUERTA DEL BULLAQUE	UA-RB/R1	24.224	40	968.952,40
	UA-RB/R2	19.743	40	789.713,20
	UA-RB/R3	71.000	40	2.840.000,00
PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE	UA-PN/R1	17.815	40	712.591,60
	UA-PN/R2	11.511	40	460.428,80
	UA-PN/R3	19.904	40	796.156,80
	UA-PN/I1	129.706	40	5.188.252,54
Total:		**293.902**		**11.756.095**

El coste total de las obras de urbanización de los ámbitos previstos por el POM, en suelo urbano asciende a **16.166.321 euros**.

3.5. INVERSIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La edificación de equipamientos públicos corresponde en parte al Ayuntamiento, en otros muchos casos a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (equipamiento educativo, sanitario, etc.), y a otras administraciones; pudiendo provenir en algunos casos la inversión de los fondos europeos.

Al no existir programación sobre su creación, o convenios para su financiación o ejecución, el POM sólo considera en este análisis económico la previsión de inversión municipal, estimada en el coste de edificar un 40% de las parcelas destinadas a equipamientos (el otro 60% se considera que correspondería a otras administraciones).

Se adopta la siguiente hipótesis respecto al desarrollo real de nuevo suelo:

- En el horizonte temporal de vigencia del nuevo plan, doce años, solo se desarrollará el 20% de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado.
- Es preciso tener en cuenta que la ejecución de los equipamientos públicos se demora varios años después de la aprobación del planeamiento de desarrollo de los ámbitos en los que se ejecutarán, por tanto su coste se extenderá más allá del horizonte temporal de los 12 años de vigencia del POM.

El coste de edificación de un equipamiento público se establece en 1.100 €/m² edificado.

Con lo anterior, se tiene un coste total en equipamientos públicos previstos en el horizonte del Plan de 2,65 millones de euros, conforme se detalla en la siguiente tabla:

De esta cantidad, según lo expresado anteriormente, el 40% corresponde al Ayuntamiento, esto es, algo más de 1 millón de euros en los 12 años de vigencia del POM.

	Superficie Equipamientos m²s	**Superficie dotacional a desarrollar en 12 años 20%**	**Edificabilidad estimada de los equipamientos**	**Coste Total edificación (coste medio 1,100 €/m²c)Euros**
SUELO URBANO CONSOLIDADO	13.829	2.766	1.106	1.216.958
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16.331	3.266	1.306	1.437.114
			TOTAL	**2.654.072**

3.6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

En la tabla siguiente se indican de forma esquemática las actuaciones previstas en el POM para su horizonte de vigencia temporal.

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL POM		
	Coste (€)	**Superficie (m^2)**
Obras de urbanización en Suelo Urbano Consolidado	4.410.226	42.975
Obras de urbanización en Suelo Urbano No Consolidado	11.756.095	293.902
Dotaciones Públicas		
Edificación de Equipamiento Públicos	2.654.072	30.160
Total	**18.820.393**	**367.037**

El coste de inversión en doce años, en el caso poco probable de que se ejecute el 100% de las actuaciones previstas por el Plan, es de algo más de 18 millones de euros, de los cuales la mayor inversión, aproximadamente 12 millones de euros, corresponde a la iniciativa privada; representando aproximadamente el 20% del precio final de venta de la vivienda media en Retuerta del Bullaque en estos momentos, porcentaje perfectamente asumible dentro de los precios de mercado.

Respecto a la viabilidad financiera de la participación pública municipal, la cifra de inversión prevista es de aproximadamente 1 millón de euros destinados a equipamientos públicos y de 1.6 millones para obras públicas para los próximos doce años.

Es necesario tener en cuenta, en primer lugar que existe una ralentización del ritmo inversor de la iniciativa privada, lo que supone que para la Administración local también se verán mermadas las demandas de inversión en los suelos en desarrollo; y en segundo lugar la existencia de líneas de subvenciones y ayudas que desde las administraciones autonómica y provincial se destina al desarrollo y la modernización de los municipios menos capacitados económicamente.

ANEXO 1. BALANCE HÍDRICO DEL PLAN

A.1. ORIGEN DEL RECURSO

La totalidad del municipio de Retuerta del Bullaque se encuentra en la Cuenca Hidrográfica del Guadiana, dependiendo, por lo tanto, de esta Confederación.

Si bien tanto Retuerta del Bullaque como Pueblonuevo del Bullaque tienen una conducción de suministro desde el Embalse Torre de Abraham, la realidad es que habitualmente se abastecen desde otros puntos de suministro distintos, utilizando dicho embalse cuando existe algún problema de abastecimiento en los anteriores.

El origen del suministro para cada núcleo de población es el siguiente:

- Retuerta del Bullaque: Embalse existente en el Paraje El Chorrillo, junto a la carretera CM-4017, en la coordenadas ETRS89 huso 30, X-376.425, Y-4.365.480
- Pueblonuevo del Bullaque. Sondeo.

Ambos núcleos de población cuentan también, como se ha dicho, con suministro desde el Embalse Torre de Abraham.

A.2. RECURSO DISPONIBLE

La asignación dada por el Plan Hidrológico del Guadiana 2016 para el término municipal de Retuerta del Bullaque, en su Anejo 7, es de **0,160 hm³/año**, siendo el origen del 100% de esta asignación el Embalse Torre de Abraham.

A.3. CONSUMO ACTUAL Y DOTACIÓN DE REFERENCIA

Conforme a lo establecido en el artículo 12 del Plan Hidrológico del Guadiana 2016, Las dotaciones consideradas para el cálculo de la demanda urbana existente en el momento de redacción de los estudios pertinentes serán las dotaciones reales. A falta de datos reales, se utilizarán las dotaciones brutas máximas teóricas que aparecen detalladas en el apéndice 5.5. En el caso de que la dotación real de un municipio determinado fuese inferior a la teórica, en la estimación de dicha demanda se adoptará la dotación real.

Dado que no se ha podido disponer de los consumos actuales reales tanto para Retuerta del Bullaque como para Publonuevo del Bullaque, se parte de la dotación bruta máxima teórica de 340 L/hab/día establecido en el mencionado apéndice para las poblaciones de menos de 2000 habitantes; reducida según criterios de uso eficiente y sostenible de los recursos hídricos, considerando por lo tantouna dotación de referencia**200 L/hab/día**.

Según lo anterior, se tienen las siguientes demandas teóricas actuales:

- Retuerta del Bullaque (750 habitantes): 0,0548 hm³/año.
- Pueblonuevo del Bullaque (188 habitantes): 0,0137 hm³/año.
- Diseminado (98 habitantes): 0,0072 hm³/año.

Siendo la **demanda teórica Total actual de 0,0756 hm³/año.**

Para el uso industrial, el Plan prevé mayoritariamente el uso pormenorizado industrial-almacenaje, siendo compatibles los usos terciarios.

En este tipo de instalaciones el consumo principal de agua va a derivarse de las dotaciones de los propios empleados; debiéndose tener en cuenta también que en la actualidad la mayor parte de las industrias están desarrollando mejoras técnicas orientadas a minimizar y reutilizar sus consumos de aguas.

En este sentido, se ha considerado una dotación media de **2.800m³/ha construida/año** (aproximadamente un 70% de lo que vienen consumiendo fábricas donde la materia principal para su funcionamiento es el agua).

A.4. ANÁLISIS GENÉRICO DE LA NUEVA DEMANDA HÍDRICA DERIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL POM

La demanda ha sido evaluada por un estudio empírico en el cual, conocidos los usos domésticos y los usos industriales, se estima el total del agua consumida. Este mismo análisis se puede aplicar para situaciones futuras.

Se tienen en cuenta solo el uso residencial y el industrial, por ser éstos los predominantes, desestimando el resto de ellos por su poca relevancia dentro del Plan (el consumo de zonas verdes tampoco se tiene en cuenta, puesto que su riego no se va a llevar a cabo con agua potable, sino dependiendo de lo que autorice el organismo de cuenca, se realizará con aguas depuradas u otro tipo de tecnologías).

Demanda hídrica en el Suelo Urbano Consolidado

Existen numerosos solares en el suelo urbano consolidado que deben considerarse a los efectos del cálculo de la nueva dotación de agua, puesto que podrán albergar una población teórica que demandará nuevos recursos hídricos.

Se ha estimado esta capacidad poblacional teórica en el suelo urbano consolidado en 199 nuevos habitantes.

Si se multiplican estos nuevos habitantes por la dotación de referencia (200 litros/hab/día), se tiene un **incremento de la demanda de agua potable para uso residencial en el suelo urbano consolidado de 0,0146 hm³/año**.

Demanda hídrica en el Suelo Urbano No Consolidado

El Plan prevé 40.506 m² de techo residencial en el suelo urbano no consolidado, lo que generará un incremento de población de 410 nuevos habitantes.

Si se multiplican estos nuevos habitantes por la dotación de referencia (200 litros/hab/día), se tiene un **incremento de la demanda de agua potable para uso residencial en el suelo urbano no consolidado de 0,0300 hm³/año**.

Por otro lado, se prevén83.158 m² de techo industrial-almacenaje, con una superficie de suelo neto construidode 8,32 hectáreas.

Si se multiplicaesta superficie industrial a urbanizar por la dotación de referencia (2.800 m³/ha construida/año), se tiene un **incremento de la demanda de agua potable para uso industrial-almacenaje en el suelo urbano no consolidado de 0,0233 hm³/año**.

Por lo tanto, el Plan prevé un **incremento de la demanda de agua en el suelo urbano no consolidado de 0,0532 hm³/año**.

Demanda hídrica en el Suelo Urbanizable

El Plan no prevé suelo urbanizable.

Demanda hídrica Total

Con los datos anteriores se tiene que la demanda de agua para los crecimientos propuestos por el Plan, en la hipótesis de que los suelos se desarrollen y ocupen en su totalidad, es la siguiente:

DEMANDA HÍDRICA TOTAL			
Clase de suelo	**Consumo actual**	**Incremento de consumo**	**Demanda Total**
Suelo urbano consolidado	0,0756hm³/año	0,0146 hm³/año	0,0902 hm³/año
Suelo urbano no consolidado	-	0,0532 hm³/año	0,0532 hm³/año
Suelo urbanizable	-	-	-
Total	0,0756 hm³/año	0,0678hm³/año	**0,1434 hm³/año**

4.4. BALANCE HÍDRICO

A continuación se muestra la tablas del balance hídrico, teniendo en cuenta los datos de consumo actual, los incrementos de consumo generados por el POM, esto es, la demanda total; el recurso disponible y el balance hídrico.

El balance hídrico se obtiene de la diferencia entre el recurso disponible y la demanda total generada por el POM, según la tabla siguiente:

BALANCE HÍDRICO				
Consumo actual	**Incremento de consumo**	**Demanda Total**	**Recurso Disponible**	**Balance Hídrico**
0,0756 hm3/año	0,0678 hm3/año	0,1434 hm3/año	0,1600 hm3/año	**0,02 hm3/año**

Por lo tanto, se puede afirmar que el incremento de la demanda de agua generado por el POM**no sobrepasará los recursos hídricos previstos por el Plan Hidrológico para el Término Municipal de Retuerta del Bullaque, siendo el balance positivo**.

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL

El presente documento tiene por objeto justificar la idoneidad de un índice de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales distinto del establecido por la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, de 3 habitantes cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial, para el término municipal de Retuerta del Bullaque.

Dicha modificación se justifica en la consideración de que el índice anteriormente citado se aleja sustancialmente de la realidad del municipio. Por tanto y en base a los cálculos realizados como resultado de la metodología expuesta a continuación se estable un nuevo valor de densidad.

En el caso del término municipal de Retuerta del Bullaque se han analizado el núcleo principal y el secundario por separado, al tratarse de ámbitos físicos diferentes que responden a modelos de ocupación del territorio distintos; se ha obtenido por tanto un índice para el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque y otro para Pueblonuevo del Bullaque.

Se expone a continuación el proceso seguido y los resultados obtenidos en los dos casos:

A.2.1. Determinación del número total de habitantes del suelo urbano consolidado

A partir de los datos obtenidos a través de la página web del Instituto Nacional de Estadística www.ine.es.

Según los datos extraídos del INE (Nomenclátor) para el último año registrado (2014) tenemos que:

Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional					
			Año 2014		
Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Población total	Hombres	Mujeres
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000101 **PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE**	**188**	106	82
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000199 *DISEMINADO*	19	14	5
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000201 MOLINILLO (EL)	4	2	2
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000299 *DISEMINADO*	2	1	1
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000301 **RETUERTA DEL BULLAQUE**	**750**	407	343
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000399 *DISEMINADO*	73	44	29
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000100 PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE	1.036	574	462

De la tabla anterior se extrae que la población del término municipal de Retuerta del Bullaque es de 1.036 habitantes.

A.2.2. Estimación del porcentaje de viviendas ocupadas

Según la información facilitada por el Catastro, existen 512 viviendas en Retuerta del Bullaque y 134 en Pueblonuevo del Bullaque, lo que hace un total 646 viviendas en los núcleos urbanos.

Pero no todas estas viviendas son principales, estando muchas de ellas vacías.

Para ello se ha tomado el dato de hogares facilitado por el Instituto Nacional de Estadística:

Censos de Población y Viviendas 2011. Hogares

Resultados para municipios entre 1.000 y 10.000 habitantes

Ciudad Real: Hogares según su tamaño

Unidades:hogares

	Total (tamaño del hogar)	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas
13072 Retuerta del Bullaque	449	146	96	95	93

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según esta tabla, número total de hogares en el término municipal de Retuerta del Bullaque es de 449.

De la tabla anterior podemos deducir que la ocupación de los hogares en el municipio sigue la siguiente proporción:

- El 33% de los hogares son ocupados por una persona.
- El 21% de los hogares son ocupados por dos personas.
- El 21% de los hogares son ocupados por tres personas.
- El 20% de los hogares son ocupados por cuatro personas.

Se deduce que en el 75% de los hogares la ocupación se sitúa entre uno y tres individuos.

Con estos datos de viviendas totales y de hogares, se puede afirmar que el 69,5% de las viviendas son principales, tratándose el resto de segundas residencias, viviendas desocupadas, etc.

Para el presente estudio utilizaremos lo que hemos denominado el coeficiente de hogares:

Nº hogares/Nº viviendas totales = Coeficiente de hogares

Teniendo para el término municipal un coeficiente de hogares del 0,695.

Y por lo tanto, se estima que en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque existen 356 hogares o viviendas principales y en Pueblonuevo del Bullaque 93 hogares o viviendas principales.

A.2.3. Determinación de la Edificabilidad total materializada de uso mayoritario Residencial

Para la determinación de la edificabilidad total residencial existente en ambos núcleos de población se han utilizado nuevamente las bases de datos del Catastro:

- Retuerta del Bullaque: 108.196 m² construidos.
- Pueblonuevo del Bullaque: 25.985 m² construidos.

Lo que hace un total de 134.181 m² construidos con uso residencial.

El dato obtenido sería el referido a la edificabilidad del total de viviendas, ocupadas y no ocupadas.

Para el presente estudio necesitaríamos considerar exclusivamente la edificabilidad de las viviendas ocupadas, aplicando a la edificabilidad total el coeficiente de hogares, obteniéndose la siguiente estimación:

- Retuerta del Bullaque: 75.196 m² construidos.
- Pueblonuevo del Bullaque: 18.060 m² construidos.

Lo que hace un total de 93.256 m² construidos con uso residencial destinado a hogares habituales.

A.2.4. Estimación de la densidad actual.

La densidad de habitantes por cada 100 m² de uso residencial, considerando en el cálculo la totalidad de las viviendas, estén ocupadas o no, es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

Densidad actual = nº habitantes x100/(sup. construida uso mayoritario residencial)

Con lo que se tiene:

- Retuerta del Bullaque: 0,69 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.
- Pueblonuevo del Bullaque: 0,72 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.

Siendo la media para ambos núcleos de población de 1,01habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.

A.2.5. Densidad poblacional ponderada. Índice a los efectos de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU.

No obstante a lo anterior, la propuesta de crecimiento del POM deberá estar dimensionada de forma que se evite, en la medida de lo posible, la existencia de un alto número de viviendas vacías.

Para ello, se ponderarán los coeficientes anteriores de modo que se tengan en cuenta sólo las viviendas ocupadas; aumentándose de esta forma el número de habitantes teóricos por cada 100 metros cuadrados construidos, según la siguiente fórmula:

Densidad actual = nº habitantes x100/(sup. construida uso mayoritario residencial x coef. hogares)

Con lo que se tiene:

- Retuerta del Bullaque: 1,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.
- Pueblonuevo del Bullaque: 1,04 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.

Siendo la media para ambos núcleos de población de 1,01 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados.

En la siguiente tabla se muestran los datos utilizados en el cálculo:

Núcleo de Población	Padrón (2014)	Número de Viviendas	Hogares (INE.es)	Edificabilidad Residencial existente	Coeficiente de ocupación	Edificabilidad Hogares existente	Densidad actual Viviendas	Densidad actual Hogares
		(viviendas)		(m²c)	(Hogares/ Viviendas)	(m²c)	habitantes/ 100m² construidos	habitantes/ 100m² construidos
Retuerta del Bullaque	750	512	356	108.196	0,695	75.201	0,69	**1,00**
Pueblonuevo del Bullaque	188	134	93	25.985	0,695	18.061	0,72	**1,04**
Total núcleos de urbanos	938	646	449	134.181	0,695	93.262	0,70	**1,01**

Por lo tanto, a los efectos del cálculo del crecimiento poblacional, el presente POM establece unos índices de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables (residenciales) distintos a los establecidos en la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, siendo estos índices los señalados a continuación:

- **Retuerta del Bullaque: 1,00 habitantes** por cada 100 metros cuadrados edificables.
- **Pueblonuevo del Bullaque: 1,04 habitantes** por cada 100 metros cuadrados edificables.