



# **PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE Retuerta del Bullaque**

**Documento para Aprobación Inicial-Definitiva**

## **Memoria Justificativa**

**Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque**

**Octubre de 2017**



**Equipo redactor:** urbanatura 

REDACTOR DEL DOCUMENTO:

**FERNANDO GALLEGO GUTIÉRREZ**, Arquitecto Urbanista.

DIRECCIÓN DE URBANATURA

**RAFAEL AYALA GONZÁLEZ**, Abogado Urbanista.

**OTROS COMPONENTES DEL EQUIPO REDACTOR:**

INGENIERÍA Y COORDINACIÓN TÉCNICA:

**CARLOS ALBERTO ALCOLEA LÓPEZ**, Ingeniero Civil.

DEPARTAMENTO JURÍDICO

**RODRIGO CABALLERO VEGANZONES**, Abogado Urbanista.

PATRIMONIO:

**TEODORO SÁNCHEZ-MIGALLÓN JIMÉNEZ**, Doctor Arquitecto.

MEDIO AMBIENTE:

**TERESA MARTÍNEZ ROMERO**, Licenciada en Ciencias Ambientales.

TRABAJOS DE PRODUCCIÓN:

**BEATRIZ REINOSA BALLESTEROS**, Ingeniero de la Edificación.

**FRANCISCO JIMÉNEZ MOYA**, Ingeniero de la Edificación.

**FÁTIMA ARROYO GALLEGO**, Ingeniera Civil y Territorial.

**MANUEL DELGADO ARROYO**, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

**Con la asistencia técnica de:**

**e**strategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.

**e**strategias**U**rbanas.es

## ÍNDICE

<b>Equipo redactor:</b> .....	<b>3</b>
<b>0. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b> .....	<b>7</b>
<b>0.1. ANTECEDENTES</b> .....	<b>8</b>
0.1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	8
0.1.2. ANTECEDENTES AMBIENTALES .....	12
<b>0.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b> .....	<b>14</b>
<b>1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> .....	<b>16</b>
<b>1.1. EL MODELO Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>17</b>
1.1.1. LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL ....	17
1.1.2. EL HORIZONTE POBLACIONAL DEL POM .....	20
1.1.3. EL MODELO TERRITORIAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE .....	23
1.1.5. EL MODELO PREVISTO PARA EL NÚCLEO URBANO DE RETUERTA DEL BULLAQUE .....	25
1.1.6. EL MODELO URBANO DE PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE .....	34
<b>1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>37</b>
1.2.1. SUELO URBANO .....	38
1.2.2. SUELO URBANIZABLE .....	40
1.2.3. SUELO RÚSTICO .....	41
<b>1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. SECUENCIA DE DESARROLLO.</b> .....	<b>49</b>
1.3.1. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA .....	49
1.3.2. SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS .....	59
<b>1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES</b> .....	<b>61</b>
<b>1.5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>66</b>
1.5.1. ZOUs EN RETUERTA DEL BULLAQUE .....	66
1.5.2. ZOUs EN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE .....	67
<b>1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO</b> .....	<b>69</b>
<b>1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES</b> .....	<b>71</b>
1.7.1. LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	71
1.7.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES .....	71
1.7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS .....	73
<b>1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b> .....	<b>76</b>
<b>1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>78</b>
<b>1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO</b> .....	<b>82</b>
1.10.1. EL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO .....	82
1.10.2. EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO .....	82
1.10.3. EL DOMINIO PÚBLICO DE INFRAESTRUCTURAS, CARRETERAS Y CAMINOS .....	83
1.10.4. EL INVENTARIO DE CAMINOS PÚBLICOS .....	84
<b>1.11. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b> .....	<b>85</b>

<b>1.12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>	<b>86</b>
1.12.1. LA NECESIDAD DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL .....	86
1.12.2. ÁMBITOS PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	86
<b>2. ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>91</b>
2.1. VIARIO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	92
2.2. LAS ZONAS VERDES Y LOS EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL .....	93
EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	93
EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	96
RESUMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS POR EL POM EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....	97
2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS.....	99
ORDENANZA CASCO ANTIGUO.....	101
ORDENANZA ENSANCHE .....	102
ORDENANZA CIUDAD JARDÍN.....	103
ORDENANZA PUEBLO DE COLONIZACIÓN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE .....	104
ORDENANZA INDUSTRIAL.....	105
2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS .....	106
2.4.1. ABASTECIMIENTO.....	106
2.4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN .....	106
2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	108
2.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN .....	109
2.7. LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.....	111
<b>3. MOVILIDAD .....</b>	<b>112</b>
3.1. TRÁFICO Y MOVILIDAD .....	113
3.2. LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PREVISTAS POR EL PLAN.....	114
<b>4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>115</b>
4.1. PRESCRIPCIONES LEGALES.....	116
4.2. VIABILIDAD FINANCIERA .....	116
4.3. COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	116
4.4. INVERSIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	118
4.5. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS .....	119
<b>5. ANEXOS.....</b>	<b>120</b>
<b>ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL.....</b>	<b>121</b>
A.1.1 DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZOU 1-NÚCLEO URBANO RETUERTA DEL BULLAQUE.....	121
A.1.2 DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZOU 2 – POBLADO DE COLONIZACIÓN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE ....	124
<b>ANEXO 2. BALANCE HÍDRICO DEL PLAN.....</b>	<b>127</b>
A.2.1. ORIGEN DEL RECURSO .....	127
A.2.2. RECURSO DISPONIBLE.....	128
A.2.3. CONSUMO ACTUAL Y DOTACIÓN DE REFERENCIA.....	128
A.2.4. ANÁLISIS GENÉRICO DE LA NUEVA DEMANDA HÍDRICA GENERADA POR EL POM .....	129

A.2.5. BALANCE HÍDRICO .....	131
<b>ANEXO 3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD .....</b>	<b>132</b>
A.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	132
A.3.2. DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO .....	135
A.3.3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD .....	139
A.3.4. LA REDACCIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	151
<b>ANEXO 4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN .....</b>	<b>152</b>
A.4.1. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN RETUERTA DEL BULLAQUE .....	152
A.4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE .....	156
<b>ANEXO 5. RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS DE INUNDABILIDAD.....</b>	<b>158</b>
A.5.1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE CUATRO ARROYOS TRIBUTARIOS DEL RÍO BULLAQUE. ....	159
A.5.2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL RÍO BULLAQUE Y DEL ARROYO DE VALDESIÓN.....	168
<b>ANEXO 6. CARRETERAS REGULADAS POR LA LEY AUTONÓMICA .....</b>	<b>181</b>
A.6.1. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA. ....	181
A.6.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CARRETERAS.....	181
A.6.3. CARRETERAS EXISTENTES Y ZONAS DE AFECCIÓN .....	181
A.6.4. NUEVOS ACCESOS A CARRETERAS Y DIMENSIONAMIENTO DE VÍAS. (ARTÍCULOS 28 Y 29 DE LA LEY 9/90 Y 68 DEL REGLAMENTO DE CARRETERAS). ....	185
A.6.5. AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	186
A.6.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/90 DE 28 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS Y CAMINOS Y EL REGLAMENTO DE CARRETERAS, APROBADO POR EL DECRETO 1/2015 DE 2 DE ENERO.....	186
<b>ANEXO 7. RESERVAS DE USO EDUCATIVO Y DEPORTIVO .....</b>	<b>187</b>
A.7.1. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES .....	187
A.7.2. PROPUESTA DEL POM .....	187
A.7.3. ESTIMACIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS DE USO EDUCATIVO .....	188
A.7.4. ESTIMACIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS DE USO DEPORTIVO .....	188

## **0. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS 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 PDSU fue redactado conforme al Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; así como su Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

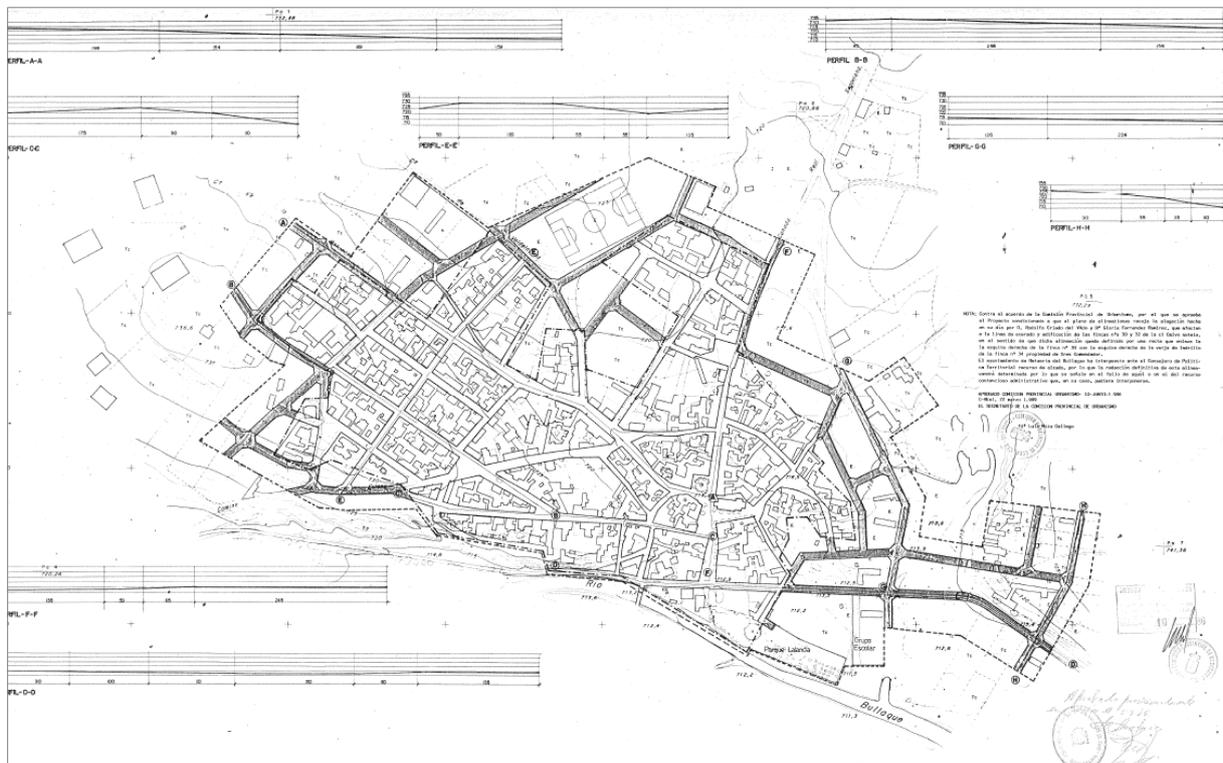
Este PDSU cuenta además, conforme a la legislación anterior, con unas Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.

Según el propio documento, extiende sus previsiones a todo el suelo clasificado como urbano, conteniendo la regulación edificatoria de este suelo y determinaciones complementarias. Entre sus determinaciones esenciales está:

- Determinar las zonas del término municipal que deben considerarse como suelo urbano, bien por estar consolidadas al 50% de su superficie, o bien por disponer de los accesos y servicios urbanísticos disponibles.
- Consideración de las tipologías existentes a efecto de definir el hecho de la consolidación.

Desde su entrada en vigor del PDSU de Retuerta del Bullaque, éste ha sido objeto de 4 modificaciones.

Tras más de 30 años de vigencia, se podría afirmar que este documento ha completado su ciclo vital, estando claramente obsoleto.

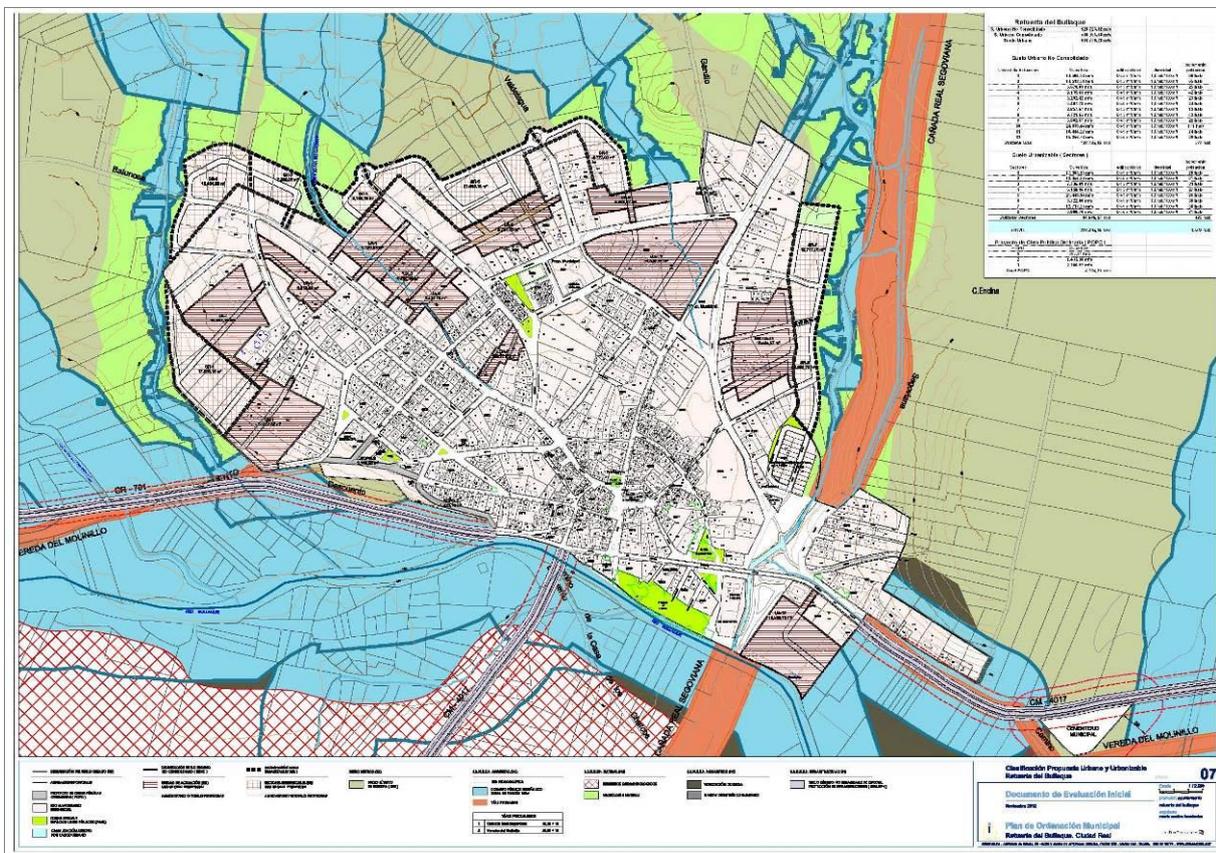


El presente Plan inició su tramitación en el año 2012, existiendo al menos dos modelos o propuestas previas, que han dado como fruto el modelo urbano-territorial que ahora se presenta.

El primero de los modelos o alternativas, la que hemos denominado versión Noviembre 2011 del POM, planteaba 12 unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, con uso residencial y un crecimiento en 8 sectores de suelo urbanizable residenciales.

Dicho modelo preveía una superficie de 22,22 hectáreas destinada a nuevos desarrollos residenciales, siendo el incremento de la capacidad poblacional del modelo propuesto de 577 habitantes en suelo urbano no consolidado y 423 habitantes en suelo urbanizable, lo que hacía un incremento total de **1.000 habitantes**; que sumados a los 1.127 habitantes de referencia de ese momento, daba una capacidad poblacional del modelo urbano-territorial propuesto de **2.227 habitantes**.

Este modelo inicial, propuesto a efectos del inicio del expediente ambiental, no sometido a información pública a los efectos urbanísticos previstos en el TRLOTAU, fue posteriormente modificado, como se expone a continuación.

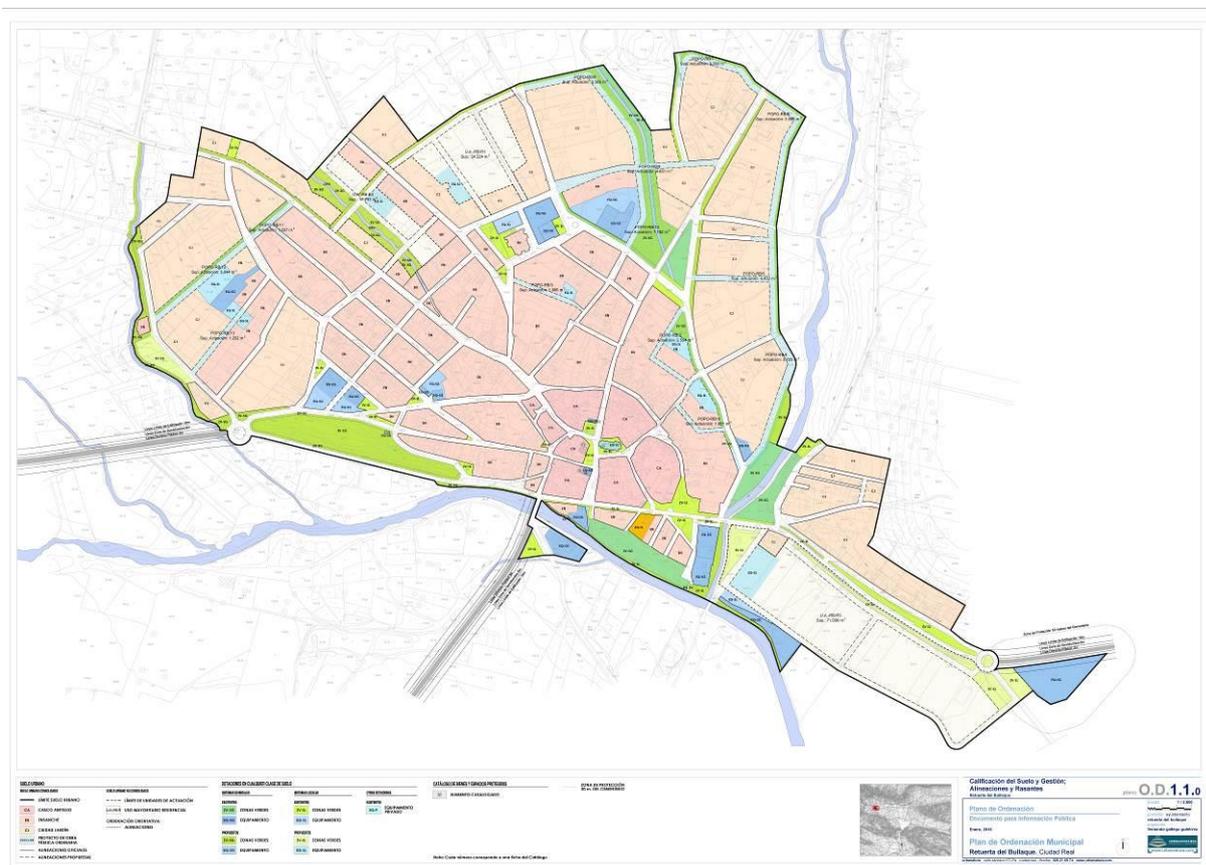


El segundo de los modelos o alternativas, el que hemos denominado versión Enero 2016 del POM, fue expuesto al público en julio de 2016.

Dicho modelo recortaba parte de la superficie de crecimientos previstos en la versión Noviembre 2011. Preveía una superficie de 16,42 hectáreas destinada a nuevos desarrollos residenciales en 5 unidades de actuación urbanizadora residenciales y una mixta (UA-RB/R3) en suelo urbano no consolidado y una actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado (UA-PN/I1, Polígono ganadero en Pueblonuevo del Bullaque), de 12,97 hectáreas; renunciándose a todo crecimiento en suelo urbanizable.

El incremento de la capacidad poblacional del modelo propuesto era de **410 habitantes**, y el número de viviendas estimado entre 128 y 405 unidades.

La versión Noviembre 2011 preveía también 13 actuaciones de escasa entidad en régimen de obras públicas ordinarias, en suelo urbano consolidado, consistente principalmente en pequeñas aperturas de calles en ámbitos ya clasificados por el PSDU vigente como urbano; mediante la ejecución de los correspondientes Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPO), siendo éste un mecanismo ágil, previsto en el TRLOTAU, acorde a la escasa entidad y viabilidad de las actuaciones previstas y a la escasez de medios de un Ayuntamiento como el de Retuerta del Bullaque, para llevar a cabo las complejas tramitaciones de los Programas de Actuación Urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores previstos en la versión Noviembre 2011.



La nueva versión del Plan de Ordenación Municipal expuesta en el presente documento (versión Octubre 2017), no cambia el modelo urbano-territorial.

El cambio sustancial producido entre la versión Noviembre 2016 y la de Junio 2017 es la clasificación de los terrenos donde existen Hábitats de Protección Especial como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N).

Se trata de los hábitats definidos en el Título V de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha e incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial, que no estén incluidos en alguna figuras de protección natural como LICs, Parque Nacional, etc.

Tienen la consideración de hábitats de protección especial por darse 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.

A los solos efectos de la regulación de los actos de aprovechamiento admitidos por este POM, se prevén dos categorías de hábitats, tipo 1 y 2; siendo el código indicado el correspondiente a la Lista de Referencia en desarrollo de la Directiva Hábitat 92/43/CE, y los marcados con asterisco (\*) los considerados hábitats naturales prioritarios esta Directiva:

#### Hábitats tipo 1

- 3170 Estanques temporales mediterráneos (\*)
- 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea (\*)
- 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.

#### Hábitats tipo 2

- 4020 Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de Erica ciliaris y Erica tetralix (\*)
- 4030 Brezales secos europeos
- 5210 Matorrales arborescente con Juniperus spp.
- 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 91B0 Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 92D0 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)
- 9230 Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica
- 9240 Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis
- 9330 Alcornocales de Quercus suber
- 9340 Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

La superficie total ocupada por la nueva clasificación como SRNUEP-N Hábitats de Protección Especial es de 23.228 hectáreas.

Por otro lado, se han eliminado en esta nueva versión Octubre 2017 dos Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, previéndose ahora la realización de 11 actuaciones de este tipo; así como otros ajustes menores que han dado como consecuencia un incremento de la capacidad poblacional del modelo propuesto de **249 habitantes**, y el número de viviendas estimado entre 129 y 201 unidades.

### 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.

En este sentido, la tramitación del expediente de evaluación ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Retuerta del Bullaque ha sido la siguiente:

- Con fecha **12 de febrero de 2013** se entregó en la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura (actual Viceconsejería de Medio Ambiente), el Documento de Evaluación Inicial del procedimiento de evaluación ambiental del “Plan de Ordenación Municipal de Retuerta del Bullaque” (Expediente PLA-SC-13-0281), acompañado por el Borrador del Plan (Primer modelo urbano-territorial), cuyo promotor era el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, siendo entonces de aplicación, como se ha dicho, la Ley 4/2007.
- Posteriormente, el **17 de abril de 2013**, se inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado, conforme al artículo 28 de la citada Ley; recibándose 11 informes de distintas administraciones.
- Con fecha **2 de diciembre de 2013**, una vez finalizada la fase de consultas previas, la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental remitió al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque el Documento de Referencia mediante el que se solicitaba la elaboración y posterior remisión del Informe de Sostenibilidad Ambiental del POM, por parte del promotor, esto es, el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque.
- Con fecha **5 de julio de 2016**, una vez elaborado el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y la versión completa del documento técnico del Plan de Ordenación Municipal para información pública, se remitieron estos documentos al Servicio de Prevención Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente.
- El **6 de julio de 2016** se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el Anuncio de 23/06/2016, del Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, sobre exposición pública del documento técnico del Plan de Ordenación Municipal y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, por un periodo de 45 días; cuyo anuncio fue insertado igualmente en el Diario Lanza del 1 de julio de 2016.
- Posteriormente, con fecha **16 de agosto de 2016**, el Órgano Ambiental solicitó información complementaria al ISA, con fecha de entrada en Retuerta del Bullaque de 19 de agosto de 2016; advirtiendo que, dado que el ISA es parte integrante del POM, al modificar el documento ambiental se deberá modificar también la documentación urbanística.

Por lo tanto, el presente documento urbanístico, junto al Informe de Sostenibilidad Ambiental que lo acompaña, trata de dar respuesta a los distintos informes recibidos en el trámite de información pública y, en especial, al informe del Órgano Ambiental de agosto de 2016.

Para ello, entre otros, se han realizado los siguientes cambios en el conjunto de los documentos, Memorias, Planos, Normas Urbanísticas, etc:

- Se han incluido como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural los Hábitats de Protección Especial existentes en el término municipal y no incluidos en otras figuras de protección como LICs, Parque Nacional, etc.
- Se aclara la inexistencia de Montes de Utilidad Pública en el término municipal de Retuerta del Bullaque.

- Se identifican y ubican las áreas de captación para abastecimiento humano, incluyéndolas en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, estableciéndose un perímetro de protección de 100 metros.
- Se elimina el perímetro de protección de 500 metros del Embalse Torre de Abraham, estableciéndose el perímetro genérico de 100 metros establecido en la Ley de Aguas, incluyéndolo en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
- Se incluye en el conjunto de documentos como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrario la Zona Regable del Embalse de la Torre de Abraham, identificándose en los planos correspondientes dicho ámbito y regulándose en las Normas Urbanísticas los usos permitidos.
- Se aclara en el conjunto de documentos qué elementos se incluyen en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, que serán todos aquellos identificados en el suelo rústico por el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Retuerta del Bullaque, elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Se regula con precisión en las Normas Urbanísticas los usos permitidos y prohibidos en cada tipo de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- Se aporta informe de la compañía suministradora sobre el estado de las redes y los consumos de abastecimiento de los últimos años, actualizándose todos los cálculos de consumos máximos previstos por el Plan en relación a éstos. Se aclara el origen del suministro, que en cualquier caso deberá contar con informe favorable del Órgano de Cuenca.
- Del mismo modo, se han descrito las redes y se han calculado los volúmenes máximos de saneamiento, diferenciando aquellos que deberán tratar en las correspondientes infraestructuras de depuración, de aquellos volúmenes procedentes de aguas pluviales que deberán tener un vertido directo a los cauces; al proponerse una red separativa.
- Se han realizado distintos estudios de inundabilidad de los cauces del entorno urbano. A los estudios ya realizados en noviembre de 2012 para 4 arroyos tributarios del Río Bullaque, en el entorno de Retuerta, se han sumado los realizados en diciembre de 2016, a petición de la Confederación Hidrográfica del Guadiana; para el Río Bullaque a su paso por Retuerta y para el Arroyo Valdesimón a su paso por el poblado de colonización de Pueblonuevo del Bullaque.
- Por último, se han realizado distintos ajustes en la cartografía.

Por lo tanto, el presente documento tiene como objetivo adecuar las cuestiones anteriores conforme a los criterios establecidos en los distintos informes de las distintas administraciones y, en especial, a las subsanaciones solicitadas por el Órgano Ambiental en su informe de agosto de 2016.

## 0.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El nuevo Plan de Ordenación Municipal, en el marco de la planificación territorial y de la legislación vigente tiene entre sus objetivos esenciales los siguientes:

1. Crear un modelo territorial y urbano sostenible.
2. Conservar y poner en valor el rico patrimonio histórico y cultural, 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.
3. Primar la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
4. Crear una modelo de ciudad que integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de la ciudad, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
5. Creación de una ciudad basada en los principios de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad.
6. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente, previendo un desarrollo sostenible, asegurando la conservación del patrimonio natural, paisajístico y ambiental incorporándolos en el modelo territorial. El Plan compatibilizará la protección del territorio con la previsión de los futuros crecimientos urbanos, 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.
7. Completar las carencias del núcleo urbano en cuanto a espacios libres, equipamientos, infraestructuras y servicios; proponiendo una red continua de espacios libres y un sistema de equipamientos apoyado en ésta.
8. Fomentar la movilidad urbana sostenible.
9. Mejorar la articulación viaria.
10. Mejorar la oferta de suelo industrial con la creación de distintos ámbitos para actividades productivas, 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.
11. Actualizar la categorización y sub-categorización del suelo rústico, en función de la Legislación sectorial.
12. Elaboración de un cuerpo normativo fácilmente comprensible y aplicable. 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; eliminando los problemas interpretativos de la normativa actual.
13. Corregir el rigor en los requisitos formales y sustantivos que han planteado problemas en la práctica jurídico-administrativa del vigente planeamiento.
14. Actualizar las determinaciones urbanísticas al cuerpo normativo básico en la materia, entre otros:
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- 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 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad de Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad de Urbanística de Castilla-La Mancha.
- 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.

## 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 consensado 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.

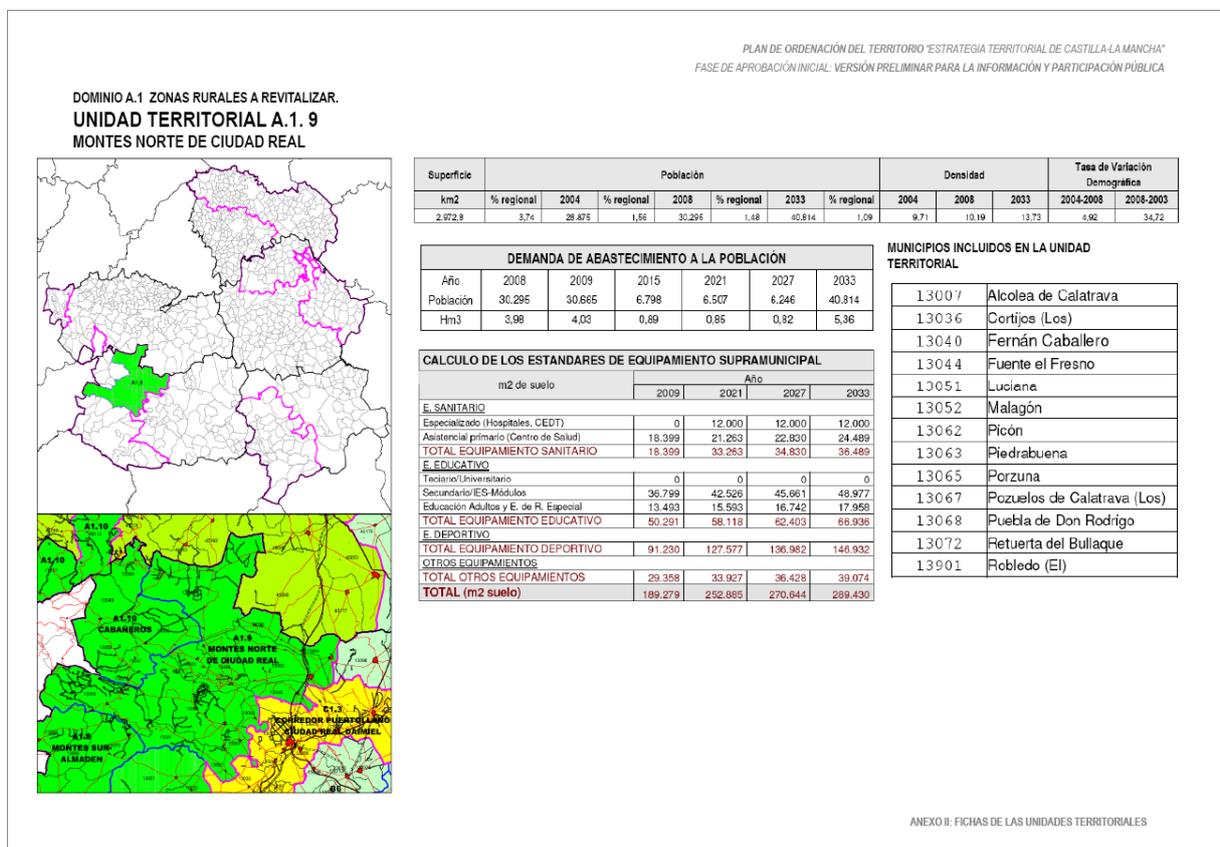
Aunque el Plan de Ordenación del Territorio “Estrategia Territorial” de Castilla La Mancha (POT Regional) se encuentra en su última fase de tramitación sin haber sido aprobado definitivamente; sirvan el análisis y la estrategia de desarrollo propuesta por el POT como base orientativa sobre la que fundamentar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

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 agropecuarias, 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 servicios 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 2016, año de referencia para este POM, es de 1.006 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 histórica, para plantear posteriormente la situación en el horizonte del Plan a los efectos del artículo 24.1.a) del TR LOTAU (12 años); sin perjuicio de la vigencia indefinida del mismo.

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.

**El primero es un escenario tendencial.** Se basa en el supuesto de que las pautas de desarrollo no van a cambiar sustancialmente respecto su configuración actual. Los procesos en marcha van a continuar y otros de similar intensidad van a ser lanzados, sin que la acción pública refuerce su capacidad o se creen redes decisionales nuevas y más potentes. También supone que los movimientos sociales no van a ver reforzada su capacidad de interlocución e influencia. Representa, pues, un escenario basado en el supuesto de que no se actuará con instrumentos muy diferentes de los existentes.

Esta primera de proyección realizada (escenario tendencial) es de tipo conservador, acepta el supuesto de que la evolución de la población va a repetir el comportamiento evolutivo experimentado en las últimas décadas.

El ejercicio prospectivo que supone esta primera proyección sería ilustrativo de una hipótesis mínima de la evolución futura de la población en Retuerta del Bullaque, hipótesis que supondría consolidar a su nivel actual la evolución vegetativa reciente. Además, este tipo de proyecciones no tienen en cuenta elementos externos configuradores y transformadores del territorio que favorecen y justifican crecimientos mayores a los proyectados por esta alternativa. Es decir, el escenario tendencial está basado exclusivamente en estimaciones teóricas de evolución de población, tomando de base los datos actuales de movimientos naturales y migratorios, sin tener en cuenta factores externos o acontecimientos que pueden influir significativamente en la dinámica natural de un municipio.

Los datos obtenidos del análisis poblacional en este escenario tendencial se detallan a continuación.

Considerando 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 2016 (año de referencia del POM), obtenemos según el modelo geométrico, que para el año 2028 Retuerta del Bullaque contará con una **población estimada de 1.079 habitantes**; es decir, habrá un incremento de población de 73 habitantes, esto es una tasa de variación del 7,26% positiva.

**El segundo es un escenario de máxima intervención.** Esta proyección sí 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.

Se basa en el supuesto de que el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque y en general la Administración, desplegarán una capacidad político-administrativa, en relación con las estrategias marcadas por el POT Regional, muy superior a la actual, que permitirá acometer grandes transformaciones en la organización administrativa y en la estructura física del territorio, a la vez que mantener un control muy estrecho sobre la acción, ya sea pública o privada.

Los ejes fundamentales de esta iniciativa pública deberán centrarse en la mejora del empleo, la recuperación de los servicios públicos en materia de educación, sanidad y servicios sociales, el turismo y la realización de proyectos estructurales y empresariales que generen el despegue de la zona y reviertan los problemas estructurales de la comarca y su despoblamiento.

Considerando los factores de intervención anteriormente descritos, se podrá trabajar en la hipótesis de un cambio en la tendencia natural, para trabajar con un horizonte del POM, en el año 2028, con un crecimiento del 16,67% según el POT regional, expuesto en el apartado anterior; esto es, un crecimiento medio anual entorno al 1,39%, llegando a una población máxima de aproximadamente **1.174 habitantes**; con un incremento de población de 168 habitantes en el mejor de los casos; cifra que podría estar 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 máxima en el horizonte 2028 entorno a los **1.126 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 analizado.

La propuesta de ordenación de este POM, sin embargo, contempla un incremento de la capacidad poblacional teórica de 119 habitantes en el suelo urbano consolidado y 249 en el suelo urbano no consolidado, que sumados a los 1.006 habitantes existentes en la actualidad, da como resultado una capacidad poblacional teórica de 1.374 habitantes; mayor a la demanda en los 12 años de referencia.

En este sentido, hay que insistir en que, si bien el artículo 24.1.a) del TR LOTAU obliga a realizar una previsión de *“expansión urbana para los 12 años siguientes”*, inmediatamente después afirma *“sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de ordenación del Territorio”*.

Pues bien, se puede afirmar que el modelo propuesto por el Plan no pretende incrementar la capacidad poblacional por encima de la necesaria en el periodo de 12 años, muy al contrario, se ha tratado de que ésta sea la mínima posible. El incremento previsto respecto a las necesidades reales de expansión para 12 años ha sido la consecuencia de la creación de una estructura urbana basada en la regeneración del tejido existente, en la mejora de la imagen urbana y en la creación de una serie de viales de borde equipados que mejoren el contacto con el suelo rústico, en relación con la red de espacios libres.

Y por tanto, como se trata de distintas operaciones de mejora de las dotaciones e infraestructuras, se considera necesario ampliar el plazo de referencia del plan para poder llevar a cabo dichas actuaciones de mejora urbana; esto es, entre 25 y 30 años.

En este sentido hay que recordar que la mayor parte del planeamiento general vigente en la geografía española fue aprobado en la década de los 80-90, por lo que dichos instrumentos urbanísticos tienen en muchos casos más de 30 años (incluido el de Retuerta del Bullaque); y por lo tanto, dada la dinámica urbanística de este municipio, debemos abordar un POM con previsiones para un periodo de referencia muy superior a los 12 años de expansión previstos en la Ley; insistiendo una vez más en la vigencia indefinida del mismo.

En todo caso, con independencia del escenario con el que se trabaje, que dependerá principalmente de las distintas administraciones públicas, pero también de la iniciativa privada, se ha optado en todo momento por un **modelo territorial socialmente responsable**, no basado únicamente en los aspectos cuantitativos, sino como se ha dicho, también en aquellos más cualitativos, primando la creación de una estructura urbana y la regeneración del tejido urbano existente; como se describe a continuación.

### 1.1.3. EL MODELO TERRITORIAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE

En virtud de los objetivos de la planificación expuestos en el apartado 0.2 de esta Memoria Justificativa, el nuevo modelo urbano-territorial previsto por el Plan adopta como principios y soluciones de ordenación las expuestas a continuación, en este apartado 1.1.3 y siguientes.

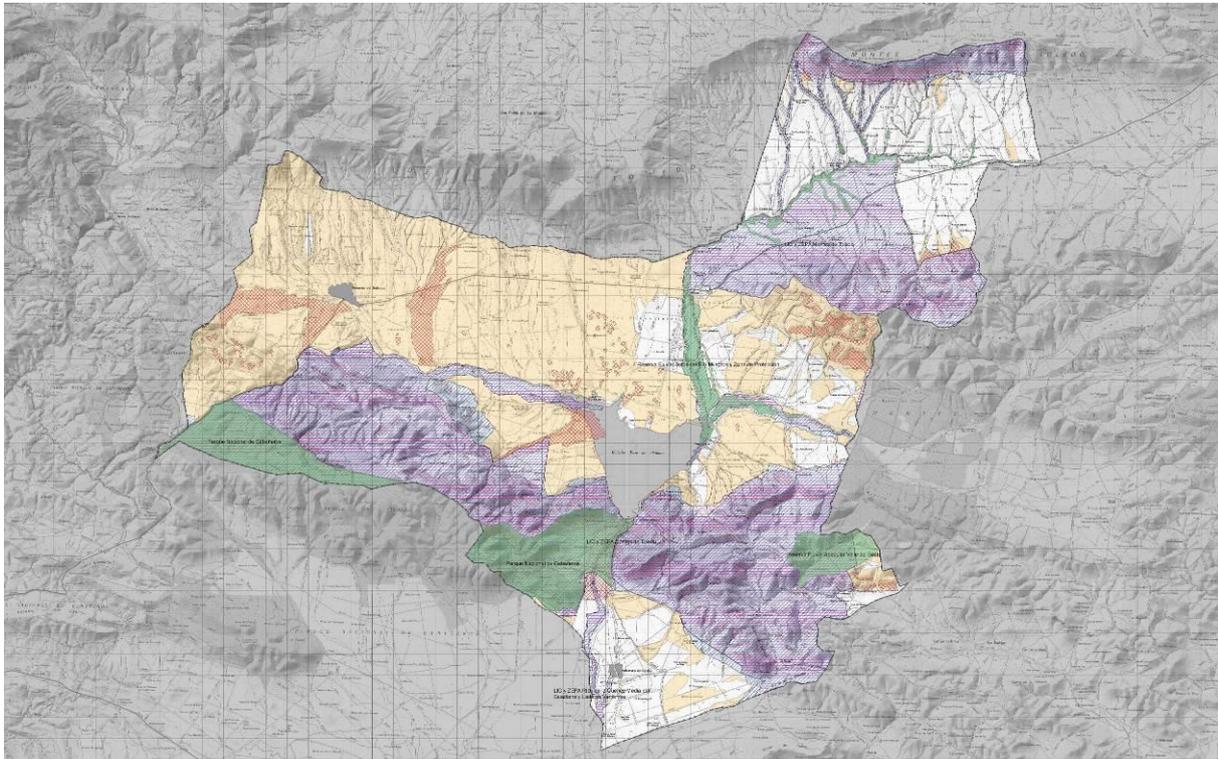
#### Los espacios protegidos

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.
- Hábitats de Protección Especial.

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

#### El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

El presente Plan de Ordenación Municipal trata de dar respuesta al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible previsto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre):

*1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*

*2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

*a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*

*b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*

*c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*

*d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*

*3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

*En particular:*

*a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.*

*b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.*

*c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.*

*d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.*

*e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.*

f) *Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*

g) *Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.*

h) *Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.*

i) *Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.*

j) *Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.*

k) *Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.*

l) *Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.*

*La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.*



4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

*El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.*

Estos principios de desarrollo territorial y urbano sostenible han servido de referencia en la toma de decisiones del presente Plan, como se describe a lo largo de este documento.

En concreto, se ha establecido el modelo urbano-territorial en base a los anteriores principios desarrollados según los siguientes **criterios de sostenibilidad**, referidos al consumo del suelo del municipio, a la estructura de sus espacios naturales y a la viabilidad económica de las actuaciones propuestas:

- 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 han puesto en marcha medidas que puedan coadyuvar al desarrollo de esta zona rural mediante el fomento del uso turístico, de los sectores agrícolas, artesanales e industriales endógenos y la creación de nuevas dotaciones.
- 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 previsto zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media adecuada para este tipo de ciudad, propiciando, como se ha dicho, la mezcla de usos.
- Se han analizado las características físicas del territorio próximo en el que se asienta el núcleo urbano desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye, procurando ocupar aquellos terrenos periféricos más antropomorfizados.
- Se definen los límites y se proyecta el borde 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.

#### **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 contenida en el **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**

En las últimas décadas el diseño de las nuevas áreas urbanizadas ha estado caracterizado por la falta de complejidad urbana, funcional y social.

Este Plan considera fundamental revertir dicha situación y apostar por unos desarrollos residenciales en los que, si bien predominará dicho uso, se garantice otros, creando nuevos tejidos en los que se incentive las actividades y los pequeños y medianos negocios de cercanía.

Se propone **integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial**, para contribuir al equilibrio del núcleo urbano, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.



Esta diversidad de usos, previstas en las ordenanzas de zona mayoritariamente residencial, redundará además en la autosuficiencia de ambos núcleos de población, por tanto, en la disminución de los viajes necesarios para hacer frente a las actividades diarias.

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

### **Una ciudad basada en los principios de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad**

El presente Plan de Ordenación Municipal pretende ser especialmente sensible y por ello presta especial atención en garantizar la accesibilidad, la no discriminación y la igualdad de oportunidades de todas las personas, especialmente aquéllas con discapacidades, movilidad reducida o limitaciones.

Para ello, establece una serie de medidas, articuladas en el cuerpo normativo del Plan, en esta memoria y en los planos, para asegurar lo anterior; en base al cumplimiento de la normativa básica estatal y autonómica sobre accesibilidad, igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad.

En el apartado 3.2 y Anexo 3 de esta Memoria Justificativa se describen las medidas adoptadas por este POM para garantizar la accesibilidad universal.

### **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.

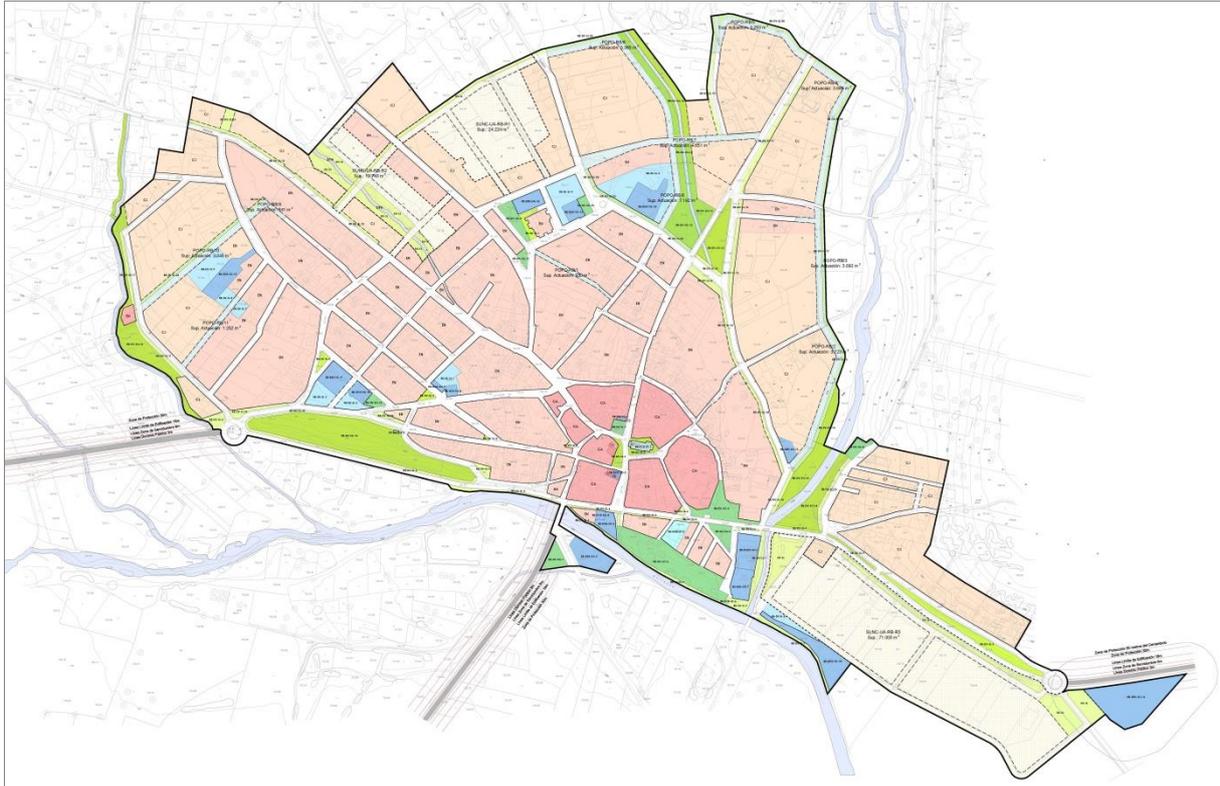
Los objetivos de este Plan Especial serán:

- 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 ordinarias, el POPO-RB/2, 3 y 4; 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/5 y 6 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/7 se pretende unir la Calle Polideportivo y la Calle Real, con un vial ya previsto en el PSDU 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.

#### El valor patrimonial de Pueblonuevo del Bullaque

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 TR LOTAU 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**, que se desagrega en distintas subcategorías, según el apartado 1.23. de esta Memoria Justificativa.
  - **Suelo Rústico de Reserva.**

Las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo son las siguientes:

Clasificación	Categoría	Código	Superficie (Ha)	
			Parcial	Total
<b>Suelo Urbano</b>	Suelo Urbano Consolidado	SUC	89,0272	<b>118,4175</b>
	Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	29,3902	
<b>Suelo Urbanizable</b>	-	SUB	0,0000	<b>0,0000</b>
<b>Suelo Rústico</b>	No Urbanizable de Especial Protección	SRNUEP	59.338,8800	<b>65.228,8500</b>
	Rústico de Reserva	SRR	5.889,9700	
Total superficie Término Municipal				<b>65.347,2800</b>

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

Las Normas Subsidiarias vigentes clasificaban como suelo urbano 83,25 hectáreas, siendo la nueva superficie adscrita a esta clase de suelo de 118,42 hectáreas, existiendo dos categorías distintas, la de Suelo Urbano Consolidado y la de Suelo Urbano No Consolidado.

Esta diferencia importante radica principalmente en la incorporación, como se verá, de una superficie importante de suelo urbano no consolidado para la regularización del Polígono Ganadero de Pueblonuevo del Bullaque y otros ámbitos de los bordes de ambos núcleos de población.

#### 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.

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

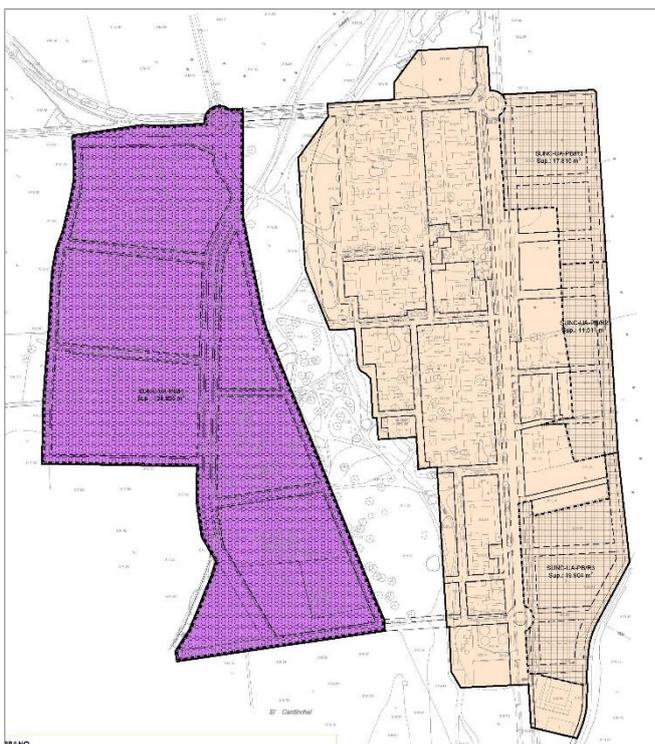
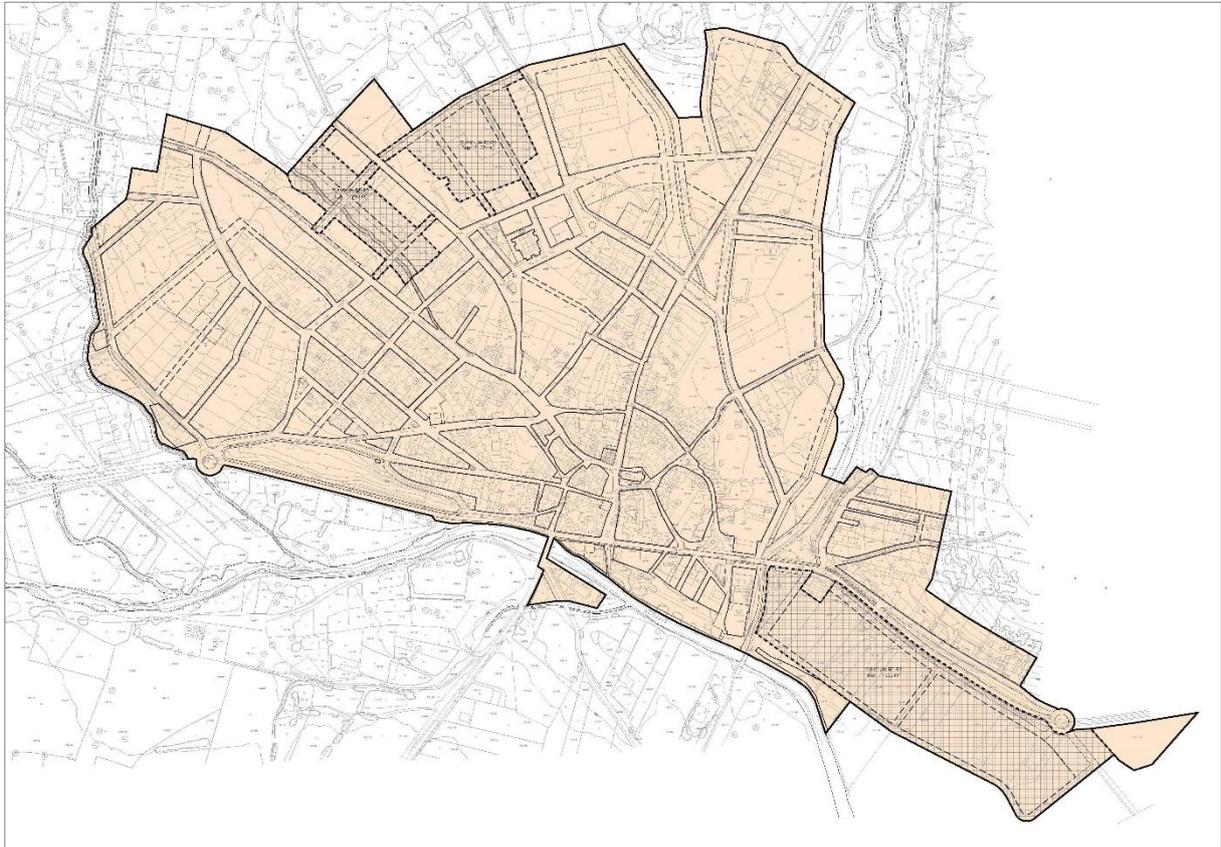
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Núcleo Urbano	Superficie (m <sup>2</sup> )
Retuerta del Bullaque	753.580
Pueblonuevo del Bullaque	136.693
<b>Total SUC</b>	<b>890.272</b>

La superficie total que corresponde al **Suelo Urbano Consolidado asciende a 890.272 metros cuadrados.**

Dentro de esta superficie de suelo urbano consolidado se han previsto distintas actuaciones urbanizadoras, principalmente de apertura puntual de viales o de ejecución de las obras necesarias para finalizar la urbanización de viales existentes; a ejecutar en régimen de obras públicas ordinarias, conforme a lo previsto en el artículo 129 del TRLOTAU; para lo que se han previsto 11 Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPOs).

**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 del Suelo Urbano Consolidado anterior, están integrados en áreas ya urbanizadas en las condiciones establecidas en el artículo 45.1.A)b) del TR LOTAU; para los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una Unidad de Actuación urbanizadora (UA).



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 global Industrial y 1 con uso mixto residencial (60%) e industrial (40%).

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

En el apartado 1.3.1 de esta Memoria Justificativa se describen estos ámbitos y se justifica su inclusión.

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			
<b>Núcleo Urbano</b>	<b>Ámbito</b>	<b>Superficie ámbito (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie total (m<sup>2</sup>)</b>
Retuerta del Bullaque	SUNC-UA-RB/R1	24.224	<b>114.967</b>
	SUNC-UA-RB/R2	19.743	
	SUNC-UA-RB/R3	71.000	
Pueblonuevo del Bullaque	SUNC-UA-PB/R1	17.815	<b>178.936</b>
	SUNC-UA-PB/R2	11.511	
	SUNC-UA-PB/R3	19.904	
	SUNC-UA-PB/I1	129.706	
<b>Total SUNC</b>			<b>293.902</b>

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.

El conjunto del Suelo Urbano será el sumatorio del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado:

<b>SUELO URBANO (Consolidado y No Consolidado)</b>			
<b>Categoría del Suelo Urbano</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>Retuerta del Bullaque</b>	<b>Pueblonuevo del Bullaque</b>	<b>Total</b>
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	753.580	136.693	890.272
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	114.967	178.936	293.902
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>868.546</b>	<b>315.629</b>	<b>1.184.175</b>

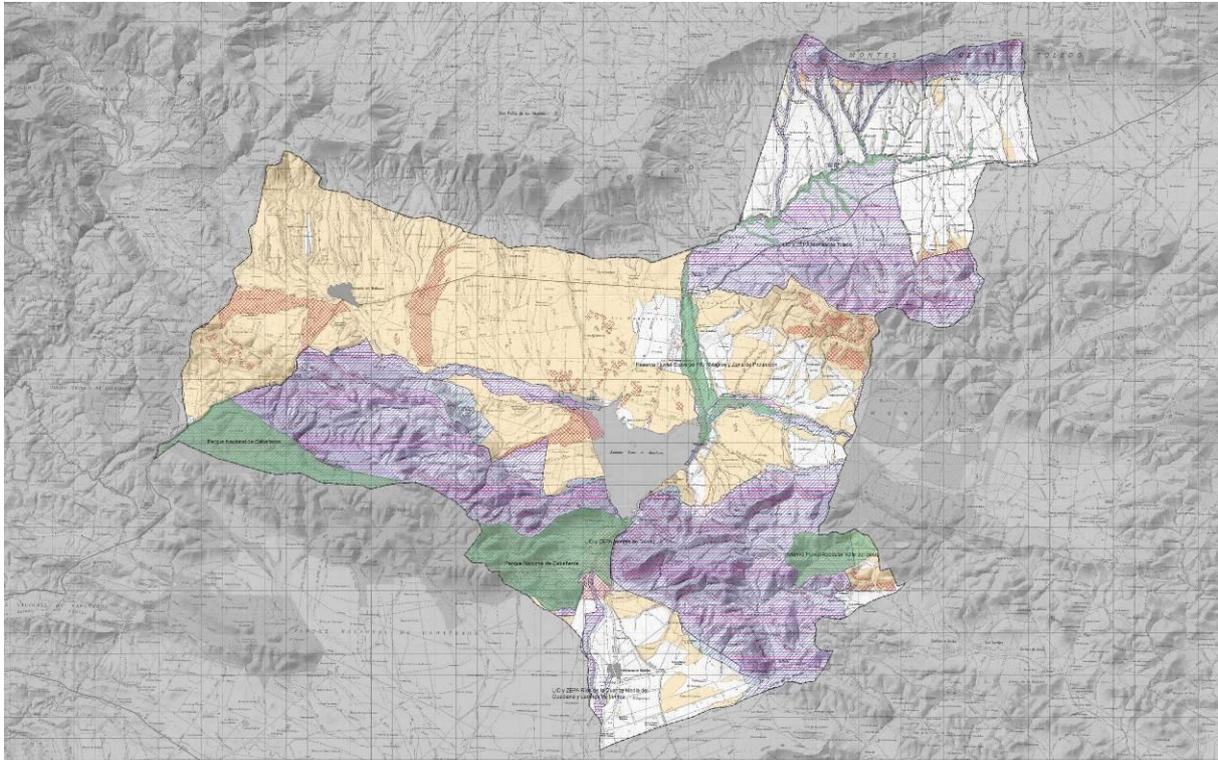
Con lo anterior se tiene una superficie total de **Suelo Urbano (consolidado y no consolidado) de 1.184.175 metros cuadrados.**, o lo que es lo mismo, 118,42 hectáreas

### 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 al grado de protección que se le deba otorgar, bien porque así esté previsto en la legislación sectorial vigente, o bien porque este Plan considere necesario establecer una protección especial; distinguiéndose entre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el Suelo Rústico de Reserva.



Plano OE.01.2, de Ordenación del Término Municipal.

Los criterios específicos para la ordenación de esta clase de suelo se expresan en el apartado 1.9 de esta Memoria Justificativa, describiéndose a continuación 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 TR LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y la legislación sectorial aplicable:

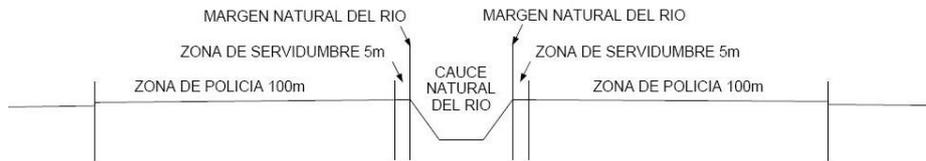
##### 1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).

Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, se diferencian dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental las siguientes subcategorías:

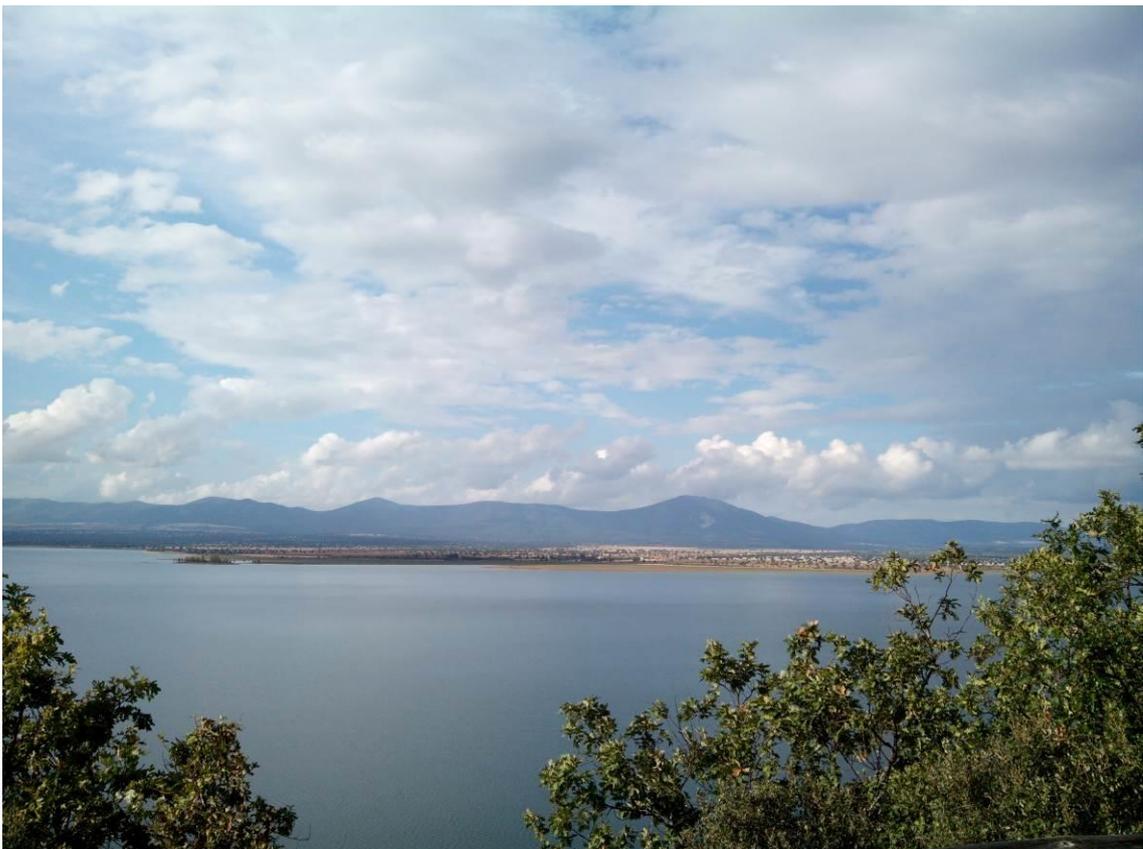
- **Dominio Público Hidráulico, cauces y riberas fluviales.** Quedan incluidas en este tipo de suelo, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) y demás legislación de aplicación; las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus

márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas de protección, que también se incluyen en esta subcategoría del suelo rústico no urbanizable de especial protección:

- Zona de servidumbre de 5 metros a cada lado de todos los cauces públicos.
- Zona de policía de 100 metros a cada lado de todos los cauces públicos.



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.

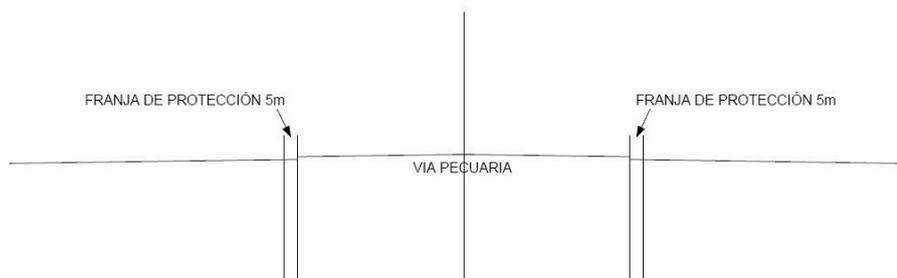


- **Captaciones de abastecimiento de agua.** Se incluyen en esta subcategoría del suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental los terrenos pertenecientes a las captaciones de abastecimiento de agua humano para la población, así como, para dar cumplimiento a lo previsto en el

artículo 56 de la Ley 12//2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de Castilla-La Mancha, una zona de protección de 100 metros alrededor de las mismas.

- **Dominio Público Pecuario.** 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 de Retuerta del Bullaque y la anchura legal de cada una de ellas, según la Orden de 20/11/2012, de la Consejería de Agricultura, de creación del Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional (DOCM del 04/12/2012), es la siguiente:
  - Cañada Real Toledana, anchura legal 75,22 metros
  - Cañada Real Segoviana, 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 0,64 hectáreas.

Se establece para cada una de ellas una banda de protección adicional de 5 metros de anchura a cada lado, adscritas al suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, dominio público pecuario.



## 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 diferencian dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, las siguientes subcategorías:

- **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**, declarado por Ley 33/1995, de 20 de noviembre, con la ampliación según Resolución de 15 de noviembre de 2005, del Organismo Autónomo de Parques Nacionales, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se amplían los límites del Parque Nacional de Cabañeros por incorporación de terrenos colindantes al mismo.

- **Reserva fluvial Sotos del Río Milagro**, según el Decreto 286/2003, de 07-10-2003, por el que se declara la Reserva Fluvial Sotos del río Milagro en los términos municipales de Retuerta del Bullaque en la provincia de Ciudad Real y Las Ventas con Peña Aguilera en la provincia de Toledo.
- **Reserva fluvial Abedular del Valle del Beato.**
- **Espacios de la Red Natura 2000**, 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:
  - 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 Protección Especial**, definidos en el Título V de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha e incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial, que no estén incluidos en alguna de las figuras de protección natural de las previstas en los apartados anteriores.

Tienen la consideración de hábitats de protección especial por darse 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.

A los solos efectos de la regulación de los actos de aprovechamiento admitidos por este POM, se prevén dos categorías de hábitats, tipo 1 y 2; siendo el código indicado el correspondiente a la Lista de Referencia en desarrollo de la Directiva Hábitat 92/43/CE, y los marcados con asterisco (\*) los considerados hábitats naturales prioritarios esta Directiva:

Hábitats tipo 1

- 3170 Estanques temporales mediterráneos (\*)
- 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea (\*)
- 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.

Hábitats tipo 2

- 4020 Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix* (\*)
- 4030 Brezales secos europeos
- 5210 Matorrales arborescente con *Juniperus* spp.
- 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 91B0 Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*
- 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*
- 92D0 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*)
- 9230 Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*
- 9240 Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*
- 9330 Alcornocales de *Quercus suber*
- 9340 Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
- **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.

Conforme a lo previsto en el artículo 93 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza, los instrumentos de planificación urbanística deben señalar la presencia en el ámbito territorial afectado las formaciones boscosas naturales, así como las medidas que sea preciso arbitrar en cada caso para su preservación.

No obstante, dado que todas las formaciones boscosas existentes en Retuerta del Bullaque han sido ya incluidas en alguna categoría del suelo rústico no urbanizable de protección especial natural, especialmente en la subcategoría de Espacios Naturales Protegidos, de Espacios de la Red Natura 2000 y en los Hábitats de Especial Protección y, consecuentemente, regulado y limitado los actos de aprovechamiento; se ha optado por no incluir estas formaciones boscosas en ninguna subcategoría específica del suelo rústico no urbanizable de especial protección natural.

- **Montes de Utilidad Pública**, recogidos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

Según del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Ciudad Real, aprobado por Resolución de 10 de octubre de 2006, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural; no existen montes de utilidad pública en el término municipal de Retuerta del Bullaque.

No obstante, conforme al Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Toledo, cuya actualización y revisión fue aprobada por Resolución de 20 de abril de 2006, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural; existen tres montes de utilidad pública limítrofes con el término municipal de Retuerta del Bullaque, estos son, TO-01 "Montes de Mora", TO-21-"Montes de San Pablo" y TO-50 "Río Milagro".

Si bien a priori estos montes de utilidad pública no se encuentran en el término municipal de Retuerta del Bullaque, al estar limítrofes a éste, habrá que especial atención a cualquier actuación que pueda producir un efecto negativo sobre los mismos.

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

Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo Rústico. Se adscriben a esta categoría los ámbitos y elementos incluidos en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Retuerta del Bullaque, elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, identificados en el apartado 1.12 de esta Memoria Justificativa, que no se encuentren en suelo urbano o urbanizable.

### **4. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola (SRNUEP-EA).**

Conforme a lo establecido en el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Se adscriben a esta categoría los terrenos considerados con una alta potencialidad para su aprovechamiento agrícola de la “Zona Regable de La Torre de Abraham”, declarada de interés nacional por Decreto de 16 de enero de 1969.

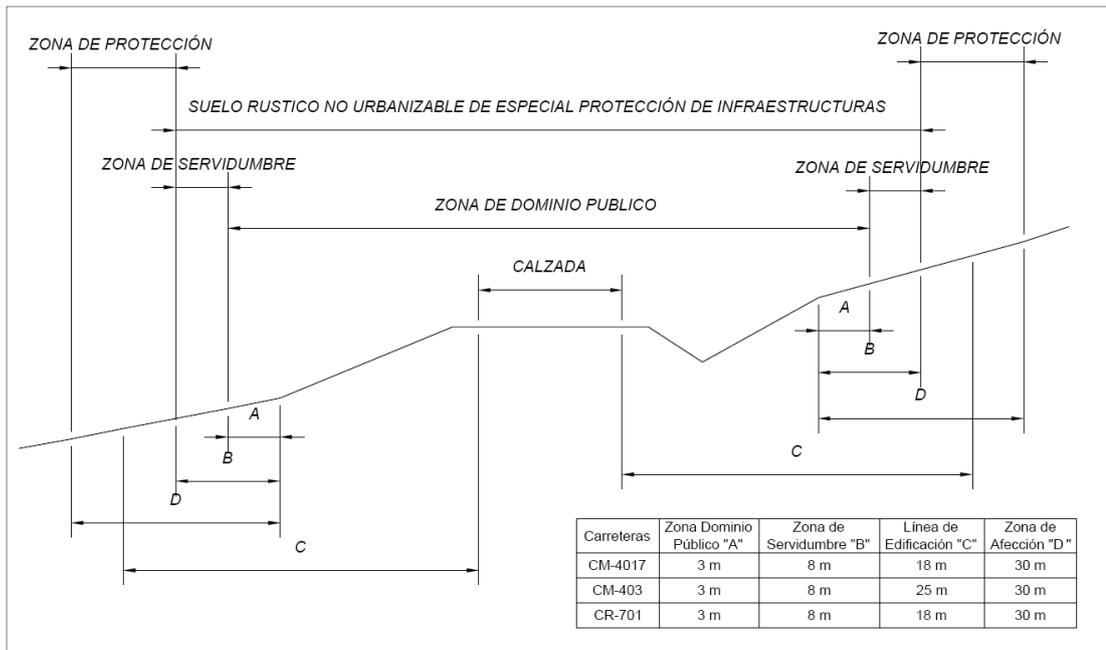
### **5. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-IE).**

Conforme a lo establecido en el artículo 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico. Se adscriben a esta categoría todas las infraestructuras y dotaciones territoriales existentes en el término municipal:

- **Carreteras.** Se incluyen en esta subcategoría los terrenos considerados como dominio público de carreteras, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías y no formen; de las carreteras CM-403, CM-4017 y CR-701.

Conforme a lo establecido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y en el Reglamento de Carreteras, aprobado por el Decreto 1/2015, de 22 de enero, se delimitan las siguientes zonas de afección:

- Zona de dominio público. Conforme al artículo 48 del Reglamento de Carreteras, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- Zona de servidumbre. Conforme al artículo 49 del Reglamento de Carreteras, la zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
- Zona de protección. Conforme al artículo 50 del Reglamento de Carreteras, la zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 30 metros, medidas desde las citadas aristas.
- Línea límite de edificación. Conforme al artículo 52 del Reglamento de Carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera, a una distancia, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, de:
  - 25 metros en la carreteras CM-403
  - 18 metros en las carreteras CM-4017 y CR-701.



- **Caminos públicos.** Según lo previsto en las Normas Urbanísticas. Se incluirán en esta subcategoría las Vías Verdes.
- **Infraestructuras hidráulicas.** Se incluyen en esta subcategoría las infraestructuras abastecimiento, aguas residuales y depuración, en alta.
- **Infraestructuras eléctricas.** Se incluyen en esta subcategoría el conjunto de infraestructuras eléctricas de transporte.

### SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se incluyen en esta categoría de suelo todos aquellos no adscritos a 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 el TR LOTAU y la legislación sectorial de aplicación.

La siguiente tabla muestra un resumen de las superficies de las distintas categorías y subcategorías del suelo rústico:

CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS		SUPERFICIE (Ha)	
			Parcial	Total
<b>Suelo Rústico de Reserva</b>	<b>Suelo Rústico de Reserva</b>		5.889,97	5.889,97
<b>Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección</b>	<b>SRNUEP-A Ambiental</b>	<b>Dominio Público Hidráulico</b>	20.846,60	59.338,88
		<b>Captaciones</b>	6,28	
		<b>Dominio Público Pecuario</b>	522,56	
	<b>SRNUEP-N Natural</b>	<b>Espacios Naturales Protegidos</b>		
		Parque Nacional de Cabañeros	3.726,00	
		Reserva fluvial Sotos del Río Milagros	917,37	
		Reserva fluvial Abedular del Valle del Beato	691,37	
		<b>Espacios de la Red Natura 2000</b>		
		LIC y ZEPA "Montes de Toledo"	28.097,44	
		LIC y ZEPA "Rios de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes"	628,45	
		<b>Áreas Críticas de la Fauna Amenazada</b>		
		Área Crítica de la Cigüeña Negra	10.884,23	
		Área Crítica del Buitre Negro	26.349,98	
		Área Crítica del Águila Imperial Ibérica	26.426,78	
		Área Crítica del Lince Ibérico	16.043,55	
		<b>Hábitats de Protección Especial</b>	23.227,76	
		<b>Elementos Geomorfológicos de Protección Especial</b>	6.316,72	
	<b>SRNUEP-C Cultural</b>	<b>Ámbitos de Protección</b>	3.400,31	
		<b>Ámbitos de Prevención</b>	16.736,34	
	<b>SRNUEP-EA Estructural Agrícola</b>	<b>Zona Regable de La Torre de Abraham</b>	1.407,73	
<b>SRNUEP-IE, Infraestructuras y Equipamientos</b>	<b>Carreteras</b>	797,80		
	<b>Infraestructuras Hidráulicas</b>	41,53		
	<b>Infraestructuras Eléctricas</b>	10,94		
<b>Total Suelo Rústico</b>			65.228,85	

Nota: La superficie total del suelo rústico no urbanizable de especial protección no coincide con el sumatorio de las superficies de todas sus subcategorías, debido a que en algunos ámbitos del territorio se superponen distintas subcategorías del suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### **1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. SECUENCIA DE DESARROLLO.**

#### **1.3.1. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

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.

En el suelo urbano no consolidado de Retuerta del Bullaque se han delimitado las siguientes unidades de actuación:

- SUNC-UA-RB/R1
- SUNC-UA-RB/R2
- SUNC-UA-RB/R3

En el suelo urbano no consolidado de Pueblonuevo del Bullaque se han delimitado las siguientes unidades de actuación:

- SUNC-UA-PB/R1
- SUNC-UA-PB/R2
- SUNC-UA-PB/R3

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

#### **EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RETUERTA DEL BULLAQUE**

##### SUNC-UA-RB/R1

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 el PDSU, actualmente se encuentran consolidados en su perímetro por la edificación.

El POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la integración del vacío urbano en la ciudad consolidada, completando la trama urbana existente en la zona norte, dotándola de mayor permeabilidad y configurando un nuevo borde urbano equipado en contacto con el suelo rústico.

El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.

El vial exterior grafiado se considera vinculante, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Este vial deberá contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada, en la zona exterior del mismo, en contacto con el suelo rústico.



Este vial perimetral conectará la Calle Chorrillo con la Calle Curtidero o Camino de los Avellanos, siendo parte del vial que recorrerá el 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, considerándose éstos como orientativos; pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos y espacios libres del ámbito de actuación.

La red de saneamiento será separativa.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

Con una superficie total de 24.224 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 42 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 24-36 unidades.

### SUNC-UA-RB/R2

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.

En la actualidad se encuentran dentro del límite del suelo urbano dado por el PDSU vigente.

Parte de estos terrenos están en vaguada, albergando 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 POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la incorporación del vacío existente en el tejido urbano consolidado, integrando el entorno del cauce en la red de zonas verdes y espacios libres; protegiéndolo del proceso edificatorio.

El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.



Se preverá un vial de conexión norte-sur, prolongación del vial perimetral previsto a lo largo de todo el borde norte, debiendo contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada; perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

El resto de viales grafiados en los planos deben considerarse orientativos, pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo.

La localización de zonas verdes tiene la condición de zona de implantación obligatoria, con el objeto de proteger el cauce existente; por lo tanto con carácter vinculante, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Para asegurar el respeto del dominio público hidráulico se deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El Plan Especial de Reforma Interior preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos del ámbito de actuación.

La red de saneamiento será separativa.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

Con una superficie total de 19.743 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 36 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 20-29 unidades.

### SUNC-UA-RB/R3

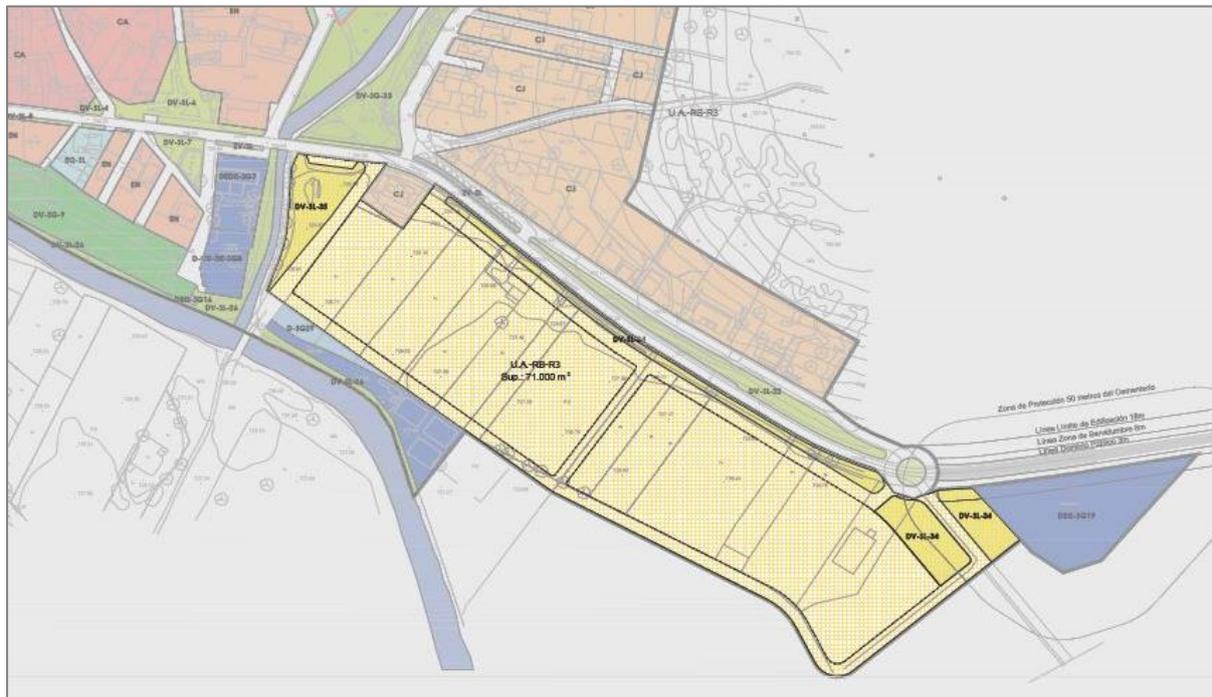
Se trata de unos suelos localizados al sureste del casco urbano de Retuerta del Bullaque, lindando al norte con la Carretera CM-4017 y al este con el cementerio.

Estos terrenos están actualmente fuera de la delimitación del suelo urbano.

El POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la integración del vacío existente en el tejido urbano consolidado, creando una nueva fachada en el acceso al núcleo urbano, con una franja de zona verde, configurando un borde urbano equipado en contacto con el suelo rústico, con un nuevo vial perimetral al sur, en parte ya ejecutado. Si bien se trata de una actuación con uso global mayoritario residencial, se destinará un 40% de la edificabilidad al uso global industrial.

El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.

En concreto, podrá incluir en el ámbito de actuación los terrenos pertenecientes a la antigua EDAR, así como el equipamiento diseñado entre ésta y la unidad de actuación, si así lo considera necesario para conseguir los objetivos previstos por el Plan para este ámbito; sin que en ningún caso pueda considerarse ésta una modificación estructural del POM, por lo tanto a incorporar mediante planeamiento de desarrollo y no de mejora.



Los viales exteriores grafiados, en contacto con el suelo rústico y con la carretera CM-4017, se consideran vinculantes, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Estos viales deberán contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada, en la zona exterior de los mismos, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

Las rasantes del vial perimetral serán las previstas en el Estudio de Inundabilidad del Río Bullaque, cuyas conclusiones forman parte del presente POM.

El resto de viales grafiados en los planos deben considerarse orientativos, pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos y espacios libres del ámbito de actuación.

No obstante, con el objeto de incorporar algunas preexistencias, se proponen dos usos distintos, el residencial al oeste (60% de la edificabilidad total) y el industrial-almacenaje al este (40% de la edificabilidad total); separándose por una franja de zonas verdes.

La ordenación preverá un ámbito de protección del cementerio, en la franja de 50 metros más próxima al perímetro del mismo, libre de toda clase de construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios; conforme a lo previsto en el artículo 42 del Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria.

La glorieta de acceso al ámbito de actuación tendrá, preferentemente, las siguientes dimensiones mínimas:

- Radio interior de al menos 20 metros.
- Calzada de 9,00 metros formada por dos carriles de 4,50 metros cada uno, con sus correspondientes arcenes.

Se admitirán, de forma justificada, otras dimensiones, siempre que se cuente con el informe favorable del titular de la vía.

El planeamiento de desarrollo dará cumplimiento a lo previsto en el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de mayo, en relación a la carretera CM-4017;

- a) Zonas de afección. Definición y Usos. Artículos 48, 49 y 52.
- b) Accesos. Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras y Transportes. Artículos 66 al 76.
- c) Plantaciones. Artículo 82.
- d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos. Artículos 83 y 84 respectivamente.
- e) Cerramientos. Artículo 81.

En cualquier caso, el desarrollo del presente ámbito de actuación deberá contar con la autorización del titular de la vía.

La red de saneamiento será separativa.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

Con una superficie total de 71.000 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 63 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 54-36 unidades.

El techo reservado al uso global industrial será de 8.520 metros cuadrados construidos.

## EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

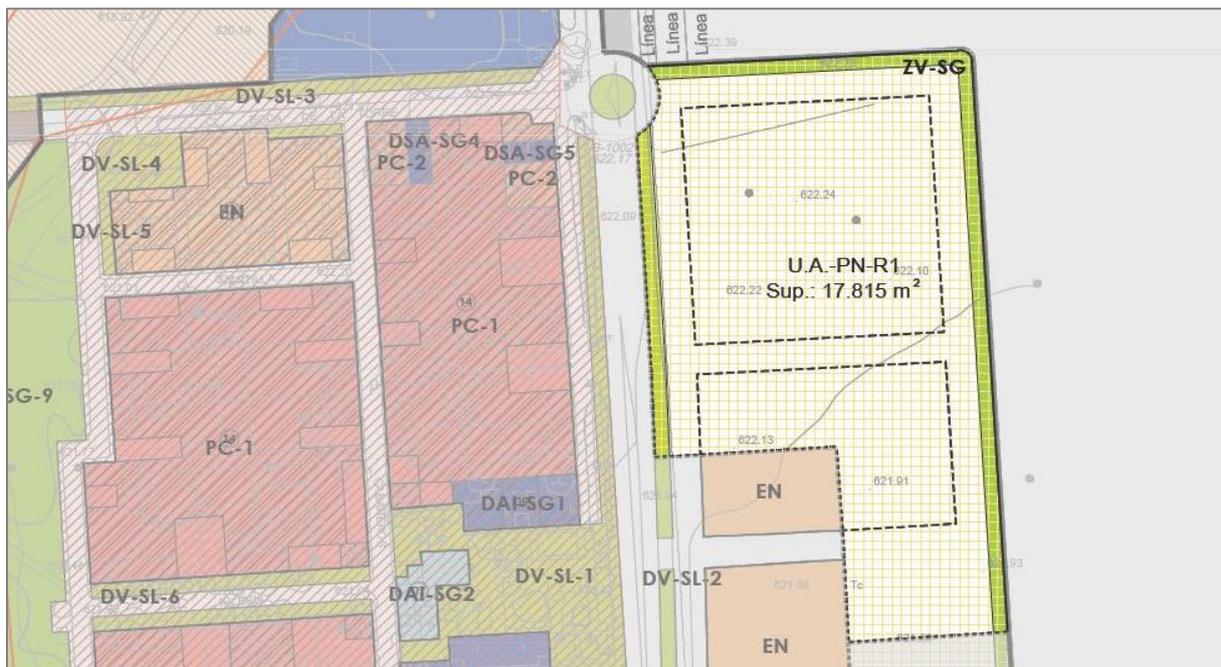
### SUNC-UA-PN/R1

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

Estos terrenos están actualmente fuera de la delimitación del suelo urbano.

El POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la integración del vacío existente en la zona noreste del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, completando la trama urbana, dotándola de mayor permeabilidad y configurando un nuevo borde equipado en contacto con el suelo rústico.

El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.



Los viales exteriores grafiados, en contacto con el suelo rústico y con la carretera CM-403, se consideran vinculantes, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Estos viales deberán contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada, en la zona exterior de los mismos, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

El resto de viales grafiados en los planos deben considerarse orientativos, pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos y espacios libres del ámbito de actuación.

La glorieta de acceso al ámbito de actuación tendrá, preferentemente, las siguientes dimensiones mínimas:

- Radio interior de al menos 20 metros.
- Calzada de 9,00 metros formada por dos carriles de 4,50 metros cada uno, con sus correspondientes arceles.

Se admitirán, de forma justificada, otras dimensiones, siempre que se cuente con el informe favorable del titular de la vía.

El planeamiento de desarrollo dará cumplimiento a lo previsto en el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de mayo, en relación a la carretera CM-403;

- a) Zonas de afección. Definición y Usos. Artículos 48, 49 y 52.
- b) Accesos. Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras y Transportes. Artículos 66 al 76.
- c) Plantaciones. Artículo 82.
- d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos. Artículos 83 y 84 respectivamente.
- e) Cerramientos. Artículo 81.

En cualquier caso, el desarrollo del presente ámbito de actuación deberá contar con la autorización del titular de la vía.

La red de saneamiento será separativa.

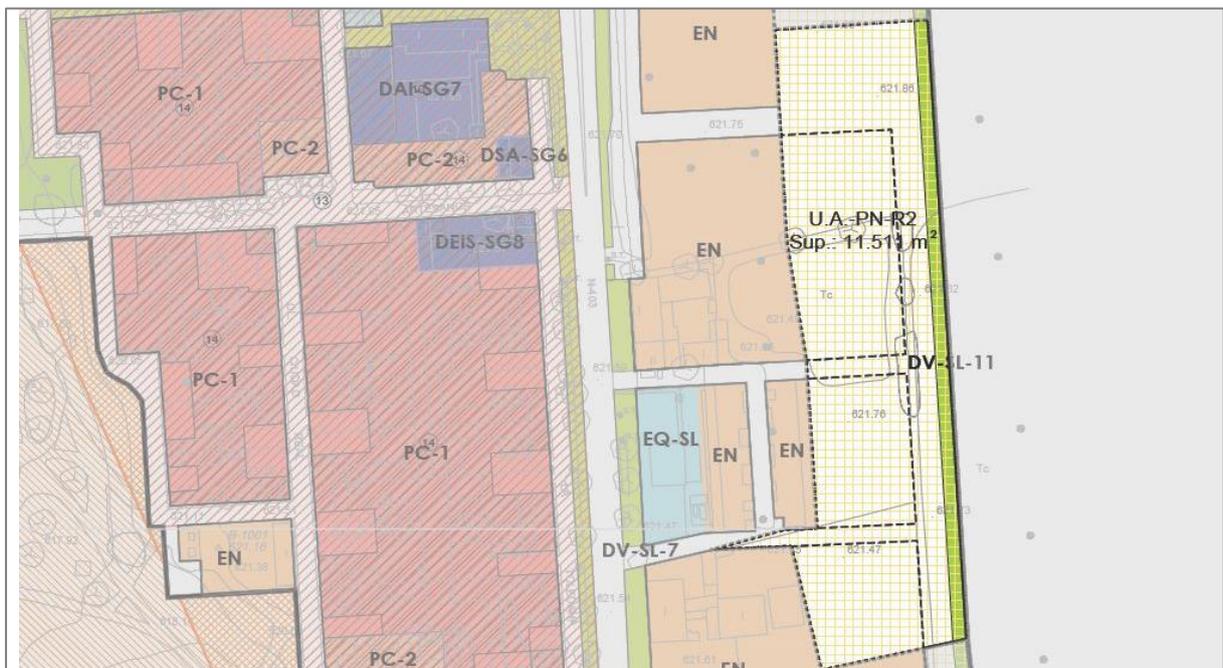
Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

Con una superficie total de 17.815 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 40 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 18-29 unidades.

### SUNC-UA-PN/R2

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; entre las unidades de actuación SUNC-UA-PN/1 y 3.

Estos terrenos están actualmente fuera de la delimitación del suelo urbano.



El POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la integración del vacío existente en la zona este del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, completando la trama urbana

existente en la zona norte, dotándola de mayor permeabilidad y configurando un nuevo borde equipado en contacto con el suelo rústico.

El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.

El vial exterior grafiado se considera vinculante, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Este vial deberá contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada, en la zona exterior del mismo, en contacto con el suelo rústico.

El resto de viales grafiados en los planos deben considerarse orientativos, pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo. No obstante, se primará la conexión con los viales existentes.

El planeamiento de desarrollo preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos y espacios libres del ámbito de actuación.

La red de saneamiento será separativa.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

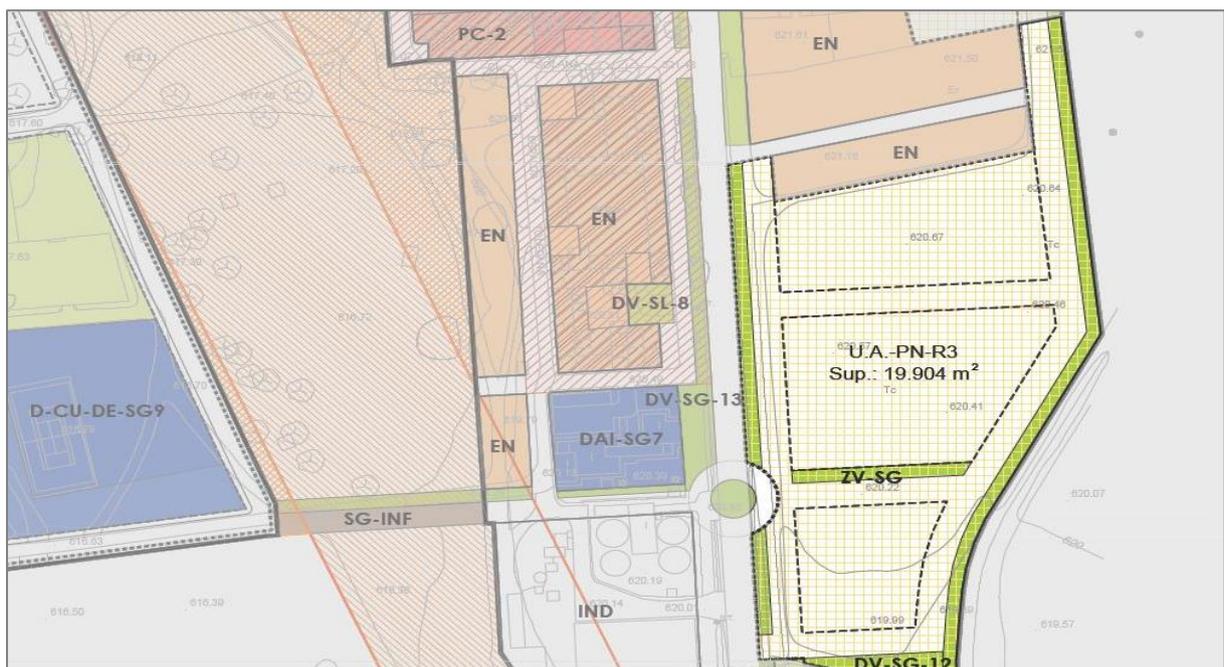
Con una superficie total de 11.511 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 26 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 11-19 unidades.

### SUNC-UA-PN/R3

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

Estos terrenos están incluidos parcialmente dentro de la delimitación de suelo urbano del PDSU vigente.

El POM propone para estos suelos un desarrollo residencial cuyo objetivo principal es la integración del vacío existente en la zona sureste del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, completando la trama urbana, dotándola de mayor permeabilidad y configurando un nuevo borde equipado en contacto con el suelo rústico.



El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.

Los viales exteriores grafiados, en contacto con el suelo rústico y con la carretera CM-403, se consideran vinculantes, admitiéndose únicamente ajustes propios del planeamiento de desarrollo. Estos viales deberán contar con un paseo equipado, con una franja peatonal y ciclista, ajardinada, en la zona exterior de los mismos, perteneciente a la red de zonas verdes y espacios libres.

El resto de viales grafiados en los planos deben considerarse orientativos, pudiéndose modificar de forma justificada por el planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo preverá, de forma justificada, la mejor localización de los equipamientos y espacios libres del ámbito de actuación.

La glorieta de acceso al ámbito de actuación tendrá, preferentemente, las siguientes dimensiones mínimas:

- Radio interior de al menos 20 metros.
- Calzada de 9,00 metros formada por dos carriles de 4,50 metros cada uno, con sus correspondientes arcenes.

Se admitirán, de forma justificada, otras dimensiones, siempre que se cuente con el informe favorable del titular de la vía.

El planeamiento de desarrollo dará cumplimiento a lo previsto en el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de mayo, en relación a la carretera CM-403;

- a) Zonas de afección. Definición y Usos. Artículos 48, 49 y 52.
- b) Accesos. Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras y Transportes. Artículos 66 al 76.
- c) Plantaciones. Artículo 82.
- d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos. Artículos 83 y 84 respectivamente.
- e) Cerramientos. Artículo 81.

En cualquier caso, el desarrollo del presente ámbito de actuación deberá contar con la autorización del titular de la vía.

La red de saneamiento será separativa.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

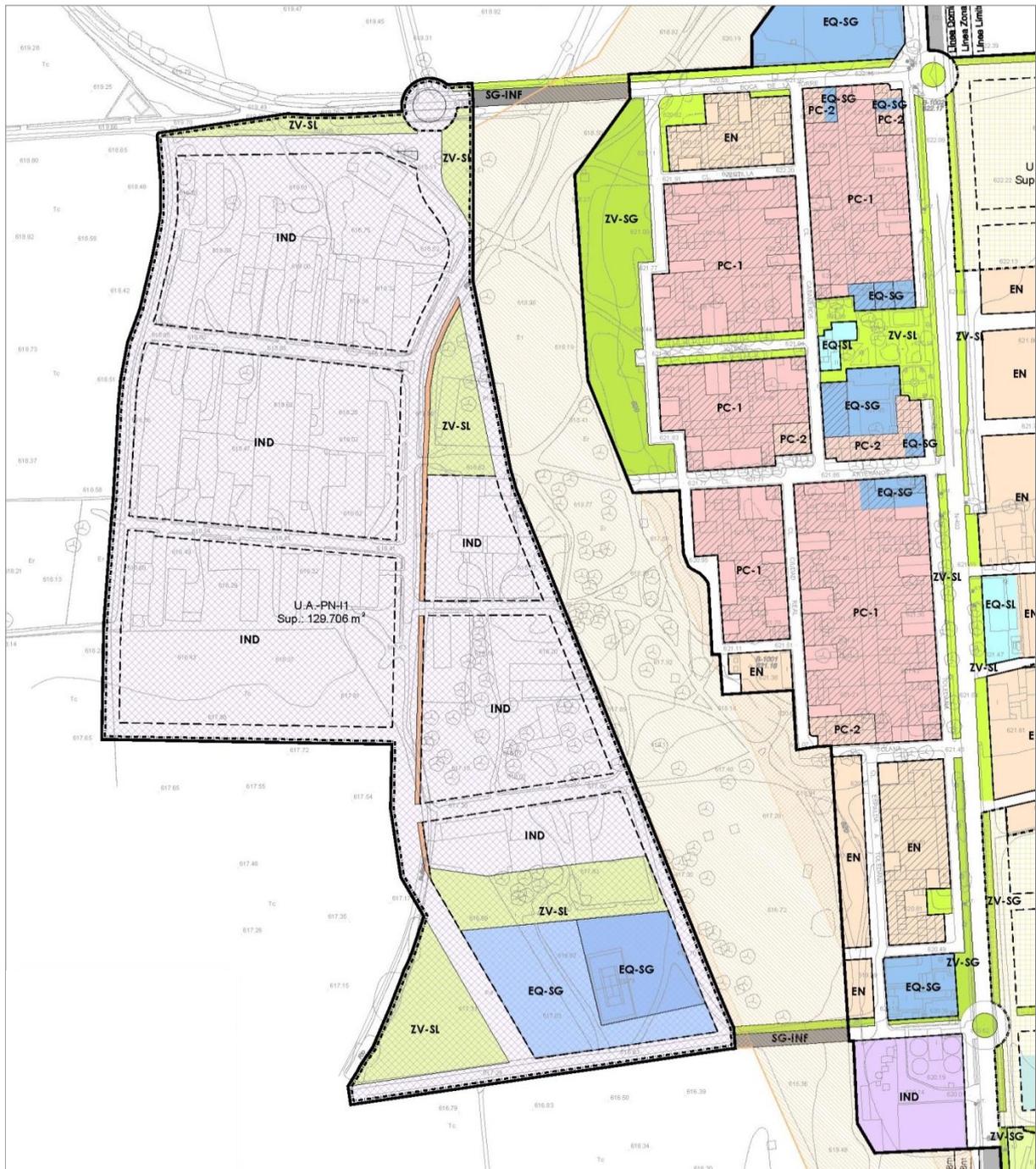
Con una superficie total de 19.904 m<sup>2</sup>, tendrá una capacidad poblacional teórica de 45 habitantes y un número de viviendas, no fijado a priori por el planeamiento, de aproximadamente 20-33 unidades.

SUNC-UA-PN/I1

Se trata de unos suelos localizados al este del núcleo urbano de Puelonuevo 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.

El POM propone para estos suelos un desarrollo industrial cuyo objetivo principal es la regularización de la situación urbanística de este polígono ganadero histórico, consolidándolo y reurbanizándolo; adoptando cuantas medidas medioambientales sean necesarias para minimizar el impacto sobre el núcleo urbano de Puelonuevo del Bullaque y resto del territorio.



El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que podrá modificar ligeramente su límite, con el objeto de asegurar la correcta integración en la trama urbana existente; y propondrá una ordenación detallada acorde con los objetivos y las determinaciones vinculantes de este POM, adaptadas a las circunstancias socioeconómicas del momento de su desarrollo, así como a las necesidades y soluciones derivadas de un mejor y más preciso conocimiento del ámbito.

La nueva ordenación tratará 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.

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 por el planeamiento de desarrollo.

La red de saneamiento será separativa.

Se ejecutarán, a cargo de este ámbito, todas las actuaciones previstas en el Estudio de Inundabilidad del Arroyo Vallesimón, cuyas conclusiones forman parte del presente POM.

La actuación urbanizadora contará con informe favorable de la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

Se recomienda destinar a usos terciarios entre el 5 y el 15% del total de la edificabilidad prevista en el ámbito, admitiéndose hasta un 30% de usos compatibles, según los previstos en la ordenanza de referencia.

Con una superficie total de 129.706 m<sup>2</sup>, tendrá un techo reservado al uso global industrial de 73.933 metros cuadrados construidos.

### 1.3.2. SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Como ha quedado dicho, el período de referencia del presente 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 establezca 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 etapas, la Etapa 1 para la primera mitad del periodo de referencia del POM y la Etapa 2 para el resto del periodo de vigencia del Plan.

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 actuaciones urbanizadoras en continuación con el suelo urbano consolidado.

En este sentido, se consideran prioritarias, por lo tanto a desarrollar en la **Primera Etapa**, una actuación residencial en suelo urbano no consolidado en Retuerta del Bullaque y otra en Pueblonuevo del Bullaque, respectivamente **SUNC-UA-RB/R1** y **SUNC-UA-PB/R2**.

Por otro lado, con independencia del grado de desarrollo de los suelos residenciales anteriores, se priorizará el desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado con usos industriales, como son el **SUNC-UA-RB/R1 en Retuerta y el SUNC-UA-PB/I1** en Pueblonuevo, dada la escasez actual de este tipo de suelos para actividades económicas.

En la **Segunda Etapa** se ejecutarán el resto de actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado que, si bien se consideran necesarias para la consecución del modelo previsto por este Plan, no se consideran prioritarias. Los ámbitos de dichas actuaciones son, **SUNC-UA-RB/R2, SUNC-UA-PB/R1 y SUNC-UA-PB/R1**.

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

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>Actuación urbanizadora</b>	<b>Secuencia de desarrollo</b>
SUNC-UA-RB/R1	Primera Etapa
SUNC-UA-RB/R2	Segunda Etapa
SUNC-UA-RB/R3	Primera Etapa
SUNC-UA-PN/R1	Segunda Etapa
SUNC-UA-PN/R2	Primera Etapa
SUNC-UA-PN/R3	Segunda Etapa
SUNC-UA-PN/I1	Primera Etapa

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 apartado se detallan los usos, intensidades y densidades de los distintos ámbitos de desarrollo, es decir, de las 3 unidades de actuación en Retuerta del Bullaque y las 4 de Pueblonuevo del Bullaque, todas ellas en el suelo urbano no consolidado; sin perjuicio de que los usos, intensidades y densidades de las distintas Zonas de Ordenación Urbanísticas (ZOU), formadas tanto por las mencionadas unidades de actuación como por el suelo urbano consolidado, se encuentran definidos en el apartado 1.5 de la presente Memoria Justificativa.

Los usos globales y pormenorizados previstos por este Plan en los ámbitos de desarrollo anteriores son:

- **Residencial**, en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.
- **Industrial**, ya sea Productivo o de Almacenaje, admitiéndose el uso ganadero en el caso del polígono de Pueblonuevo del Bullaque.

Con el objeto de propiciar la mezcla de usos en los ámbitos de nueva urbanización, será recomendable 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; admitiéndose hasta un 30% total de usos compatibles.

En relación a la densidad poblacional que establece la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, necesaria para el cálculo de la población y densidad de cada ámbito de ejecución, se ha modificado el parámetro de 3 habitantes cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, obteniéndose un parámetro para la ZOU 1 - Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque y otro distinto para la ZOU 2 - Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque, de acuerdo con lo expuesto en el Anexo 1 de esta Memoria Justificativa.

El índice anterior para la **ZOU 1 es de 1,00 habitantes** por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales y para la **ZOU 2 es de 1,32 habitantes** por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales; siendo el del conjunto de las ZOUs y la media en todo el suelo urbano del término municipal, los siguientes:

Zona de Ordenación Urbanística	Número de habitantes por cada 100 m <sup>2</sup> residenciales construidos
ZOU 1- Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque	1,00
ZOU 2 - Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque	1,32
ZOU 3 - Polígono Ganadero en Pueblonuevo del Bullaque	-
Media en el conjunto del Término Municipal	1,06

Para la aplicación de estos índices en los nuevos ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto por el Plan, para calcular la población máxima teórica de cada uno de ellos, se ha estimado un 30% de usos compatibles.

Esta reducción ha sido utilizada por el Plan únicamente para el cálculo del incremento poblacional.

A continuación se detallan los usos globales, intensidades y densidades de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, perteneciendo el resto de parámetros a la ordenación detallada.

El número de viviendas previstas en cada ámbito ha de considerarse como estimado, siendo el planeamiento de desarrollo el que fije el número concreto en cumplimiento del resto de parámetros.

## EN RETUERTA DEL BULLAQUE

### SUNC-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 recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial; admitiéndose hasta un 30% total de usos pormenorizados compatibles pertenecientes a cualquier uso global.

**Intensidad edificatoria:** 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 8.478 m<sup>2</sup>t. Esta intensidad edificatoria se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada como en tipología aislada; de entre 200 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 17 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 42 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 24 y 36 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

### SUNC-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 recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial; admitiéndose hasta un 30% total de usos pormenorizados compatibles pertenecientes a cualquier uso global.

**Intensidad edificatoria:** 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 6.910 m<sup>2</sup>t. Esta intensidad edificatoria se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada como en tipología aislada; de entre 200 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 17 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 34 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 20 y 29 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

### SUNC-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. En el 40% Industrial el uso pormenorizado será el Industrial Productivo (Categoría 1ª y 2ª) y Almacenaje, conforme a la definición de usos establecida en las Normas Urbanísticas.

Se recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial.

**Intensidad edificatoria:** 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 21.300 m<sup>2</sup>t, de los cuales

- Residencial: 12.780 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Industrial: 8.520 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La intensidad edificatoria residencial se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada aunque principalmente en tipología aislada; de entre 200 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 9 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 63 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 36 y 54 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

**EN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE**SUNC-UA-PB/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 recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial; admitiéndose hasta un 30% total de usos pormenorizados compatibles pertenecientes a cualquier uso global.

**Intensidad edificatoria:** 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 6.235 m<sup>2</sup>t. Esta intensidad edificatoria se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada como en tipología aislada; de entre 180 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 23 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 40 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 18 y 29 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

SUNC-UA-PB/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 recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial; admitiéndose hasta un 30% total de usos pormenorizados compatibles pertenecientes a cualquier uso global.

**Intensidad edificatoria:** 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 4.029 m<sup>2</sup>t. Esta intensidad edificatoria se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada como en tipología aislada; de entre 180 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 23 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 26 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 11 y 19 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

SUNC-UA-PB/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 recomienda la reserva de entre un 5 y un 15% de edificabilidad para usos terciarios, principalmente comercial; admitiéndose hasta un 30% total de usos pormenorizados compatibles pertenecientes a cualquier uso global.

**Intensidad edificatoria:** 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 6.966 m<sup>2</sup>t. Esta intensidad edificatoria se ha calculado considerando para este ámbito un producto inmobiliario orientado a la vivienda unifamiliar, aunque admitiría también vivienda plurifamiliar, tanto en tipología alineada a vial y adosada como en tipología aislada; de entre 180 y 300 metros cuadrados construidos de media.

**Densidad poblacional.** El nivel de densidad poblacional propuesta para este ámbito es de Densidad Muy Baja, fijándose un parámetro de 23 hab/ha, con una capacidad poblacional máxima teórica de 45 habitantes.

Número de viviendas: Se establece para este ámbito, de forma orientativa y en virtud de la superficie media de vivienda anterior, un número aproximado de entre 20 y 33 viviendas. Corresponderá al planeamiento de desarrollo la definición de este parámetro, en función de la intensidad y densidad definidas anteriormente.

#### SUNC-UA-PB/I1

**Uso global:** Industrial.

Uso pormenorizado mayoritario: Industrial Productivo (Categoría 1ª y 2ª) y Almacenaje, conforme a la definición de usos establecida en las Normas Urbanísticas. Compatible Terciarios.

Se admite hasta un 30% de usos compatibles pertenecientes a otros usos globales.

**Intensidad edificatoria:** 0,57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad total de 73.933 m<sup>2</sup>t.

**Densidad poblacional.** 0 hab/ha.

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 **249 habitantes**.

El número total estimado de nuevas viviendas previstas por el Plan en esta clase y categoría de suelo estará entre **129 y 201**.

## 1.5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

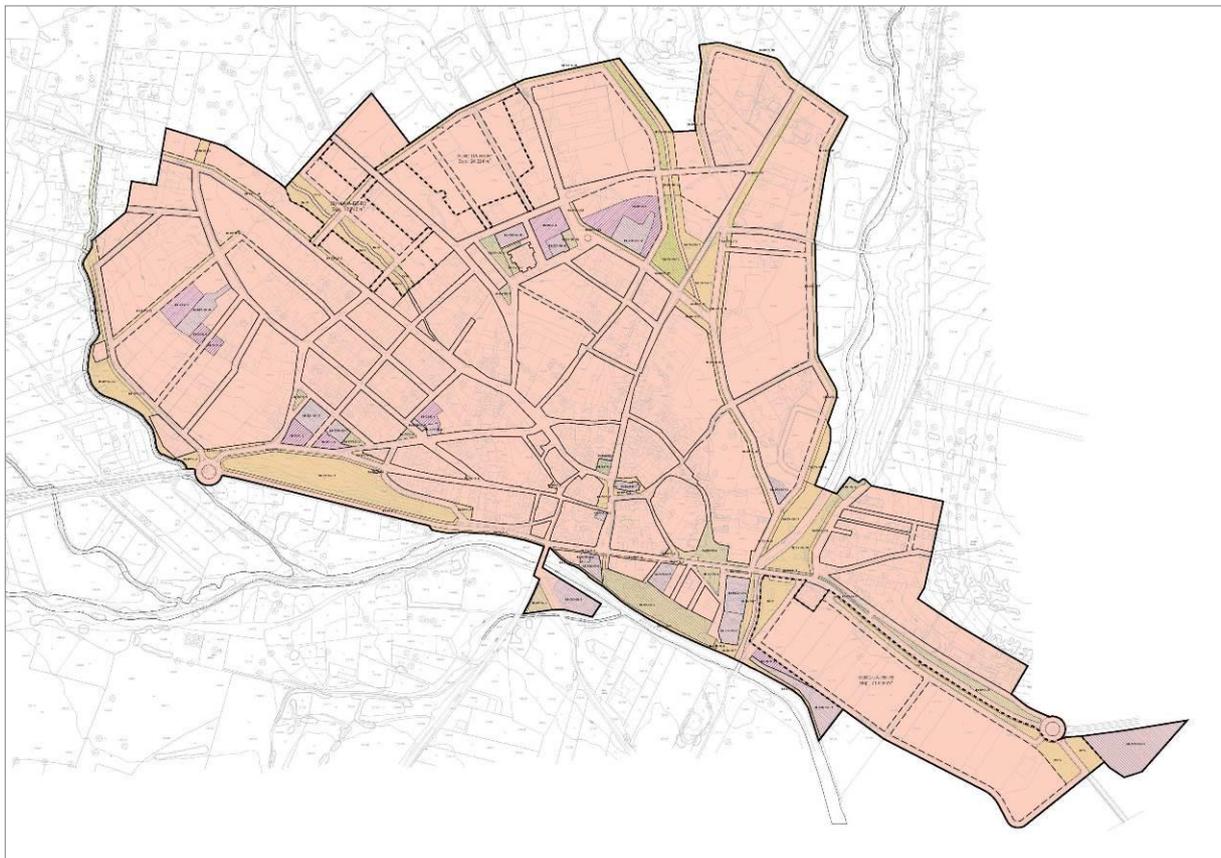
Se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que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

Este Plan delimita 3 Zonas de Ordenación Urbanística, 1 en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque y 2 en Pueblonuevo del Bullaque.

### 1.5.1. ZOUs EN RETUERTA DEL BULLAQUE

Conforme a lo señalado en el plano OE.3.1 Zonas de Ordenación Urbanística, Retuerta del Bullaque, la única ZOU delimitada es:

ZOU-1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque



A continuación se detallan los parámetros de la misma:

#### ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque

Engloba el Suelo Urbano Consolidado del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, donde se mantiene el **uso global mayoritario Residencial** y la tipología de edificación alineada a vial en Manzana Cerrada, característicos de la zona; y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con delimitación de unidades de actuación, con el mismo uso global mayoritario Residencial, sin perjuicio de la existencia de un 40% de edificabilidad industrial en la unidad de actuación UA-RB/R3.

La superficie de la zona es de **868.546 m<sup>2</sup>s**.

La superficie dotacional de la ZOU (existente más propuesta) es la siguiente:

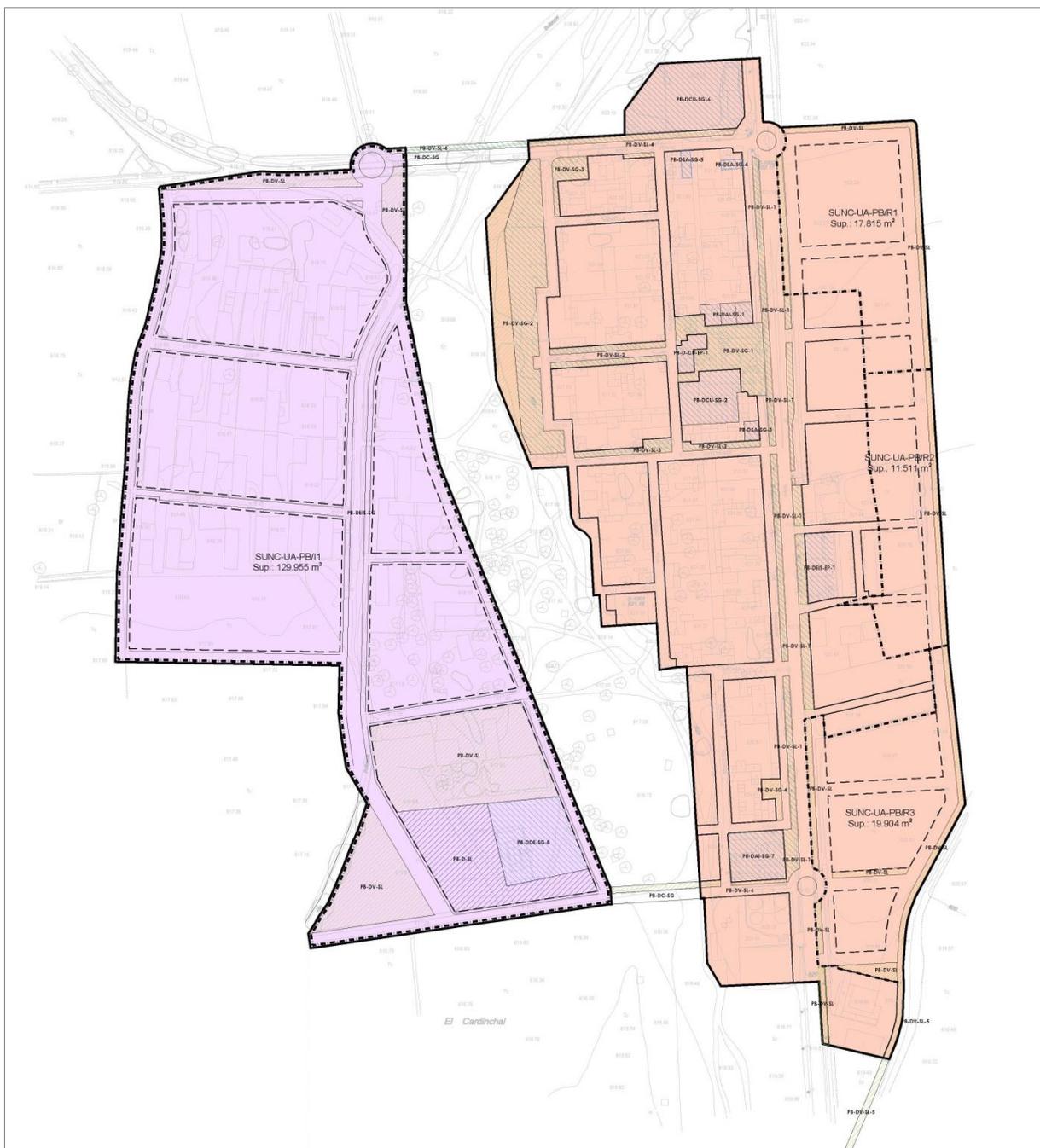
- Espacios Libres y Zonas Verdes: **95.044 m<sup>2</sup>s** (53.550 m<sup>2</sup>s de Sistema General y 41.494 de Sistema Local).
- Equipamientos: **56.434 m<sup>2</sup>s**.
- Total Dotaciones: **151.478 m<sup>2</sup>s**.

### 1.5.2. 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-2 - Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque

ZOU-3 – Polígono ganadero en Pueblonuevo del Bullaque



A continuación se detallan los parámetros de las 2 zonas:

### **ZOU 2 – Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque**

Engloba los terrenos del poblado original de Pueblonuevo del Bullaque así como sus crecimientos posteriores, con uso mayoritario residencial, incluyendo terrenos en suelo urbano consolidado y no consolidado.

La superficie de la zona es de **185.922 m<sup>2</sup>s**.

La superficie dotacional de la ZOU (existente más propuesta) es la siguiente:

- Espacios Libres y Zonas Verdes: **25.653 m<sup>2</sup>s** (11.535 m<sup>2</sup>s de Sistema General y 14.118 de Sistema Local).
- Equipamientos: **17.672 m<sup>2</sup>s**.
- Total Dotaciones: **43.325 m<sup>2</sup>s**.

La edificabilidad neta por parcela será, a priori, la prevista para las ordenanzas de zona de referencia, estas son Poblado de Colonización (PC), Ensanche y Ciudad Jardín, pudiendo ésta ser modificada por el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo en las unidades de actuación urbanizadora, dentro de los límites de la edificabilidad global establecida para este sector en la Ficha urbanística correspondiente.

### **ZOU 3 – Polígono Ganadero en Pueblonuevo del Bullaque**

Coincide con la Unidad de Actuación SUNC-UA-PB-I1, en desarrollo del ya existente Polígono Ganadero de Pueblonuevo del Bullaque.

Igualmente será el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo el que dote a estos ámbitos de una ordenanza específica, pudiendo adoptar la establecida en el POM como ordenanza de referencia Industrial.

La **superficie de la zona es de 129.706 m<sup>2</sup>s**.

La **superficie dotacional** previstas en la ZOU es la siguiente:

- Zonas Verdes: 12.971 m<sup>2</sup>s.
- Equipamientos: 6.485 m<sup>2</sup>s.
- Total: 19.456 m<sup>2</sup>s.

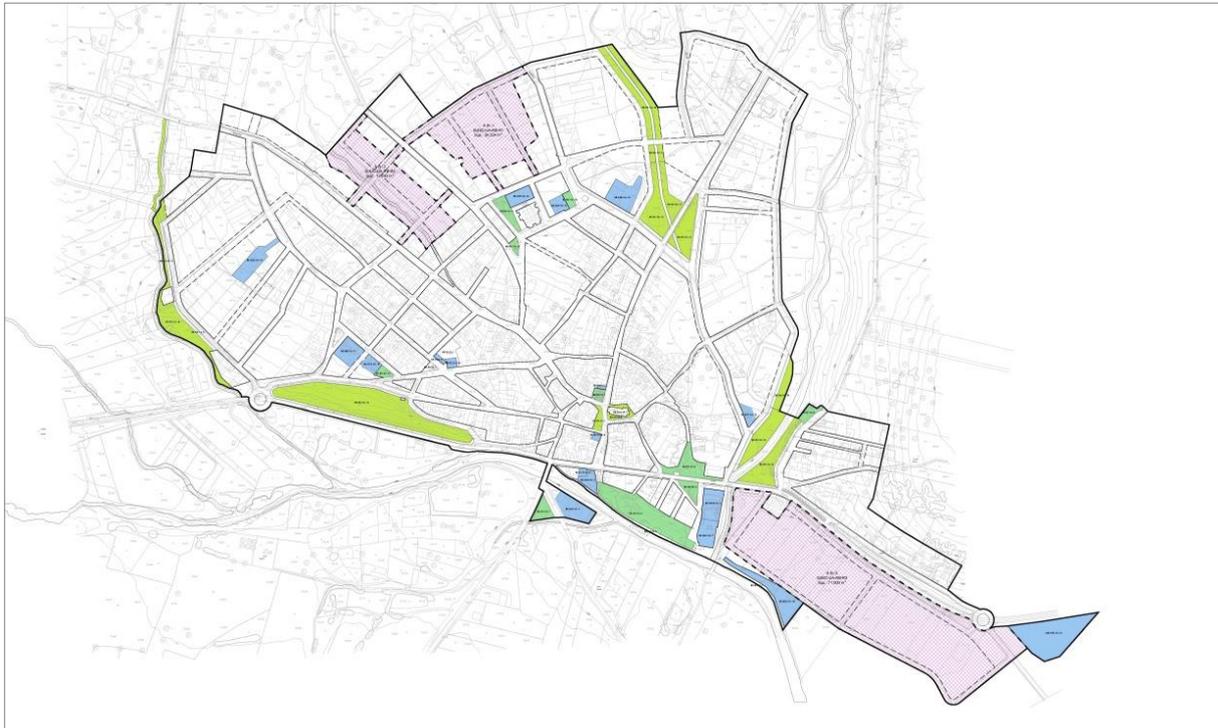
La edificabilidad neta por parcela será la resultante de aplicar la edificabilidad bruta de la mencionada unidad de actuación, esto es, un **coeficiente de edificabilidad máxima bruta de 0,57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Con lo anterior se tiene que la **edificabilidad total máxima** prevista por el POM para esta ZOU es de **73.932,60 m<sup>2</sup>t**.

## 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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																		
Área de Reparto	Actuación	Superficie Actuación (m <sup>2</sup> s)	Superficie Área de Reparto (m <sup>2</sup> s)	Edificab. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Usos Globales			Usos Pormenorizados		Aprovechamiento Objetivo		Aprovechamiento Objetivo Ponderado			Aprovecham. Tipo (ua/m <sup>2</sup> s)	Aprovecham. Privativo (ua)	Aprovecham. Administr. (ua)	Exceso / Defecto de Aprovecham. (ua)
					Global Mayoritario	Usos Globales	%	Usos Pormen.	%	Por tipología (m <sup>2</sup> t)	Total actuación (m <sup>2</sup> t)	Coef.de Pond. (ua/m <sup>2</sup> t)	Por Uso Pormenoriz.(ua)	Total actuación (ua)				
AR-UA-RB/R1	SUNC-UA-RB/R1	24.223,81	24.223,81	0,3500	RESIDENCIAL	Residencial	100	R-VL	90	7.630,50	8.478,33	1,00	7.630,50	8.351,16	0,3448	7.516,04	835,12	0,00
		Terciario				0	R-VPP	10	847,83	0,85		720,66						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-RB/R2	SUNC-UA-RB/R2	19.742,83	19.742,83	0,3500	RESIDENCIAL	Residencial	100	R-VL	90	6.218,99	6.909,99	1,00	6.218,99	6.806,34	0,3448	6.125,71	680,63	0,00
		Terciario				0	R-VPP	10	691,00	0,85		587,35						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-RB/R3	SUNC-UA-RB/R3	71.000,00	71.000,00	0,3000	RESIDENCIAL	Residencial	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
		Industrial				40	R-VPP	10	1.278,00	0,85		1.086,30						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-PB/R1	SUNC-UA-PB/R1	17.814,79	17.814,79	0,3500	RESIDENCIAL	Residencial	100	R-VL	90	5.611,66	6.235,18	1,00	5.611,66	6.141,65	0,3448	5.527,48	614,16	0,00
		Terciario				0	R-VPP	10	623,52	0,85		529,99						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-PB/R2	SUNC-UA-PB/R2	11.510,72	11.510,72	0,3500	RESIDENCIAL	Residencial	100	R-VL	90	3.625,88	4.028,75	1,00	3.625,88	3.968,32	0,3448	3.571,49	396,83	0,00
		Terciario				0	R-VPP	10	402,88	0,85		342,44						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-PB/R3	SUNC-UA-PB/R3	19.903,92	19.903,92	0,3500	RESIDENCIAL	Residencial	100	R-VL	90	6.269,73	6.966,37	1,00	6.269,73	6.861,88	0,3448	6.175,69	686,19	0,00
		Terciario				0	R-VPP	10	696,64	0,85		592,14						
	(SSGG)	0,00	-	-	-	-	0	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AR-UA-PB/I1	SUNC-UA-PB/I1	129.706,31	129.706,31	0,5700	INDUSTRIAL	Industrial	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	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%.

## 1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

### 1.7.1. LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá, cuando esté incluido o adscrito a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario.

Las obras correspondientes a sistemas generales se ejecutarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión establecidas en esta Memoria Justificativa y en las Fichas de gestión urbanística; de alguna de las siguientes formas:

1. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización:
  - a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación.
  - b) Cuando se trate de obras de nueva construcción, ampliación o reforzamiento de infraestructuras y servicios, existentes o no, exteriores a la unidad de actuación, que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. En tales costes se comprenden los de obtención del suelo preciso para su ejecución, así como los de constitución de servidumbres y los daños y perjuicios que por su implantación o ejecución se causen.
  - c) Cuando se trate de infraestructuras o servicios públicos que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora, cuyos costes serán repartidos entre todas ellas.
2. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

La ocupación directa y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se llevará a cabo según lo previsto en el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

### 1.7.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El presente Plan prevé un total de **65.085** m<sup>2</sup> de suelo perteneciente al sistema general de espacios libres, de los cuales 21.803 m<sup>2</sup> son existentes y 43.282 m<sup>2</sup> propuestos, ya sea nuevos o como ampliación de los anteriores, según la tabla adjunta:

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM</b>			
<b>Núcleo de Población</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
Retuerta del Bullaque	13.345	40.205	53.550
Pueblonuevo del Bullaque	8.458	3.077	11.535
<b>Total</b>	<b>21.803</b>	<b>43.282</b>	<b>65.085</b>

En la tabla adjunta se identifican cada uno de los sistemas generales de espacios libres existentes y previstos por el Plan en cada uno de los núcleos de población, todos ellos identificados en la serie de planos OD.01.

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM</b>					
<b>Retuerta del Bullaque</b>					
<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
RB-DV-SG-1	Plaza de la Constitución	Zona Verde - Área de Juego	422	0	422
RB-DV-SG-2	Plaza de la Iglesia	Espacios Libres	102	466	568
RB-DV-SG-3	Plaza de la Calle Real	Zona Verde - Área de Juego	84	440	524
RB-DV-SG-4	Plaza de los Rosales	Zona Verde-Jardín	1.609	737	2.346
RB-DV-SG-5	Plaza en Calle Ribera del Bullaque	Zona Verde - Área de Juego	387	495	882
RB-DV-SG-6	Parque La Landa	Zona Verde-Jardín	6.906	0	6.906
RB-DV-SG-7	Parque junto Piscina Municipal	Zona Verde - Área de Juego	902	0	902
RB-DV-SG-8	Mirador de la Ermita	Zona Verde - Área de Juego	680	0	680
RB-DV-SG-9	Jardín en la Calle Nueva	Zona Verde - Área de Juego	1.084	0	1.084
RB-DV-SG-10	Zona de juego junto a la Vivienda Tutelada	Zona Verde - Área de Juego	419	0	419
RB-DV-SG-11	Jardín entre C/ el Chorrillo y Avda. Villa de Valdefresno	Zona Verde - Área de Juego	323	0	323
RB-DV-SG-12	Plaza en Calle Eras Altas	Zona Verde - Área de Juego	427	0	427
RB-DV-SG-13	Parque Fluvial Norte, entre la Calle Real y las naves municipales	Zona Verde-Jardín	0	11.860	11.860
RB-DV-SG-14	Parque Fluvial Este, junto a la Cañada Real Segoviana	Zona Verde-Jardín	0	7.249	7.249
RB-DV-SG-15	Parque entre la Avenida del Río Bullaque y la Calle Peligro	Zona Verde-Jardín	0	13.785	13.785
RB-DV-SG-16	Parque Fluvial al Oeste	Zona Verde-Jardín	0	5.173	5.173
<b>Total:</b>			<b>13.345</b>	<b>40.205</b>	<b>53.550</b>

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM</b>					
<b>Pueblonuevo del Bullaque</b>					
<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
PB-DV-SG-1	Plaza Mayor	Zona Verde-Jardín	2.682	0	2.682
PB-DV-SG-2	Parque de la Cañada Real	Zona Verde-Jardín	5.159	2.752	7.911
PB-DV-SG-3	Plaza-Jardín en Calle Boca de la Torre	Zona Verde - Área de Juego	617	0	617
PB-DV-SG-4	Plaza-Jardín en Calle La Toledana, al sur del núcleo urbano	Zona Verde - Área de Juego	0	325	325
<b>Total:</b>			<b>8.458</b>	<b>3.077</b>	<b>11.535</b>

De acuerdo con el artículo 24.1.e) TR LOTAU, como norma general se deben prever espacios libres de sistemas generales con el fin de cubrir las necesidades actuales y previsibles futuras, en una proporción no inferior a los 15 metros cuadrados cada 100 metros edificables residenciales previstos por el POM.

Sin embargo, el Reglamento de Planeamiento modula este parámetro en función de los habitantes previstos. En su artículo 19.5.a) establece que se preverá una dotación para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre los 2000 y 10000 habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes; o lo que es lo mismo, 2,5 metros cuadrados por habitante (que equivaldría también a 7,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales). Y los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, como es el caso de Retuerta del Bullaque, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

Con la capacidad de población máxima prevista por el Plan, esto es, 1.374 habitantes, se tiene un **estándar de 47,38 m<sup>2</sup> de espacios libres de sistemas generales por habitante**.

Considerando una población vinculada máxima en desarrollo del POM de 1024 habitantes para Retuerta del Bullaque y 349 habitantes para Pueblonuevo del Bullaque, se tiene un estándar de 52,28 m<sup>2</sup> y 47,38 m<sup>2</sup> de espacios libres de sistemas generales por habitante respectivamente; muy por encima de los estándares previstos en la Ley y el Reglamento.

Por lo tanto, se puede afirmar que se cumple sobradamente con los estándares previstos tanto en el TR LOTAU como en el Reglamento de Planeamiento, debiéndose recordar también que los estándares anteriores se incrementan considerablemente si se tiene en cuenta el sistema local de espacios libres, cuyas superficies se expresan en el apartado 2.2 de esta Memoria Justificativa; formado por la red complementaria de pequeñas zonas verdes de proximidad existentes en el conjunto del núcleo urbano, así como las previstas en las distintas actuaciones urbanizadoras.

### 1.7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El presente Plan prevé un total de **47.259 m<sup>2</sup>** de suelo perteneciente al sistema general de equipamientos, todos ellos existentes, sin que exista ninguna nueva propuesta al respecto, según la tabla adjunta:

<b>SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL POM</b>			
<b>Núcleo de Población</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
Retuerta del Bullaque	34.266	0	34.266
Pueblonuevo del Bullaque	12.993	0	12.993
<b>Total</b>	<b>47.259</b>	<b>0</b>	<b>47.259</b>

En la tabla adjunta se identifican cada uno de los sistemas generales de equipamientos previstos por el Plan en cada uno de los núcleos de población, todos ellos identificados en la serie de planos OD.01.

<b>SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL POM</b>					
<b>Retuerta del Bullaque</b>					
<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
RB-DAI-SG-1	Ayuntamiento	Administrativo-Institucional (DAI)	96	0	96
RB-DCU-SG-2	Biblioteca Municipal	Cultural (D-CU)	200	0	200
RB-DSA-SG-3	Centro de Salud	Sanitario-Asistencial (DSA)	827	0	827
RB-DCU-SG-4	Zoorama-Museo de la Fauna	Cultural (D-CU)	211	0	211
RB-DDE-SG-5	Piscina Municipal	Deportivo (D-DE)	2.229	0	2.229
RB-DEDU-SG-6	Colegio Rural Agrupado "Montes de Toledo"	Educativo (DEDU)	1.883	0	1.883
RB-DDE-SG-7	Pista Polideportiva Cubierta	Deportivo (D-DE)	1.491	0	1.491
RB-DCU-SG-8	Casa de la Cultura	Cultural (D-CU)	306	0	306
RB-DCU-SG-9	Ludoteca	Cultural (D-CU)	168	0	168
RB-DCU-SG-10	Centro Social	Cultural (D-CU)	744	0	744
RB-DAI-SG-11	Guardia Civil	Administrativo-Institucional (DAI)	1.585	0	1.585
RB-DDE-SG-12	Pista Deportiva	Deportivo (D-DE)	1.112	0	1.112
RB-DSA-SG-13	Vivienda Tutelada	Sanitario-Asistencial (DSA)	751	0	751
RB-DEIS-SG-14	Naves municipales	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	2.325	0	2.325
RB-DEIS-SG-15	Báscula Municipal	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	616	0	616
RB-DEIS-SG-16	Cementerio	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	6.882	0	6.882
RB-DEIS-SG-17	Nueva EDAR	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	6.085	0	6.085
RB-DEIS-SG-18	Terrenos de la antigua EDAR	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	3.154	0	3.154
RB-DEIS-SG-19	Depósito de Agua y Potabilizadora	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	2.044	0	2.044
RB-DEIS-SG-20	Punto Limpio	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	1.557	0	1.557
<b>Total:</b>			<b>34.266</b>	<b>0</b>	<b>34.266</b>

<b>SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL POM</b>					
<b>Pueblonuevo del Bullaque</b>					
<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
PB-DAI-SG-1	Ayuntamiento pedáneo y otros edificios multiusos	Administrativo-Institucional (DAI)	654	0	654
PB-DCU-SG-2	Centro social y otros edificios multiusos (antiguas escuelas)	Cultural (D-CU)	1.813	0	1.813
PB-DSA-SG-3	Consultorio Médico	Sanitario-Asistencial (DSA)	177	0	177

PB-DSA-SG-4	Sala de Terapia	Sanitario-Asistencial (DSA)	122	0	122
PB-DSA-SG-5	Centro de Mayores	Sanitario-Asistencial (DSA)	163	0	163
PB-DCU-SG-6	Parque Nacional de Cabañeros. Centro Multiusos (propiedad municipal)	Cultural (D-CU)	4.545	0	4.545
PB-DAI-SG-7	Parque Nacional de Cabañeros. Centro Administrativo y Punto de Información (propiedad municipal)	Administrativo-Institucional (DAI)	1.675	0	1.675
PB-DDE-SG-8	Piscina Municipal	Deportivo (D-DE)	3.844	0	3.844
Total:			<b>12.993</b>	<b>0</b>	<b>12.993</b>

Con la capacidad de población prevista por el Plan, esto es, 1.374 habitantes, se tiene un **estándar de 9,46 m<sup>2</sup> de equipamientos de sistemas generales de equipamientos por habitante.**

El sistema general de equipamientos se complementa con el sistema local, cuyas superficies se expresan en el apartado 2.2 de esta Memoria Justificativa.

## 1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Conforme a lo previsto en el artículo 6.2 del TR LOTAU:

2. La ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:
- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación, a tenor, en su caso, de la clasificación, de éste y de las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en él.*
  - b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones.*
  - c) La formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que implique la limitación de su precio en venta o su puesta en el mercado en régimen de alquiler con precio limitado y la calificación de suelo con tal destino.*
  - d) La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.*

Asumiendo el objeto de la ordenación previsto por la Ley, el presente Plan establece unos objetivos específicos para cada uno de los ámbitos de actuación que deberán ser asumidos por el planeamiento de desarrollo.

Por otro lado, el artículo 38 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, respecto a las determinaciones 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 (OD) 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 artículo 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 lo anterior, este Plan no ordena de manera pormenorizada la totalidad de los terrenos de suelo urbano no consolidado, con el fin de evitar homogeneizar los requisitos de ordenación de este tipo de suelo; siendo la ordenación grafiada en los planos meramente orientativa, excepto en los casos y en las cuestiones concretas que establezcan como vinculantes cada una de las fichas urbanísticas.

En este sentido, podría ser excesiva la previsión de una total ordenación de las unidades de actuación 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 estas unidades 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, como se ha dicho, el presente POM, si bien establece unos objetivos de desarrollo concretos que habrán de asumir los diferentes instrumentos de planeamiento, prevé una ordenación que debe entenderse como orientativa, recogida en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas.

En cualquier caso, dentro de esta propuesta se establecen elementos de Ordenación Estructural que son de obligado cumplimiento, en su localización y dimensiones.

Los objetivos de la ordenación, establecidos en las correspondientes Fichas de gestión urbanística en su punto D.1. y en el apartado 1.3 *Delimitación preliminar de ámbitos de actuación urbanizadora. Secuencia de desarrollo* de esta Memoria Justificativa, pertenecen a la ordenación estructural del Plan.

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 por lo tanto 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 TR LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y la legislación sectorial aplicable:

1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con las siguientes subcategorías:
  - 1.1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).
    - Dominio Público Hidráulico, cauces y riberas fluviales.
    - Captaciones de abastecimiento de agua.
    - Dominio Público Pecuario.
  - 1.2. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N).
    - Espacios Naturales Protegidos.
    - Espacios de la Red Natura 2000
    - Áreas Críticas de la Fauna Amenazada.
    - Hábitats de Protección Especial
    - Elementos Geomorfológicos
  - 1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-C).
  - 1.4. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Estructural Agrícola (SRNUEP-EA).
  - 1.5. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-IE).
    - Carreteras.
    - Caminos públicos.
    - Infraestructuras hidráulicas.
    - Infraestructuras eléctricas.
2. Suelo Rústico de Reserva.

Como se expone en el apartado de la Memoria Justificativa anteriormente mencionado, los criterios adoptados por el POM para la delimitación y ordenación del suelo rústico responden fundamentalmente a la necesidad de una mayor o menor 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 artículo 5 del TR LOTAU establece los fines de la actuación pública territorial:

*Toda actuación pública que tenga por objeto regular el uso, aprovechamiento o utilización del suelo deberá perseguir los siguientes fines:*

- a) *Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.*
- b) *Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.*
- c) *Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.*

*d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación, la reparación y la mejora del medio ambiente.*

*e) Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.*

*f) La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.*

*g) Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.*

*h) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos, que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.*

Estos fines, asumidos completamente por este POM, deben ser la base de toda propuesta de ordenación del suelo rústico.

En este sentido, este tipo de suelo ha de actuar fundamentalmente, y siempre que sea posible, como soporte de las explotaciones agropecuarias y cinegéticas, admitiendo únicamente las construcciones necesarias para este fin, así como otras edificaciones permitidas por el TR LOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico, siempre que cumplan las determinaciones establecidas en el Título VII de las Normas 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, 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 los que marque la propia Instrucción Técnica de Planeamiento 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 evaluación ambiental, conforme a lo previsto en la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (del Estado); 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, si bien se corre el riesgo de que prolifere éste en forma de vivienda estacional o segunda residencia, situación propiciatoria para la formación de núcleos de población; parece excesiva la limitación más allá de las condiciones que para este uso establece la Instrucción Técnica de Planeamiento o en su momento se puedan determinar en la Evaluación Ambiental, cuando la actuación afecte a cualquier área protegida.

En la siguiente matriz se indican de forma resumida el régimen de usos para cada tipo de suelo:

				Usos y actos no constructivos adscritos al sector primario.	Usos y actos constructivos adscritos al sector primario.	Uso residencial familiar.	Usos dotacionales de titularidad pública.	Actividades extractivas y mineras.	Actividades industriales y productivas.	Depósitos o almacenamiento de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Talleres de reparación de vehículos	Usos comerciales.	Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, incluidos los establecimientos de turismo rural	Usos recreativos.	Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.	Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.	Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	Otros equipamientos colectivos de titularidad privada.	Divisiones o segregaciones de fincas.	Vallados y cerramientos de parcelas.	Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes.	Demolición de construcciones.	Apertura, modificación o pavimentación de caminos.				
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental	SRNUEP-A	Dominio Público Hidráulico, cauces y riberas fluviales		1																							
		Captaciones de abastecimiento de agua		2																							
		Dominio Público Pecuario		3																							
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural	SRNUEP-N	Condiciones generales en caso de no existir regulación del elemento protegido (art. 191 de las Normas Urbanísticas)			4			5			6									7	8						
		Espacios Naturales Protegidos	Parque Nacional de Cabañeros		9																						
			Reserva fluvial Sotos del Río Milagros		9																						
			Reserva fluvial Abedular del Valle del Beato		9																						
		Espacios Red Natura 2000	LIC-ZEPA "Montes de Toledo"		10																						
			LIC-ZEPA "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y laderas Vertientes"		10																						
		Áreas Críticas de Fauna Amenazada	Área Crítica de la Cigüeña Negra		11																						
			Área Crítica del Buitre Negro		11																						
			Área Crítica del Águila Imperial Ibérica		11																						
			Área Crítica del Lince Ibérico		11																						
		Hábitats de Protección Especial	Hábitats Tipo 1	3170. Estanques temporales mediterráneos (*)			4			5			6										8				
				6220. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea (*)			4			5			6											8			
				6310. Dehesas perennifolias de Quercus spp.			4			5			6												8		
			Hábitats Tipo 2	4020. Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de Erica ciliaris y Erica tetralix (*)					12									12				12		7	8		
				4030. Brezales secos europeos					12									12				12		7	8		
				5210. Matorrales arborescente con Juniperus spp.					12									12				12		7	8		
				6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion					12									12				12		7	8		
				91B0. Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia					12									12				12		7	8		
				92A0. Bosques galería de Salix alba y Populus alba					12									12				12		7	8		
				92D0. Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)					12									12				12		7	8		
9230. Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica							12									12				12		7	8				
9240. Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis							12									12				12		7	8				



## **1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.**

Los bienes de dominio público serán tratados conforme establece en cada caso su legislación reguladora específica, coincidiendo en algunas ocasiones, como se ha expresado con anterioridad, con una categoría específica del suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Los bienes de dominio público serán tratados conforme establece en cada caso su legislación reguladora específica.

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.

### **1.10.1. EL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Tienen la condición de bienes de dominio público pecuario el conjunto de las rutas o vías por las discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero y cualquier tipo de terreno o instalación anexa a aquellas que sirva al ganado trashumante y sus pastores, tales como descansaderos, abrevaderos, majadas, etc. Según se establece en el artículo 2 de la ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias.

Los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico, aparecen grafiados en los planos de Ordenación Estructural OE.1, Ordenación del Término Municipal, con la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).

La documentación gráfica del POM recoge el trazado de las vías pecuarias y sus zonas de dominio público, protección y/o servidumbre con carácter meramente aproximativo, sin embargo, cautelarmente, en tanto no estén deslindadas, para cualquier acto de aprovechamiento que pretenda realizarse en los terrenos situados a una distancia de 100 metros a cada lado del eje de las mismas, exceptuando aquellos incluidos en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable; deberá solicitarse informe preceptivo al órgano competente en materia de vías pecuarias.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero y agrícola de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en Título II de la ley 9/2003. Todos ellos con sujeción a los requisitos de los artículos 37 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico.

En la utilización y protección del dominio público pecuario se tendrán en consideración los fines establecidos en el Título II Régimen de Usos y Actividades en las Vías Pecuarias de la Ley 9/2003. De acuerdo con estos fines se establece como uso mayoritario el tránsito ganadero y como compatibles los usos tradicionales agrícolas compatibles con el tránsito ganadero, y los destinados a fomentar la conservación y regeneración de la naturaleza como son las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, y las actividades de tránsito agrícola, recreativas, ocio y formativas siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

### **1.10.2. EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

Tienen la condición de bienes de dominio público hidráulico, a los efectos de este POM, conforme a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, los

cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

En el caso de que las zonas de protección del dominio público se encuentre en el interior del casco urbano o completamente rodeadas de suelo urbanizable el ancho de la banda de protección se determinará en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas que contará con informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, y que se redactará de forma previa al PAU que desarrolle el ámbito de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Esta banda tendrá la calificación de zona verde y los usos permitidos serán los propios de las zonas verdes según se definen en la presente normativa y que se fijarán según lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas.

Los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico, aparecen grafiados en los planos de Ordenación Estructural OE.1, Ordenación del Término Municipal, con la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A). El trazado de las zonas de dominio público y servidumbre de los cauces fluviales tienen carácter meramente aproximativo, siendo competente para su determinación y deslinde la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Cualquier acto de aprovechamiento que se realice en la zona de dominio público, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referenciando tanto el estado actual como el proyectado, y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

### **1.10.3.EL DOMINIO PÚBLICO DE INFRAESTRUCTURAS, CARRETERAS Y CAMINOS.**

Tienen la condición de bienes de dominio público de las infraestructuras los terrenos ocupados por las mismas, sus elementos funcionales y las franjas de terreno situadas a ambos lados que la legislación sectorial de aplicación determine para cada tipo de infraestructura, tales como las relacionadas con el sistema de comunicaciones, incluidos los caminos públicos según lo previsto en el apartado siguiente; el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, etc; siempre que su titularidad sea pública.

Dichas infraestructuras territoriales públicas y sus zonas de protección, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico, aparecen grafiados en los planos de Ordenación Estructural OE.1, Ordenación del Término Municipal, con la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-IE).

En los casos en los que las zonas de protección del dominio público y las zonas de servidumbre de las carreteras forman parte de los desarrollos previstos por el POM, éstos se califican como Sistemas Generales de Infraestructuras, adscribiéndose a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso su obtención a favor de la Administración titular.

La autorización de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de infraestructuras las otorgará el Ayuntamiento, previa autorización de la Administración titular de la misma, si la legislación sectorial de aplicación así lo determina.

En concreto, con relación a las travesías de carreteras, la autorización de obras y actividades en las zonas de dominio público y servidumbre recaerá en el Ayuntamiento, que aplicará las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

Con carácter general, el régimen de usos y aprovechamientos permitidos en las infraestructuras del suelo rústico, se concreta en el Título VII Normas Urbanísticas Regulatoras de la Ordenación del Suelo Rústico de las Normas Urbanísticas que forman parte de este Plan.

#### **1.10.4.EL INVENTARIO DE CAMINOS PÚBLICOS.**

Con el fin de garantizar la protección y puesta en valor el dominio público de la red caminos públicos existentes en el Termino Municipal, el Ayuntamiento aprobará un Inventario de Caminos Públicos y una Ordenanza reguladora de los mismos, en el plazo de dos años desde la aprobación del POM.

En tanto no exista dicho Inventario, se considerarán caminos de dominio público, además de los incluidos en el Inventario de Bienes y Derechos, todos aquellos recogidos como tal en la cartografía oficial del Catastro, así como los que aparecen en la primera edición del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000 de finales del siglo XIX y principios del XX, dependiendo de la hoja, del Instituto Geográfico Nacional; por considerarse éstos de uso público inmemorial, sin perjuicio de que pueda justificarse adecuadamente el carácter o condición de privado.

### 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 previstos en el artículo 24.3 del TR LOTAU:

*3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles. A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

De acuerdo con esta determinación y una vez analizadas las características de la demanda social existente, se ha contemplado en las 6 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con uso residencial la reserva del 10% de la total edificabilidad residencial para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN			
Retuerta del Bullaque			
Ámbito	Edificabilidad residencial Total (m <sup>2</sup> c)	% mínimo Edificabilidad Residencial V.P.P. (%)	Edificabilidad mínima Residencial V.P.P. (m <sup>2</sup> c)
SUNC-UA-RB/R1	8.478,33 m <sup>2</sup> c	10%	847,83 m <sup>2</sup> c
SUNC-UA-RB/R2	6.909,99 m <sup>2</sup> c	10%	691,00 m <sup>2</sup> c
SUNC-UA-RB/R3	12.780,00 m <sup>2</sup> c	10%	1.278,00 m <sup>2</sup> c
<b>Total Retuerta del Bullaque</b>	<b>28.168,32 m<sup>2</sup>c</b>		<b>2.816,83 m<sup>2</sup>c</b>

SUELO URBANIZABLE			
Pueblonuevo del Bullaque			
Ámbito	Edificabilidad residencial Total (m <sup>2</sup> c)	% mínimo Edificabilidad Residencial V.P.P. (%)	Edificabilidad mínima Residencial V.P.P. (m <sup>2</sup> c)
SUNC-UA-PB/R1	6.235,18 m <sup>2</sup> c	10%	623,52 m <sup>2</sup> c
SUNC-UA-PB/R2	4.028,75 m <sup>2</sup> c	10%	402,88 m <sup>2</sup> c
SUNC-UA-PB/R3	6.966,37 m <sup>2</sup> c	10%	696,64 m <sup>2</sup> c
SUNC-UA-PB/I1	0,00 m <sup>2</sup> c	0%	0,00 m <sup>2</sup> c
<b>Total Pueblonuevo del Bullaque</b>	<b>17.230,30 m<sup>2</sup>c</b>		<b>1.723,03 m<sup>2</sup>c</b>

<b>Total SUNC Pueblonuevo + Retuerta</b>	<b>45.398,62 m<sup>2</sup>c</b>		<b>4.539,86 m<sup>2</sup>c</b>
--	---------------------------------	--	--------------------------------

Con una edificabilidad residencial total de 45.398,62 m<sup>2</sup>c, la edificabilidad mínima destinada a vivienda de protección pública prevista por el POM asciende a **4.539,86 m<sup>2</sup>c**, lo que equivale a un total, aproximado, de entre 30 y 45 viviendas.

## 1.12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### 1.12.1. LA NECESIDAD DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL

La Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en su artículo 1.2, establece que *"El Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha está constituido por los bienes muebles, inmuebles y manifestaciones inmateriales, con valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnográfico, industrial, científico, técnico, documental o bibliográfico de interés para Castilla-La Mancha"*.

El Decreto 166/2003, de 22 de julio (DOCM nº, de 24 de julio de 2003) atribuye a la Consejería de Cultura la protección y promoción del Patrimonio Histórico y, concretamente, a la Dirección General de Patrimonio y Museos, las funciones de *"conservación, estudio, restauración, defensa del patrimonio monumental, mueble, artístico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico de interés para Castilla-La Mancha, así como el ejercicio de las facultades para su vigilancia y tutela, incluido el régimen sancionador [...]"*.

Por otra parte, en el artículo 4 de la mencionada Ley de Patrimonio establece que *"Todas las Administraciones Públicas de Castilla-La Mancha colaborarán y se coordinarán en el ejercicio de sus competencias y funciones para contribuir al logro de los objetivos de esta ley. Las entidades locales colaborarán en la protección, conservación y difusión de los valores que contengan los bienes integrantes del Patrimonio Cultural situados en su ámbito territorial. Tendrán la obligación de comunicar a la Consejería competente en esta materia, todo hecho que pueda poner en peligro la integridad de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural. Todo ello sin perjuicio de las funciones que expresamente les atribuya esta ley."*

En este sentido, el POM establece en sus Normas Urbanísticas una serie de prescripciones que tienen por objeto la conservación y salvaguarda del Patrimonio Cultural existente en el Término Municipal de Retuerta del Bullaque, conforme al apartado 2 del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha; identificados en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Retuerta del Bullaque, elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para su debida exploración, documentación y puesta en valor, como instrumento imprescindible para un mejor conocimiento histórico del municipio.

### 1.12.2. ÁMBITOS PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL

En el mencionado documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Retuerta del Bullaque, asumido íntegramente por el presente POM, se identifican los siguientes elementos pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:

#### **Bienes de Interés Cultural (BIC).**

Son la máxima figura de protección jurídica y protección singular expresada tanto en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, como en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

1º Específicos, identificándose en el término municipal los siguientes:

- No existen

2º Genéricos

Declarados:

- Castillos de España, cualquiera que sea su estado de ruina, según el Decreto de 22 de abril de 1949, recogido en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español. Se identifican los siguientes:
  - Castillo de Prim
  - Castillo de Torre de Abraham.
  - Castillo del Milagro
- Escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años, según el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, recogido en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.
- Cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre, según el artículo 40.2 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.

Incoados.

- Molinos de viento con una antigüedad superior a los cien años.
- Manifestaciones de arquitectura popular, como silos, bombos, ventas y arquitectura negra con una antigüedad superior a los cien años.

#### **Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA)**

El Inventario del Patrimonio Arquitectónico se sitúa dentro de la labor de inventariado y catalogación del patrimonio histórico y cultural que comenzó en España a mediados del siglo XIX con la creación de las Comisiones de Monumentos, tarea que continuó el Servicio Nacional de Información Artística, Arqueológica y Etnológica en el año 1961 y que heredó el Centro de Información Artística, Arqueológica y Etnológica, que a finales de los años setenta elaboró los seis inventarios a través de la Dirección General de Bellas Artes. El Inventario constituye una herramienta testimonial muy importante de las características del patrimonio arquitectónico español de hace tres décadas y muchos de los inmuebles contenidos en él, tras su declaración, pasaron a formar parte del Registro de Bienes de Interés Cultural.

Se identifican en el término municipal el siguiente:

- 130720300001 Castillo de Prim
- 130720300002 Parroquia de San Bartolomé
- 130720300003 Ermita de Nuestra Señora del Milagro

#### **Ámbitos de Protección Arqueológica.**

Son los lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos, de valor relevante. Se identifican en el término municipal los siguientes:

- A.1 El Milagro, que incluye:
  - 07130720004, Castillo del Milagro
  - 07130720005, Ermita del Milagro
  - 07130720048, Los Manantiales I
  - 07130720049, El Milagro
  - 07130720069, Camino del Molinillo a los Yébenes
  - 07130720070, Cañada Real Riojana o Galiana

- A.2 Los Manantiales I, que incluye:
  - 07130720045, Los Manantiales II
  - 07130720046, Hallazgo aislado de los Manantiales
- A.3 Los Manantiales II, que incluye:
  - 07130720047, Los Manantiales III
  - 07130720070, Cañada Real Riojana o Galiana
- A.4 Embalse Torre de Abraham, que incluye:
  - 07130720027, Embalse de la Torre I
  - 07130720028, Embalse de la Torre II
  - 07130720029, Embalse de la Torre III
  - 07130720030, Embalse de la Torre IV
  - 07130720070, Cañada Real Riojana o Galiana
- A.5 Llanos de la Casa, que incluye:
  - 07130720007, La Salceda
- A.6 Río Bullaque, que incluye:
  - 07130720014, Pueblonuevo I
  - 07130720015, Pueblonuevo II
  - 07130720016, Pueblonuevo III
  - 07130720031, La Ventilla II
  - 07130720032, La Ventilla III
  - 07130720070, Cañada Real Riojana o Galiana
  - 07130720072, Cañada Real Toledana
- A.7 Acibuta, que incluye:
  - 07130720009, Torre de Abraham
  - 07130720010, Acibuta
- A.8 Monte Los Valles, que incluye:
  - 07130720058, El Cerrón
  - 07130720062, Crucianas del Castellón
- A.9 La Rinconada I, que incluye:
  - 07130720056, La Rinconada I
  - 07130720057, La Rinconada II
- A.10 La Rinconada II, que incluye:
  - 07130720037, Bullaque I
  - 07130720038, Bullaque II
  - 07130720039, Molino del tío Pondera
  - 07130720040, Hallazgo aislado de la Retuerta

- 07130720041, La Meyuela
- A.11 Los Trampales, que incluye:
  - 07130720053, El Casarejo
- A.12 El Charco, que incluye:
  - 07130720017, El Charcón
- A.13 San Salvador, que incluye:
  - 07130720022, Las Cebras I
  - 07130720023, Las Cebras II
  - 07130720024, San Salvador I
  - 07130720025, San Salvador II
  - 07130720067, Arroyo de San Salvador
  - 07130720068, Hallazgo aislado de San Salvador
  - 07130720069, Camino del Molinillo a los Yébenes
- A.14 Iglesia Parroquial, que incluye:
  - 07130720001, Iglesia de San Bartolomé
  - 07130720042, Ara Romana de la Iglesia de San Bartolomé

#### **Ámbitos de Prevención Arqueológica**

Son los lugares o áreas que tienen probada la existencia de restos arqueológicos o en los que existe presunción razonada y probable de aparición de los mismos. De ellos se requiere la verificación previa de su valor, para que, una vez evaluados, pudieran transformarse en Ámbitos de Protección, iniciar el procedimiento de incoación de Bien de Interés Cultural (BIC), proceder a su modificación en el Inventario correspondiente o determinar su desafección. En los Ámbitos arqueológicos de Prevención, en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio y Museos considere su conservación in situ pasarán a obtener automáticamente la calificación de Ámbito de Protección, sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias. Se identifican en el término municipal los siguientes:

- B.1 Embalse Torre de Abraham
- B.2 Cerrón y Valdelobillos
- B.3 Manojár
- B.4 Los Gavilanes, que incluye:
  - 07130720044, Los Gavilanes
- B.5 Molinillo
  - 07130720063, Arroyo del Cejillo
- B6 San Salvador
- B7 Vallegarcía
- B8 Las Cebras, que incluye:
  - 07130720066, El Chaparral
- B.9 Las Povedillas, que incluye:

- 07130720008, Las Povedillas
- B.10 Malabrigo, que incluye:
  - 07130720033, Arroyo del Milagro
- B.11 Bullaque, que incluye:
  - 07130720059, Bullaque III
  - 07130720060, Bullaque IV
- B.12 Valdelagua, que incluye:
  - 07130720073, Carretera de las Navas de Estena

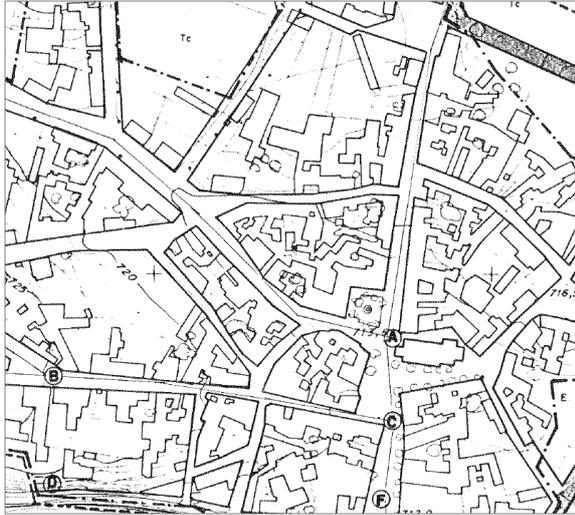
**Elementos Etnográficos e Industriales:**

- 07130720002 Biblioteca
- 07130720003 Pozo de las Huertas
- 07130720006 Fuente de la Viborilla
- 07130720011 Casa de la Acibuta
- 07130720012 Colmenar de Valdelobillos
- 07130720013 Pozo de la Cañada Real Segoviana
- 07130720018 Casa de labor de la Toledana
- 07130720019 Potro de la casa de labor de la Toledana
- 07130720020 Fábrica de harina de la Toledana
- 07130720021 La Ventilla
- 07130720026 Corrales del Amor
- 07130720034 Colmenar de Florente
- 07130720035 Colmenar de la Calamina
- 07130720036 Casa del Molino de los Valles
- 07130720043 Casa de la Calamnina
- 07130720050 Majada del Robledillo
- 07130720051 Mojones de la entrada de Mesegar
- 07130720052 Mojones de la Loma Pizarro
- 07130720054 Ermita
- 07130720055 Casa de la Ventilla
- 07130720061 Casa del camino del Castillo de Prim
- 07130720064 Casa de Bermú
- 07130720065 Colmenar de la casa del Duende
- 07130720074 Majada de la Cañada Real Toledana
- 07130720075 Labranza de los Serrano
- 07130720076 Pozo de la Casa de labor de la Toledana
- 07130720077 Noria 1
- 07130720078 Noria 2

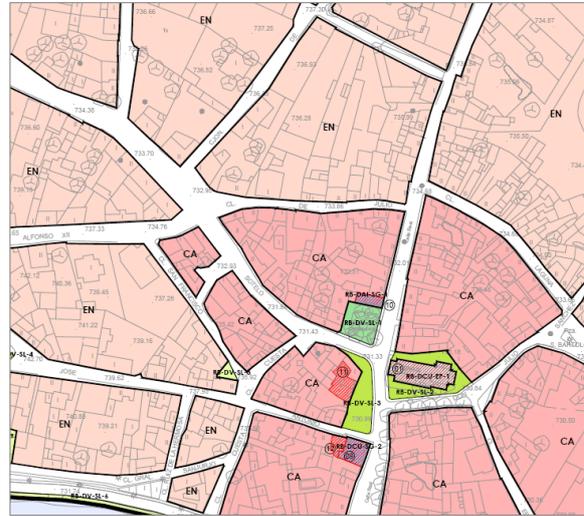
## 2. ORDENACIÓN DETALLADA

## 2.1. VIARIO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En el **suelo urbano consolidado** el Plan mantiene, como norma general, las alineaciones y rasantes existentes, con el fin de mantener el trazado original de los núcleos urbanos.

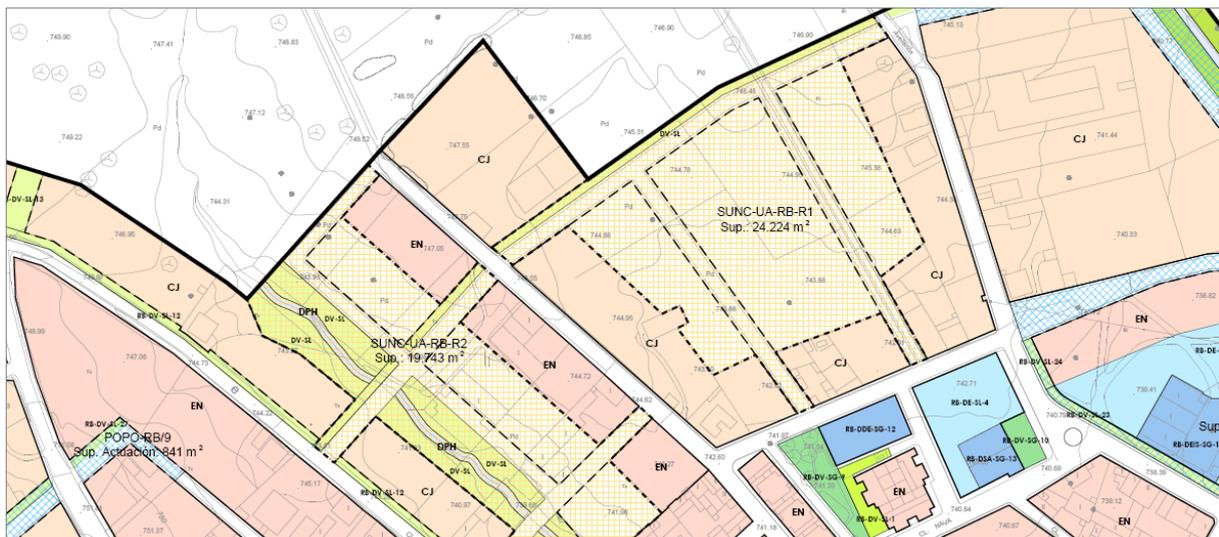


Plano de ordenación del PDSU.



Plano de ordenación del POM.

Respecto al **suelo urbano no consolidado**, 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 7 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, tiene carácter orientativo; puesto que no se pretende ordenar de manera pormenorizada la totalidad de los terrenos contiguos al suelo urbano consolidado, con el fin de evitar homogeneizar las características de la ordenación estas clases y categorías de suelo; permitiendo la toma de decisiones posterior con un conocimiento más preciso de los ámbitos a ordenar y las necesidades de ambos núcleos de población.



Ordenación orientativa de dos de las unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

Por tanto, podrá modificarse de manera justificada el trazado del viario y la ubicación de los espacios libres públicos en el planeamiento de desarrollo que ordene cada uno de los ámbitos anteriores, siempre y cuando no afecte a las condiciones de ordenación vinculantes establecidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas,

y la nueva ordenación 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.

## 2.2. LAS ZONAS VERDES Y LOS EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL

### EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado el Plan prevé el sistema local de espacios libres y zonas verdes, formado por las zonas verdes con las características descritas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, así como los espacios libres verdes de carácter local que, si bien no tienen las características dimensionales previstas en el mencionado artículo, son parte fundamental de dicho sistema local de espacios libres y zonas verdes; en dos núcleos de población con las dimensiones y las características de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque.

#### SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

En las tablas adjuntas se enumeran los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes del suelo urbano consolidado, representados gráficamente en la serie de planos OD.1:

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
Retuerta del Bullaque					
Código	Descripción	Tipo	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )	Sup. Propuesta (m <sup>2</sup> )	Total Sup. (m <sup>2</sup> )
RB-DV-SL-1	Espacios libres junto al Jardín de la Calle Nueva	Espacios Libres	513	0	513
RB-DV-SL-2	Jardín en Calle Virgen del Pilar	Espacios Libres	286	0	286
RB-DV-SL-3	Jardín en cruce de las Calles Alfonso XII y Antonio Reus	Espacios Libres	98	162	260
RB-DV-SL-4	Jardín en Esquina de las Calles Antonio Reus y la Calle Peligro	Espacios Libres	47	0	47
RB-DV-SL-5	Paseo este de la Avenida del Río Bullaque	Espacios Libres	1.850	1.559	3.409
RB-DV-SL-6	Paseo de la Travesía o Avenida del Río Bullaque	Espacios Libres	0	3.479	3.479
RB-DV-SL-7	Paseo Fluvial del Río Bullaque	Espacios Libres	0	3.623	3.623
RB-DV-SL-8	Jardín en la Calle San Francisco	Espacios Libres	0	68	68
RB-DV-SL-9	Espacio libre en la Calle Sanjurjo	Espacios Libres	0	362	362
RB-DV-SL-10	Paseo peatonal en Calle Virgen del Pilar y Calle El Peligro	Espacios Libres	0	1.735	1.735
RB-DV-SL-11	Paseo peatonal Oeste	Espacios Libres	0	1.242	1.242
RB-DV-SL-12	Paseo en la Avenida del Reguero	Espacios Libres	0	1.691	1.691
RB-DV-SL-13	Zona Verde en la Avda. del Reguero	Zona Verde - Área de Juego	0	525	525
RB-DV-SL-14	Paseo Ronda de Valdefresno	Espacios Libres	0	1.806	1.806
RB-DV-SL-15	Paseo Calle Cañada Real	Espacios Libres	0	2.403	2.403
RB-DV-SL-16	Paseo Ronda Este 1	Espacios Libres	0	496	496
RB-DV-SL-17	Paseo Ronda Este 2	Espacios Libres	0	919	919
RB-DV-SL-18	Paseo Ronda Este 3	Espacios Libres	0	1.384	1.384
RB-DV-SL-19	Paseo Camino de Garullo 1	Espacios Libres	0	973	973
RB-DV-SL-20	Paseo Camino de Garullo 2	Espacios Libres	0	892	892
RB-DV-SL-21	Paseo Avda. Villa de Valdefresno 1	Espacios Libres	0	988	988

RB-DV-SL-22	Paseo Avda. Villa de Valdefresno 2	Espacios Libres	0	278	278
RB-DV-SL-23	Paseo Avda. Villa de Valdefresno 3	Espacios Libres	0	594	594
RB-DV-SL-24	Paseo Avda. Villa de Valdefresno 4	Espacios Libres	0	150	150
RB-DV-SL-25	Paseo Ronda Norte Calle Curtidero	Espacios Libres	0	681	681
RB-DV-SL-26	Paseo entre la Calle Cañadillas y Calle Antonio Reus	Espacios Libres	0	1.005	1.005
RB-DV-SL-27	Paseo entre la Calle Antonio Reus y Calle Alta	Espacios Libres	0	189	189
Total:			<b>2.794</b>	<b>27.204</b>	<b>29.998</b>

<b>SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>					
<b>Pueblonuevo del Bullaque</b>					
<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
PB-DV-SL-1	Paseo Peatonal - Zona ajardinada de la Travesía de la CM-403	Espacios Libres	4.746	0	4.746
PB-DV-SL-2	Paseo Peatonal en la Calle Iglesia	Espacios Libres	906	0	906
PB-DV-SL-3	Paseo Peatonal en la Calle Artesanos	Espacios Libres	846	0	846
PB-DV-SL-4	Paseo Peatonal en la Calle Boca de la Torre	Espacios Libres	1.349	0	1.349
PB-DV-SL-5	Paseo Peatonal en el borde sureste del núcleo urbano	Espacios Libres	0	800	800
PB-DV-SL-6	Paseo Peatonal hacia la piscina municipal	Espacios Libres	0	548	548
Total:			<b>7.847</b>	<b>1.348</b>	<b>9.195</b>

Con los datos anteriores, se tienen las siguientes superficies destinadas a sistemas locales de espacios libres en el suelo urbano consolidado:

<b>TOTAL SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>			
<b>Núcleo de Población</b>	<b>Sup. Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Sup. (m<sup>2</sup>)</b>
Retuerta del Bullaque	2.794	27.204	29.998
Pueblonuevo del Bullaque	7.847	1.348	9.195
<b>Total</b>	<b>10.641</b>	<b>28.552</b>	<b>39.193</b>

#### SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Dadas las características del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque y de Pueblonuevo del Bullaque, se han considerado todos los equipamientos existentes en suelo urbano consolidado como sistemas generales, enumerados en el apartado 1.7.3 de esta Memoria Justificativa; no existiendo por lo tanto sistemas locales.

<b>SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>
<b>Retuerta del Bullaque</b>

Código	Descripción	Tipo	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )	Sup. Propuesta (m <sup>2</sup> )	Total Sup. (m <sup>2</sup> )
RB-DE-SL-1	Nuevo Equipamiento junto a la Ludoteca y la Casa de la Cultura	Dotacional Equipamiento (DE)	0	1.006	1.006
RB-DE-SL-2	Nuevo Equipamiento junto al Centro Social	Dotacional Equipamiento (DE)	0	797	797
RB-DE-SL-3	Nuevo Equipamiento junto a la Guardia Civil	Dotacional Equipamiento (DE)	0	1.199	1.199
RB-DE-SL-4	Nuevo Equipamiento junto a la Vivienda Tutelada	Dotacional Equipamiento (DE)	0	2.309	2.309
RB-DE-SL-5	Nuevo Equipamiento junto a las Naves Municipales	Dotacional Equipamiento (DE)	0	4.491	4.491
RB-DE-SL-6	Nuevo Equipamiento junto a la antigua EDAR	Dotacional Equipamiento (DE)	0	959	959
RB-DE-SL-7	Nuevo Equipamiento en POPO RB/10	Dotacional Equipamiento (DE)	0	2.070	2.070
RB-DE-SL-8	Nuevo Equipamiento 1 en POPO RB/11	Dotacional Equipamiento (DE)	0	560	560
RB-DE-SL-9	Nuevo Equipamiento 2 en POPO RB/11	Dotacional Equipamiento (DE)	0	469	469
Total:			<b>0</b>	<b>13.860</b>	<b>13.860</b>

Dadas las características del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, se han considerado todos los equipamientos existentes en suelo urbano consolidado como sistemas generales, enumerados en el apartado 1.7.3 de esta Memoria Justificativa; no existiendo por lo tanto sistemas locales.

Con los datos anteriores, se tienen las siguientes superficies destinadas a sistemas locales de equipamientos en el suelo urbano consolidado:

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Núcleo de Población	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )	Sup. Propuesta (m <sup>2</sup> )	Total Sup. (m <sup>2</sup> )
Retuerta del Bullaque	0	13.860	13.860
Pueblonuevo del Bullaque	0	0	0
Total	0	13.860	13.860

#### EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER PRIVADO

Además de los anteriores, existen otros equipamientos que, si bien no se pueden considerar incluidos en la categoría de sistema local, conforme a la definición del apartado 12 de la Disposición Preliminar del TR LOTAU, por ser de titularidad privada; sí que forman parte de la red de equipamientos de ambos núcleos de población.

En las tablas adjuntas se enumeran los equipamientos privados del suelo urbano consolidado, representados gráficamente en la serie de planos OD.1:

OTROS EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA PREVISTOS POR EL POM EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
Retuerta del Bullaque					
Código	Descripción	Tipo	Sup. Existente	Sup. Propuesta	Total Sup.

			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
PB-DCU-EP-1	Iglesia de San Bartolomé	Cultural (D-CU)	493	0	493
PB-DEIS-EP-2	Gasolinera	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	1.139	0	1.139
PB-DCU-EP-1	Infraestructuras de Telecomunicaciones 1	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	36	0	36
PB-DEIS-EP-2	Infraestructuras de Telecomunicaciones 2	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	36	0	36
Total:			<b>1.704</b>	<b>0</b>	<b>1.704</b>
<b>OTROS EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA PREVISTOS POR EL POM</b>					
<b>Retuerta del Bullaque</b>					
Código	Descripción	Tipo	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )	Sup. Propuesta (m <sup>2</sup> )	Total Sup. (m <sup>2</sup> )
PB-DCU-EP-1	Iglesia de Pueblonuevo	Cultural (D-CU)	457	0	457
PB-DEIS-EP-2	Gasolinera	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	1.121	0	1.121
Total:			<b>1.578</b>	<b>0</b>	<b>1.578</b>

Con los datos anteriores, se tienen las siguientes superficies destinadas a equipamientos de titularidad privada en el suelo urbano consolidado:

<b>OTROS EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA PREVISTOS POR EL POM</b>			
Núcleo de Población	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )	Sup. Propuesta (m <sup>2</sup> )	Total Sup. (m <sup>2</sup> )
Retuerta del Bullaque	1.704	0	1.704
Pueblonuevo del Bullaque	1.578	0	1.578
Total	3.282	0	3.282

#### **EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

De acuerdo con el artículo 31 del TR LOTAU y 21 y 22 del vigente Reglamento de Planeamiento, en cada uno de los ámbitos de desarrollo 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.

Como se ha dicho anteriormente, 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 por este POM para la localización de las zonas verdes y los equipamientos, criterios que deberán ser adoptados por el planeamiento de desarrollo en el caso que se modifique dicha localización, 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 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.

Las superficies destinadas a ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES en los distintos ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación son:

<b>DOTACIONES LOCALES EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>				
<b>Unidad de Actuación</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad lucrativa (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Zonas Verdes (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Equipamientos (m<sup>2</sup>s)</b>
SUNC-UA-RB/R1	24.223,81	8.478,33	2.422,38	1.526,10
SUNC-UA-RB/R2	14.993,77	6.909,99	1.974,28	1.243,80
SUNC-UA-RB/R3	37.042,71	21.300,00	7.100,00	3.834,00
<b>Total SUNC Retuerta del Bullaque</b>	<b>76.260,29</b>	<b>36.688,32</b>	<b>11.496,66</b>	<b>6.603,90</b>

<b>DOTACIONES LOCALES EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>				
<b>Unidad de Actuación</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad lucrativa (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Zonas Verdes (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Equipamientos (m<sup>2</sup>s)</b>
SUNC-UA-PB/R1	17.814,79	6.235,18	1.781,48	1.122,33
SUNC-UA-PB/R2	11.510,72	4.028,75	1.151,07	725,18
SUNC-UA-PB/R3	19.903,92	6.966,37	1.990,39	1.253,95
SUNC-UA-PB/I1	129.706,31	73.932,60	12.970,63	6.485,32
<b>Total SUNC Pueblonuevo del Bullaque</b>	<b>178.935,74</b>	<b>91.162,90</b>	<b>17.893,57</b>	<b>9.586,77</b>

<b>Total Dotaciones Locales en el Suelo Urbano No Consolidado con delimitación de Unidades de Actuación</b>				
<b>Núcleo de Población</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad lucrativa (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Zonas Verdes (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Equipamientos (m<sup>2</sup>s)</b>
Retuerta del Bullaque	76.260,29	36.688,32	11.496,66	6.603,90
Pueblonuevo del Bullaque	178.935,74	91.162,90	17.893,57	9.586,77
<b>Total SUNC</b>	<b>255.196,03</b>	<b>127.851,22</b>	<b>29.390,24</b>	<b>16.190,67</b>

## RESUMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS POR EL POM EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Con los datos anteriores se tienen las siguientes dotaciones locales:

<b>DOTACIONES LOCALES PREVISTAS EN LA TOTALIDAD DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>		
<b>Clase y Categoría de suelo</b>	<b>Zonas Verdes</b>	<b>Equipamientos</b>

	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s)
Suelo Urbano Consolidado	39.193,00	13.860,00
Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de Aprovechamiento	0,00	0,00
Suelo Urbano No Consolidado con delimitación de Unidades de Actuación	29.390,24	16.190,67
Suelo Urbanizable	0,00	0,00
<b>Total POM</b>	<b>68.583,24</b>	<b>30.050,67</b>

Por lo tanto, el POM propuesto prevé **68.583 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes** y **30.051 m<sup>2</sup> de Equipamientos locales**, de los cuales, **87.993 m<sup>2</sup> son de nuevo suelo dotacional**.

### 2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

Conforme a lo previsto en los artículos 3.1.d), 102 y 103 del antiguo Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Retuerta del Bullaque cuenta con unas Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.



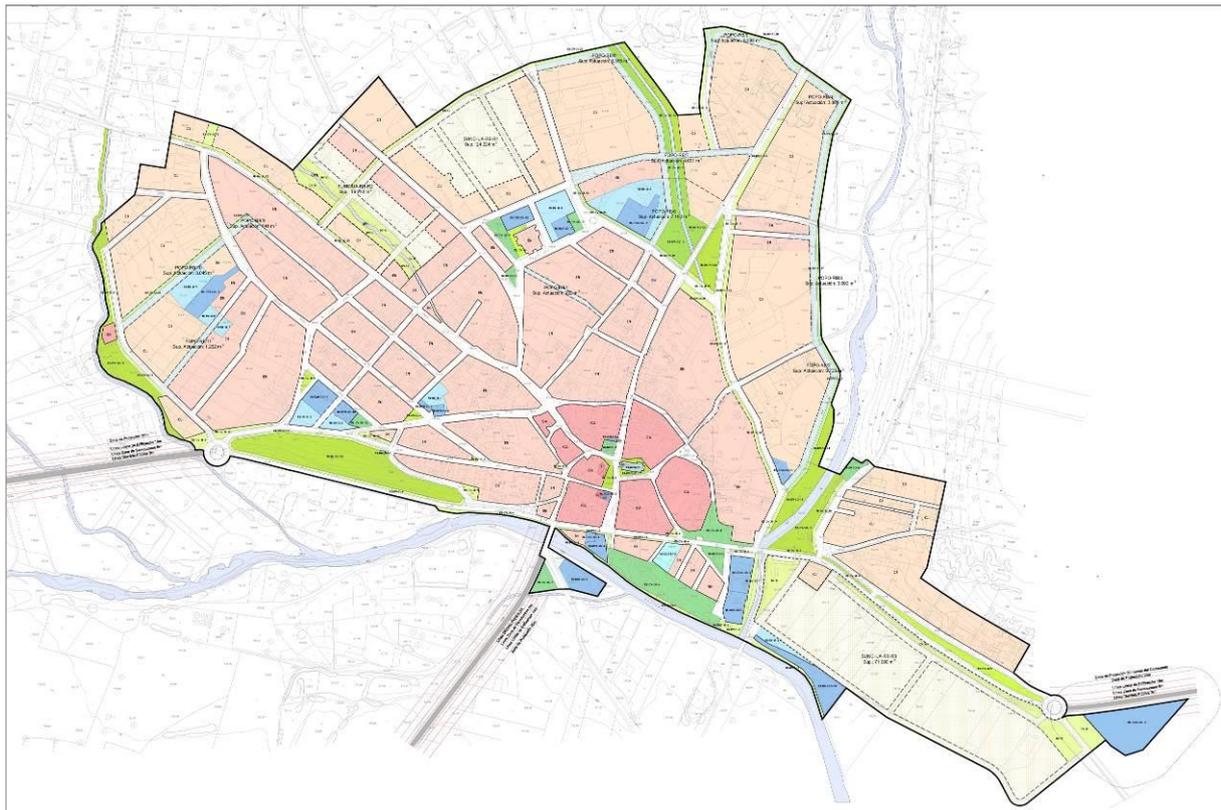
Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. Modificación nº 3, del año 2001

El presente Plan de Ordenación Municipal, a la hora de regular los usos del suelo y la edificación, si bien ha partido de las determinaciones básicas y más relevantes de dicha regulación vigente (única para todo el ámbito urbano), con el objeto de dar continuidad a la forma de utilización del suelo y la edificación; ha introducido una regulación específica para cada tejido urbano con tipologías distintas, modificando dichas determinaciones en todo aquello que se ha considerado necesario para mejorarlas y adaptarlas al modelo urbano previsto y a la legislación vigente.

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

Las ordenanzas de zona previstas por este POM son:

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



Zonas de Ordenanza previstas por el Plan de Ordenación Municipal.

A continuación se describen las distintas ordenanzas, sus objetivos y su distribución espacial en los núcleos urbanos:

## ORDENANZA CASCO ANTIGUO

La zona de ordenanza Casco Antiguo, identificada en los planos de ordenación detallada de la serie OD.01 como CA, comprende las manzanas de la primitiva implantación 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.

El uso mayoritario será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Se propone, para nuevas parcelaciones, un frente mínimo de 8 metros y una superficie mínima de 160 metros cuadrados.

La altura máxima será de 2 plantas.

La edificabilidad será resultado de aplicar un fondo edificable de 20 metros a altura máxima permitida, basada en la regulación anterior del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con determinadas excepciones para la planta baja.

Como ha quedado explicado anteriormente, el Plan tiene entre sus objetivos principales evitar que se siga degradando la imagen del tejido urbano histórico, para ello propone unas normas estéticas que tratan de mantener la imagen tradicional de la edificación.



## ORDENANZA ENSANCHE

La zona de ordenanza Ensanche, identificada en los planos de ordenación detallada de la serie OD.01 como EN, 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 los dos núcleos de población, posibilitando su correcta y respetuosa inserción en la trama existente, así como con el paisaje urbano.

El uso mayoritario será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Se propone, para nuevas parcelaciones, un frente mínimo de 8 metros y una superficie mínima de 200 metros cuadrados.

La altura máxima será de 2 plantas.

La edificabilidad será resultado de aplicar un fondo edificable de 20 metros a altura máxima permitida, basada en la regulación anterior del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con determinadas excepciones para la planta baja.



## ORDENANZA CIUDAD JARDÍN

La zona de ordenanza Ciudad Jardín, identificada en los planos de ordenación detallada de la serie OD.01 como CJ, 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 Plan prevé una localización periférica para esta tipología edificatoria, en contacto con el suelo rústico.

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.

El uso mayoritario será el residencial unifamiliar.

Se propone, para nuevas parcelaciones, un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados. El retranqueo mínimo de la edificación será de 5 metros al lindero frontal y de 3 metros al resto de linderos.

La altura máxima será de 2 plantas.

La ocupación máxima será del 40%

La edificabilidad máxima sobre rasante será de  $0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .



**ORDENANZA PUEBLO DE COLONIZACIÓN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE**

La zona de ordenanza Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque, identificada en los planos de ordenación detallada de la serie OD.01 como PC, 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 y nuevas edificaciones del poblado.

El uso mayoritario será el residencial unifamiliar.

Se propone, para nuevas parcelaciones, en el Grado 1, un frente mínimo de 7 metros y una superficie mínima de 200 metros cuadrados. En el Grado 2, un frente mínimo de 5 metros y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>.

La tipología y posición de la edificación dependerá del grado asignado:

- Grado 1. La tipología será la de edificación alineada a vial, entre medianeras, ocupando parte del frente de la parcela, dentro del área de movimiento de la edificación grafiada en el plano O.D.1.2.1. En el interior de la parcela, dentro del área de movimiento de la edificación, se admitirá la tipología de edificación aislada, con una separación a linderos de al menos 3 metros.
- Grado 2. La tipología será la de edificación alineada a vial, entre medianeras, ocupando todo el frente de la parcela.

El número máximo de plantas sobre rasante será, con carácter general, de 1 planta; admitiéndose 2 plantas en las construcciones originales del Poblado de Colonización que ya las tuvieran.

La ocupación máxima será, como norma general, del 80%.

La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el Grado 1 y de La edificabilidad máxima sobre rasante será de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el Grado 2.

Como ha quedado explicado anteriormente, el Plan tiene entre sus objetivos principales evitar que se siga degradando la imagen del tejido urbano histórico, para ello propone unas normas estéticas que tratan de mantener la imagen tradicional de la edificación.

## **ORDENANZA INDUSTRIAL**

La zona de ordenanza Industrial, identificada en los planos de ordenación detallada de la serie OD.01 como IN, comprende las áreas destinadas a actividades de pequeña y mediana industria, almacenaje, así 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 de los procesos productivos en el tejido y paisaje urbano.

El uso mayoritario será el Industrial de almacenaje e Industrial productivo en categoría 1ª.

Se propone, para nuevas parcelaciones, un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados.

La altura máxima será de 2 plantas y 10 metros.

La ocupación máxima será del 100%.

La edificabilidad máxima sobre rasante será de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

## 2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

### 2.4.1. ABASTECIMIENTO

La descripción y diagnóstico del sistema de captación y abastecimiento de agua potable se encuentra en los apartados 5.1.6 y 5.2.6 de la Memoria Informativa.

La red de distribución, cuyo material predominante es el fibrocemento, tiene un diseño ramificado con multitud de ramales ciegos.

En relación al diagnóstico anterior, el presente Plan propone las siguientes actuaciones:

- **Creación de una red mallada** que abarque a la totalidad de cada uno de los núcleos urbanos, creando mallas de menores dimensiones, que aseguren el suministro al mayor número de parcelas en caso de rotura o mantenimiento de algún sector de abastecimiento. Para que este propósito se lleve a cabo se deberá sectorizar la red en puntos estratégicos de cara a minimizar la repercusión de las posibles averías. Las nuevas mallas diseñadas necesitarán la sustitución de tramos situados en las principales calles de los núcleos para adaptarse a las nuevas condiciones de diámetros, caudales y presiones.
- **Ejecución de nuevos anillos de distribución** de la red de abastecimiento urbano, que resuelvan posibles problemas de calidad de agua eliminando para ello las ramificaciones de la red, y garantizar el suministro, sectorizando la red, para que en posibles averías o trabajos de mantenimiento, se vean afectados el menor número de usuarios posibles.
- **Eliminación de los ramales ciegos.** Los ramales ciegos, son un foco de contaminación del agua de abastecimiento, por lo que se procederá a su eliminación paulatina.
- **Eliminación de redes de fibrocemento.** El Fibrocemento es un material prohibido desde hace más de 15 años. Al igual que sucede con los ramales ciegos, se deberá proceder a su eliminación paulatina.
- **La sustitución paulatina de las redes en mal estado,** para reducir las pérdidas de agua, mejorando el rendimiento de la red.

Estas nuevas infraestructuras se identifican en los planos OE.05 y OD.02.

Con el objeto de calcular y dimensionar correctamente las infraestructuras anteriores, se redactará un Plan de Infraestructuras en desarrollo del presente POM.

### 2.4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El presente apartado, resumen de las infraestructuras de saneamiento y depuración existentes y previstas por el Plan de Ordenación Municipal, se complementa con los cálculos y determinaciones descritos en el Anexo4 de esta Memoria Justificativa.

#### **Infraestructuras de Saneamiento y Depuración existentes**

##### En Retuerta del Bullaque

Como se describe en el apartado 5.1.6 de la Memoria Informativa, la red de alcantarillado que existe en Retuerta del Bullaque, es de tipo unitaria, excepto algunos colectores de pluviales que puntualmente vierten en los cauces del entorno urbano; siendo el estado de la red unitaria regular, cuyos colectores generales van a

parar a un emisario que conecta con la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) construida recientemente, donde las aguas reciben tratamiento previo a su vertido al cauce del Río Bullaque.

#### En Pueblonuevo del Bullaque

Como se describe igualmente en el apartado 5.2.6 de la Memoria Informativa, la red de alcantarillado que existe en Pueblonuevo del Bullaque es de tipo unitaria, con un estado regular, cuyos colectores generales van a parar a un emisario que vierte al oeste del núcleo en el Río Bullaque, sin tratamiento previo.

#### **Propuestas de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración**

En el Anexo 3 del presente documento se detallan los cálculos de los caudales generados en el suelo urbano previsto por el POM (aguas negras y aguas pluviales); así como la capacidad de depuración de los mismos en cada uno de los núcleos urbanos.

#### Infraestructuras de Saneamiento

Dadas las condiciones topográficas, las aguas pluviales en su mayoría son conducidas mediante escorrentía superficial o mediante los mencionados colectores pluviales puntuales, a los cauces existentes en las inmediaciones de los núcleos urbanos.

El presente Plan propone la mejora de la red con las siguientes medidas:

- Ejecución de nuevos colectores principales de saneamiento urbano, y sustitución en la medida de lo posible, aquellos que se encuentren en mal estado, para evitar filtraciones de las aguas residuales urbanas.
- Previsión para los nuevos crecimientos de una red del tipo separativa, compuesta por dos redes independientes una para la evacuación de aguas pluviales y otra para las aguas negras. Al emplear una red separativa, los caudales de aguas negras generados por los nuevos crecimientos son menores, provocando una disminución en los caudales de entrada a la Estación depuradora.
- Se iniciarán los estudios específicos para la mejora de la red de saneamiento que podría enmarcarse dentro de un Plan de Infraestructuras, en el cual se creara una hoja de ruta para la sustitución de la red unitaria por una nueva separativa, y la mejora de las conducciones que se encuentren en mal estado que actualmente provocan fugas y filtraciones al terreno.

#### Nueva EDAR en Pueblonuevo del Bullaque

Dada la inexistencia actualmente de depuración de las aguas del saneamiento de Pueblonuevo del Bullaque, con vertido directo al Río Bullaque, el presente POM prevé la construcción de una EDAR con la capacidad suficiente para la depuración de los vertidos existentes y los previstos en desarrollo del Plan.

De esta forma, se garantiza un desarrollo sostenido y sostenible en el tiempo, de forma que este núcleo urbano tendrá resuelta la depuración para los próximos años y permitirá la puesta en marcha de nuevas actividades económicas.

## **2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

La delimitación preliminar de los ámbitos de actuación urbanizadora en el Suelo Urbano No Consolidado, coincidentes a priori cada uno de éstos con una única unidad de actuación urbanizadora, sus objetivos y criterios de desarrollo, la descripción de las mismas, así como la secuencia lógica de su ejecución, se ha descrito extensamente en el apartado 1.3 de esta Memoria Justificativa.

Del mismo modo, los criterios relativos a la reserva de suelo destinados a vivienda de protección pública en cada una de las unidades de actuación han sido descritos en el apartado 1.11 de esta Memoria Justificativa.

## 2.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

El artículo 24.2.d) del TR LOTAU 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 este Plan o y su planeamiento de desarrollo.
- 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.

En este sentido, en todas las ordenanzas de zona (Casco Antiguo, Ensanche, Ciudad Jardín, Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque e Industrial), se advierte expresamente que ninguna edificación existe a

la entrada en vigor de este Plan, que incumpla alguno o varios de los parámetros previstos en dichas ordenanzas, quedará en situación legal de fuera de ordenación, siempre que se encuentre amparada en la correspondiente licencia.

Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento, por incumplir las condiciones ambientales o de uso en la que se ubican, como las explotaciones ganaderas existentes en el interior de Retuerta del Bullaque, deberán trasladarse a zonas más adecuadas; o corregir los efectos negativos que motivan el incumplimiento, siempre que se consideren compatibles.

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.

## **2.7. LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

Como se ha dicho anteriormente, se han previsto 11 actuaciones en suelo urbano consolidado, principalmente de apertura puntual de viales o de ejecución de las obras necesarias para finalizar la urbanización de viales existentes; pero también para 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; a ejecutar en régimen de obras públicas ordinarias, conforme a lo previsto en el artículo 129 del TRLOTAU.

El Plan prevé la ejecución de un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias (POPO) para cada actuación.

Las características de estas actuaciones se han desarrollado en las correspondientes Fichas urbanísticas.

Las obras necesarias de urbanización, incluido el refuerzo o mejora de las infraestructuras necesarias para dar servicio a las parcelas existentes en estos ámbitos, serán sufragadas por los propietarios de las mismas, cuyas obras se realizarán en régimen de Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, conforme al artículo 100 y 129 del TR LOTAU.

### **3. MOVILIDAD**

### 3.1. TRÁFICO Y MOVILIDAD

Dadas las características de los núcleos urbanos de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque, no se considera necesario la incorporación a este Plan de ningún tipo de medidas especiales respecto al tráfico y a la movilidad urbana, salvo las previstas en el apartado siguiente para mejorar las condiciones de accesibilidad, que influirán de manera muy positiva en la movilidad del municipio.

Se trata de una población de tamaño pequeño, en la cual la implementación de medidas para la reducción de vehículos motorizados se puede realizar de manera satisfactoria, gradual y económica.

Se detectan varios problemas a tener en cuenta en el municipio:

- Existen carreteras que discurren por los núcleos urbanos, con tráfico de vehículos pesados, con un tratamiento “poco amable” para el peatón.
- Problemas de velocidad en estas vías por parte de los vehículos.
- Los vehículos ocupan parte del espacio reservado para el peatón.
- Problemas de embotellamiento en determinadas horas en los lugares de atracción (como puede ser el centro educativo).
- Las aceras son estrechas y no cumplen las condiciones mínimas de accesibilidad.
- No existe espacio destinado para la circulación de ciclistas y estacionamiento de bicicletas

Dentro de las medidas a adoptar se propone la creación de ejes peatonales estructurantes, que conecten de manera segura todos los lugares de interés, ensanchando las aceras y eliminando las barreras arquitectónicas existentes; como se verá en el apartado siguiente y en el Anexo 3 de esta Memoria Justificativa.

Junto con estos ejes peatonales, se propone que se creen ejes ciclistas que conecten y fomenten el uso de la bicicleta.

Con el objeto de revertir la situación de entorno “poco amable” de las dos travesías de carreteras, tanto en Retuerta como Pueblonuevo del Bullaque, se consideran necesarias sendas intervenciones; principalmente en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, convirtiendo el eje de la carretera CR-701 en un verdadero espacio urbano; donde el peatón adquiera la importancia que le corresponde.

### 3.2. LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PREVISTAS POR EL PLAN

El presente Plan de Ordenación Municipal es especialmente sensible y por ello presta especial atención en garantizar la accesibilidad, la no discriminación y la igualdad de oportunidades de todas las personas, especialmente aquéllas con discapacidades, movilidad reducida o limitaciones.

Para ello, establece una serie de medidas, articuladas en el cuerpo normativo del Plan, en esta memoria y en los planos, para asegurar lo anterior; en base al cumplimiento de la normativa básica estatal y autonómica sobre accesibilidad, igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad; que en cualquier caso es de obligado cumplimiento, aun no existiendo en este Plan una regulación expresa y específica de cada uno de los parámetros de diseño o constructivos presente en dicho cuerpo normativo; ya que se caería en el error de convertir el presente Plan y sus normas urbanísticas en una repetición innecesaria de toda la legislación vigente.

Estas medidas, apoyadas en el Análisis y Diagnóstico de las condiciones de Accesibilidad del apartado 3.5 de la Memoria Justificativa, y detalladas en el Anexo 3 de la presente Memoria Justificativa, se concretan en una serie de obligaciones de diseño; centradas principalmente en la creación de itinerarios peatonales accesibles, obligando en muchos casos a la creación de plataformas únicas de uso mixto, la progresiva eliminación de vados de acceso rodado a las parcelas, de eliminación de obstáculos, de mejora de la iluminación, etc.



Calle de Pueblonuevo del Bullaque.

## **4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### 4.1. PRESCRIPCIONES LEGALES

Según el artículo 30.3 del TR LOTAU, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, *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.

#### 4.2. VIABILIDAD FINANCIERA

En el presente informe se valora la inversión prevista por actuaciones del POM para los próximos 12 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.

#### 4.3. COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El presente Plan ha tomado como precio medio de la urbanización de las unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado, el de 20 €/m<sup>2</sup> de la superficie bruta de cada una de ellas, basado en las distintas bases de precios públicas de distintos colegios oficiales relacionados con la materia.

Del mismo modo, para las actuaciones a ejecutar en régimen de obras públicas ordinarias en el suelo urbano consolidado, como son las de apertura puntual de viales y mejora de las infraestructuras, ejecución de zonas verdes y demás espacios libres, etc; el Plan adopta como coste medio de ejecución del viario público el de 80 €/m<sup>2</sup>, mientras que para las zonas verdes y demás espacios libres se estima un coste medio de 10 €/m<sup>2</sup>.

Los costes de urbanización de las actuaciones en Suelo Urbano Consolidado, en régimen de obras públicas ordinarias, se enumeran en la siguiente tabla:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
		Viales e Infraestructuras			Zonas Verdes y Espacios Libres			
Población	Proyecto de Obra Pública Ordinaria	Superficie de Viales e Infraestr.	Coste Medio urbaniz. Viales e Infraestr.	Coste Total urbaniz. Viales e Infraestr.	Superficie de Zonas Verdes y EELL.	Coste Medio urbanización Zonas Verdes y EELL.	Coste Total urbaniz. Zonas Verdes y EELL.	Coste Total Urbaniza.
		(m <sup>2</sup> s)	(euros/m <sup>2</sup> s)	(euros)	(m <sup>2</sup> s)	(euros/m <sup>2</sup> s)	(euros)	(euros)
RETUERTA DEL BULLAQUE	POPO-RB/1	930	80	74.386	0	10	0	74.386
	POPO-RB/2	2.440	80	195.161	1.285	10	12.847	208.008
	POPO-RB/3	2.170	80	173.579	919	10	9.189	182.768
	POPO-RB/4	2.576	80	206.053	1.349	10	13.490	219.543
	POPO-RB/5	2.108	80	168.607	1.199	10	11.995	180.602
	POPO-RB/6	2.945	80	235.561	2.534	10	25.342	260.902
	POPO-RB/7	3.716	80	297.298	777	10	7.768	305.066
	POPO-RB/8	1.110	80	88.770	5.495	10	54.951	143.720
	POPO-RB/9	651	80	52.118	189	10	1.891	54.009
	POPO-RB/10	2.040	80	163.215	1.005	10	10.048	173.263
	POPO-RB/11	1.252	80	100.190	0	10	0	100.190
Total:		21.937		<b>1.754.937</b>	14.752		<b>147.519</b>	<b>1.902.456</b>

Por otro lado, las previsiones de costes de urbanización en Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se enumeran en la siguiente tabla:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
Población	Unidad de Actuación	Superficie de la Unidad de Actuación	Coste Medio Urbanización	Coste Total Urbanización
		(m <sup>2</sup> s)	(euros/m <sup>2</sup> s)	(euros)
RETUERTA DEL BULLAQUE	UA-RB/R1	24.224	25	605.595,25
	UA-RB/R2	19.743	25	493.570,75
	UA-RB/R3	71.000	25	1.775.000,00
PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE	UA-PN/R1	17.815	25	445.369,75
	UA-PN/R2	11.511	25	287.768,00
	UA-PN/R3	19.904	25	497.598,00
	UA-PN/I1	129.706	25	3.242.657,84
Total:		<b>293.902</b>		<b>7.347.560</b>

El coste total de las obras de urbanización previstas por el POM asciende a **9.250.016 euros**.

#### 4.4. INVERSIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La edificación de equipamientos públicos corresponde en parte al Ayuntamiento, y 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, dada las características de Retuerta del Bullaque, en el coste de edificar un 30% de las parcelas destinadas a equipamientos (el otro 70% se considera que correspondería a inversiones de otras administraciones).

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

- En el horizonte temporal de referencia 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 referencia del POM.

El coste de edificación de un equipamiento público se establece en 900 €/m<sup>2</sup> edificado.

Con lo anterior, se tiene un coste total en equipamientos públicos previstos en el horizonte del Plan de aproximadamente 1,3 millones de euros, conforme se detalla en la siguiente tabla:

COSTES EJECUCIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS					
	Superficie Nuevos Equipamientos m <sup>2</sup> s	Edificabilidad estimada de los equipamientos	Edificabilidad de los equipamientos a ejecutar en 12 años		Coste Total edificación
	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> t)	(euros/m <sup>2</sup> t)	(euros)
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	9.382	3.753	751	900	675.536
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	16.191	6.476	1.295	900	1.165.728
<b>Total POM</b>	<b>25.573</b>	<b>10.229</b>	<b>2.046</b>		<b>1.841.265</b>

De esta cantidad, según lo expresado anteriormente, el 30% corresponde al Ayuntamiento, esto es, aproximadamente de **552.379 euros en los 12 años** de referencia del POM, o lo que es lo mismo, una media de 46.032 euros anuales.

#### 4.5. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS

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

<b>VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL POM</b>	
	Coste (€)
<b>Obras de urbanización en Suelo Urbano Consolidado</b>	7.347.560
<b>Obras de urbanización en Suelo Urbano No Consolidado</b>	1.902.456
<b>Construcción de Equipamiento Públicos</b>	1.841.265
<b>Total</b>	<b>11.091.280</b>

El coste de inversión en 12 años, en el caso poco probable de que se ejecute el 100% de las actuaciones previstas por el Plan, es de casi 11,1 millones de euros, de los cuales la mayor inversión, aproximadamente 9,2 millones de euros, corresponde a la iniciativa privada.

Respecto a la viabilidad financiera de la participación pública municipal, la cifra de inversión prevista en el caso en el que se llegara a ejecutar el 100% de las actuaciones previstas por el Plan para los próximos 12 años, es de 0,55 millones de euros correspondiente al 30% del total de la inversión, destinados a la construcción de equipamientos públicos. En este contexto, como se ha dicho poco probable, hay que recordar que existiría un aumento considerable de recaudación municipal a través de los distintos impuestos, lo que dotaría al Ayuntamiento de capacidad financiera para responder a la inversión anterior.

No obstante lo anterior, es necesario tener en cuenta, en primer lugar, que existe una fuerte ralentización del ritmo inversor de la iniciativa privada, lo que supondrá que la inversión media anual por el Ayuntamiento, principalmente en equipamientos en los suelos en desarrollo, también se verán reducidas; 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; que permitirán, previsiblemente, el normal desarrollo de la inversión municipal en el periodo de vigencia del POM; justificándose de este modo la sostenibilidad económica del Plan.

## 5. ANEXOS

## ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL

El presente Anexo tiene por objeto justificar la idoneidad de los índices de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales utilizados en el Plan de Ordenación Municipal.

Se justificará la idoneidad de un índice distinto del establecido por la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, de 3 habitantes cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial, en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanísticas con uso global residencial delimitadas en el suelo urbano; esto es, la ZOU 1 - Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque y ZOU 2 - Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque; ajustadas a la realidad existente a la entrada en vigor de este Plan.

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 establecen unos nuevos valores de densidad.

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

La realidad es que en la mencionada ZOU 1 es que el índice anterior se encuentra en 1,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos y en la ZOU 2 de 1,32 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos; exponiéndose a continuación el proceso seguido y los resultados obtenidos en los dos casos:

### A.1.1 DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZOU 1-NÚCLEO URBANO RETUERTA DEL BULLAQUE

#### A.1.1.1. Determinación del número total de habitantes en la ZOU 1

A partir de los datos de población del padrón continuo del Instituto Nacional de Estadística (INE) [www.ine.es](http://www.ine.es), para el último año registrado (2016), se tienen los siguientes valores:

Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional a 1 de enero					
			Año 2016		
Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Población total	Hombres	Mujeres
	072 Retuerta del Bullaque	000100 PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE	234	137	97
<b>13 Ciudad Real</b>	<b>072 Retuerta del Bullaque</b>	<b>000101 PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE</b>	<b>217</b>	<b>122</b>	<b>95</b>
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000199 *DISEMINADO*	17	15	2
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000200 MOLINILLO (EL)	4	2	2
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000201 MOLINILLO (EL)	3	1	2

13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000299 *DISEMINADO*	1	1	0
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000300 RETUERTA DEL BULLAQUE	768	411	357
<b>13 Ciudad Real</b>	<b>072 Retuerta del Bullaque</b>	<b>000301 RETUERTA DEL BULLAQUE</b>	<b>694</b>	<b>371</b>	<b>323</b>
13 Ciudad Real	072 Retuerta del Bullaque	000399 *DISEMINADO*	74	40	34
		Total	1.006	550	456

Dado que se ha delimitado una única Zona de Ordenación Urbanística en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, se puede afirmar que la población de la ZOU 1 - Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque es de 694 habitantes.

#### A.1.1.2 Estimación del porcentaje de viviendas ocupadas

Según el último Censo de Población y Viviendas del INE disponible, el del año 2011, el número de viviendas totales en el Término Municipal de Retuerta del Bullaque es de 840.

Censos de Población y Viviendas 2011: Número de viviendas por tipo.				
Tipo de vivienda	Total	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
13072 Retuerta del Bullaque	840	450	305	85

Como se aprecia en la tabla anterior, no todas estas viviendas son principales, siendo muchas de ellas segundas residencias de ocupación temporal o se encuentran permanentemente vacías.

En concreto, según el INE, en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque (ZOU 1), existen 475 viviendas, de las cuales 305 son principales y 170 secundarias o vacías.

Por lo tanto, de lo anterior se obtiene que el **64%** de las viviendas existentes en la ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque se encuentran ocupadas de forma permanente, según el Censo de Población y Vivienda del año 2011.

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

$$N^{\circ} \text{ viviendas principales} / N^{\circ} \text{ viviendas totales} = \text{Coeficiente de viviendas principales}$$

Teniendo para el núcleo urbano un coeficiente de viviendas principales de 0,64.

Por otro lado, según datos actualizados del Catastro a octubre de 2017, existen **511 viviendas** en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, es decir, en la ZOU 1; dato considerado más fiable que el anterior del Censo de Población y Vivienda.

Extrapolando el porcentaje o coeficiente anterior de viviendas principales al número real de viviendas actualizado, se podría dar por válida una estimación de 328 viviendas principales y 183 viviendas vacías, temporal o permanentemente, en el año de referencia.

### **A.1.1.3. Determinación de la Edificabilidad total materializada de uso mayoritario Residencial**

Para la determinación de la edificabilidad total residencial existente en la ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque se han utilizado nuevamente las bases de datos del Catastro.

La edificabilidad total existente actualmente en la ZOU 1, suma de todos los usos, es de 142.197 m<sup>2</sup> construidos.

Por otro lado, la edificabilidad de los inmuebles de uso principal residencial es de 108.112 m<sup>2</sup> construidos, esto es, aproximadamente el 76% de la edificabilidad total.

Los datos anteriores se refieren a la edificabilidad residencial total, ya sean viviendas ocupadas o no ocupadas.

Para el presente estudio se considera necesario utilizar la edificabilidad de las viviendas ocupadas, por el mismo motivo expuesto anteriormente, repartiéndose en esta edificabilidad el conjunto de habitantes existentes en la ZOU.

Dado que el dato de la edificabilidad de vivienda principal no se encuentra disponible en las bases de datos del Catastro o del INE, se ha realizado una estimación de la misma, aplicando a la edificabilidad total residencial (**108.112 m<sup>2</sup>**) el coeficiente de viviendas principales calculado anteriormente (0,64), obteniéndose una estimación de **69.419 m<sup>2</sup> construidos con uso residencial en viviendas principales**.

### **A.1.1.4. Estimación de la densidad actual en la ZOU 1.**

Con las edificabilidades anteriores se obtienen el siguiente índice:

La densidad de habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de uso principal residencial, considerando en el cálculo la totalidad de inmuebles con uso principal residencial, estén ocupadas o no, es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Densidad actual} = n^{\circ} \text{ habitantes en la ZOU 1} \times 100 / (\text{sup. construida uso residencial})$$

$$\text{Densidad actual} = 694 \times 100 / 108.112 = 0,64$$

Con lo que se tiene un coeficiente de **0,64 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados en inmuebles con uso principal residencial**.

### **A.1.1.5. Densidad poblacional ponderada en la ZOU - 1. Índice a los efectos de la Disposición Preliminar 13 del TR LOTAU.**

No obstante lo anterior, si bien el coeficiente calculado representa la realidad a día de hoy en la ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque, con un porcentaje de viviendas vacías relativamente alto, la propuesta de ordenación del POM deberá estar dimensionada de forma que se evite, en la medida de lo posible, la existencia de ese alto número de viviendas vacías.

Para ello, se deberá ponderar de modo que la nueva ordenación, que utiliza este coeficiente como referencia para el cálculo del crecimiento poblacional, tenga en cuenta sólo las viviendas ocupadas; es decir, para que represente los habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales ocupados, según la siguiente fórmula:

$$\text{Densidad poblacional en viviendas principales (densidad ponderada)} = n^{\circ} \text{ habitantes en la ZOU 1} \times 100 / (\text{sup. construida uso residencial} \times \text{coef. viviendas principales})$$

$$\text{Densidad poblacional en viviendas principales} = 694 \times 100 / 69.419 = 1,00$$

Con lo que se tiene un coeficiente de 1,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados residenciales, que, multiplicado a modo de referencia por la superficie media de las viviendas en Pueblonuevo del Bullaque, esto es, 211,57 m<sup>2</sup>, se obtiene una media de 2,12 habitantes por vivienda.

Por lo tanto, a los efectos del cálculo del crecimiento poblacional, el presente POM establece para la ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque un índice de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables (residenciales) distinto al establecido en la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, siendo este índice de **1,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales**.

## **A.1.2 DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZOU 2 – POBLADO DE COLONIZACIÓN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE**

### **A.1.2.1. Determinación del número total de habitantes en la ZOU 2**

A partir de los datos de población del padrón continuo del Instituto Nacional de Estadística (INE) [www.ine.es](http://www.ine.es), para el último año registrado (2016), y según la tabla existente en el apartado A.1.1.1 de este Anexo, en el núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque existe una población de 217 habitantes.

Y dado que se ha delimitado una única Zona de Ordenación Urbanística en este núcleo urbano, se puede afirmar que la población de la ZOU 2 – Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque es de 217 habitantes.

### **A.1.2.2 Estimación del porcentaje de viviendas ocupadas**

Como se describe en el apartado A.1.1.2. de este Anexo, el número de viviendas totales en el Término Municipal de Retuerta del Bullaque es de 840.

En concreto, según el INE, en el núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque (ZOU 2), existen 150 viviendas, de las cuales 95 son principales y 55 secundarias o vacías.

Por lo tanto, de lo anterior se obtiene que el **63%** de las viviendas existentes en la ZOU 2 – Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque se encuentran ocupadas de forma permanente, según el Censo de Población y Vivienda del año 2011.

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

$$N^{\circ} \text{ viviendas principales} / N^{\circ} \text{ viviendas totales} = \text{Coeficiente de viviendas principales}$$

Teniendo para el núcleo urbano un coeficiente de viviendas principales de 0,63.

Por otro lado, según datos actualizados del Catastro a octubre de 2017, existen **134 viviendas** en el núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, es decir, en la ZOU 2; dato considerado más fiable que el anterior del Censo de Población y Vivienda.

Extrapolando el porcentaje o coeficiente anterior de viviendas principales al número real de viviendas actualizado, se podría dar por válida una estimación de 85 viviendas principales y 49 viviendas secundarias o vacías, temporal o permanentemente, en el año de referencia.

### A.1.2.3. Determinación de la Edificabilidad total materializada de uso mayoritario Residencial

Para la determinación de la edificabilidad total residencial existente en la ZOU 2 – Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque se han utilizado nuevamente las bases de datos del Catastro.

La edificabilidad total existente actualmente en la ZOU, suma de todos los usos, es de 36.025 m<sup>2</sup> construidos.

Por otro lado, la edificabilidad de los inmuebles de uso principal residencial es de 25.985 m<sup>2</sup> construidos, esto es, aproximadamente el 72% de la edificabilidad total.

Los datos anteriores se refieren a la edificabilidad residencial total, ya sean viviendas ocupadas o no ocupadas.

Para el presente estudio se considera necesario utilizar la edificabilidad de las viviendas ocupadas, por el mismo motivo expuesto anteriormente, repartiéndose en esta edificabilidad el conjunto de habitantes existentes en la ZOU.

Dado que el dato de la edificabilidad de vivienda principal no se encuentra disponible en las bases de datos del Catastro o del INE, se ha realizado una estimación de la misma, aplicando a la edificabilidad total residencial (25.985 m<sup>2</sup>) el coeficiente de viviendas principales calculado anteriormente (0,63), obteniéndose una estimación de **16.457 m<sup>2</sup> construidos con uso residencial en viviendas principales.**

### A.1.2.4. Estimación de la densidad actual en la ZOU 2.

Con las edificabilidades anteriores se obtienen el siguiente índice:

La densidad de habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de uso principal residencial, considerando en el cálculo la totalidad de inmuebles con uso principal residencial, estén ocupadas o no, es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

*Densidad actual = nº habitantes en la ZOU 2 x 100 / (sup. construida uso residencial)*

Densidad actual = 217 x 100 / 25.985 = 0,84

Con lo que se tiene un coeficiente de **0,84 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados en inmuebles con uso principal residencial.**

### A.1.2.5. Densidad poblacional ponderada en la ZOU - 2. Índice a los efectos de la Disposición Preliminar 13 del TR LOTAU.

No obstante lo anterior, si bien el coeficiente calculado representa la realidad a día de hoy en la ZOU 2 – Poblado de Colonización Pueblonuevo del Bullaque, con un porcentaje de viviendas vacías relativamente alto, la propuesta de ordenación del POM deberá estar dimensionada de forma que se evite, en la medida de lo posible, la existencia de ese alto número de viviendas vacías.

Para ello, se deberá ponderar de modo que la nueva ordenación, que utiliza este coeficiente como referencia para el cálculo del crecimiento poblacional, tenga en cuenta sólo las viviendas ocupadas; es decir, para que represente los habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales ocupados, según la siguiente fórmula:

*Densidad poblacional en viviendas principales (densidad ponderada) = nº habitantes en la ZOU 2 x 100 / (sup. construida uso residencial x coef. viviendas principales)*

Densidad poblacional en viviendas principales = 217 x 100 / 16.457 = 1,32

Con lo que se tiene un coeficiente de 1,32 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificados residenciales, que, multiplicado a modo de referencia por la superficie media de las viviendas en Pueblonuevo del Bullaque, esto es, 207,90 m<sup>2</sup>, se obtiene una media de 2,56 habitantes por vivienda.

Por lo tanto, a los efectos del cálculo del crecimiento poblacional, el presente POM establece para la ZOU 1 – Núcleo Urbano Retuerta del Bullaque un índice de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables (residenciales) distinto al establecido en la disposición preliminar 13 del TR LOTAU, siendo este índice de **1,32 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales**.

## ANEXO 2. BALANCE HÍDRICO DEL PLAN

### A.2.1. 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.

Según informe de la compañía suministradora EMASER, de septiembre de 2017, relativo al abastecimiento de agua potable en Retuerta del Bullaque:

*“El agua suministrada al núcleo de la población se hace desde el Pantano El Chorrillo y el manantial del mismo nombre, aunque también puede abastecerse del embalse “Torre de Abraham”.*

*El manantial se encuentra a unos 5 km de la población, junto a la carretera de Horcajo (CM-4017). Suministra ininterrumpidamente por gravedad a través de una tubería de fibrocemento (actualmente en obras).*

<b>MANANTIAL CHORRILLO</b>	
Tipo de captación	Manantial
Tipo de tramos material y Diámetro	2 Arquetas de 1,5x1,5x3 m.
Destino del Agua	Depósito cuadrado de Regulación
Coordenada X	376.511
Coordenada Y	4.365.748
Polígono	14
Parcela	9005
Término Municipal	RETUERTA DEL BULLAQUE
Provincia	CIUDAD REAL

*El pantano se encuentra próximo al manantial, abastece también por gravedad, a través de una tubería de PVC de 5 km.*

<b>PANTANO DEL CHORRILLO</b>	
Tipo de captación	Superficial Embalse
Tipo de tramos material y Diámetro	Toma vertical con varias alturas de toma
Destino del Agua	ETAP de Retuerta del Bullaque
Coordenada X	376.442
Coordenada Y	4.365.483
Polígono	23
Parcela	9012
Término Municipal	RETUERTA DEL BULLAQUE
Provincia	CIUDAD REAL

*El abastecimiento desde el embalse “Torre de Abraham” cuenta con un bombeo y un contador en la planta de tratamiento del embalse, automatizado con una boya en función del nivel del depósito (uso ocasional).*

<b>ABASTECIMIENTO DESDE EL EMBALSE DE LA TORRE DE ABRAHAM</b>	
Tipo de captación	Superficial de embalse
Tipo de tramos material y Diámetro	PVC 110
Destino del Agua	Depósito cuadrado de Regulación
Observaciones	El agua captada es tratada a pié de presa en la ETAP del Embalse
Término Municipal	RETUERTA DEL BULLAQUE
Provincia	CIUDAD REAL

Por otro lado, según el mismo informe, el origen del suministro de abastecimiento a la pedanía de Pueblonuevo del Bullaque tiene las siguientes características:

*Esta pedanía se abastece desde el embalse "Torre de Abraham".*

*La tubería del embalse "Torre de Abraham" llega al mismo depósito elevado existente en la pedanía, el contador está situado junto al mismo depósito, desde ahí se envía a la población mediante un grupo de presión existente en el mismo depósito.*

ABASTECIMIENTO DESDE EL EMBALSE DE LA TORRE DE ABRAHAM	
Tipo de captación	Embalse
Tipo de tramos material y Diámetro	PVC 110
Procedencia del Agua	EMBALSE TORRE DE ABRAHAM
Destino del Agua	Depósito Elevado
Término Municipal	RETUERTA DEL BULLAQUE
Provincia	CIUDAD REAL

### A.2.2. RECURSO DISPONIBLE

Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha de fecha 3 de mayo de 2013, sobre "Consultas en el procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Retuerta del Bullaque, número de expediente PLA-SC-13-0281"; Retuerta del Bullaque dispone de un derecho de agua para uso de abastecimiento, con número de expediente 40.553/1992 (CONC. 5/92), inscrito en la Sección A del Registro de Aguas, con un volumen máximo autorizado de 136.875 m<sup>3</sup>/año, para uso abastecimiento, a derivar del Río Bullaque. Asimismo, según ese informe, consta que las Mancomunidades Valle del Bullaque y Pueblos de los Montes han soliditado conjuntamente una concesión de aguas superficiales del embalse de la Torre de Abraham, (Expte. 6901/2011), para el abastecimiento de 14.538 habitantes pertenecientes a 11 municipios, entre los que se encuentra Retuerta del Bullaque.

Por otro lado, el Plan Hidrológico del Guadiana del año 2015-2021, aprobado por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero; en el Apéndice 5 (Asignación y Reservas de Recursos) de su Normativa, asigna al municipio de Retuerta del Bullaque **0,160 hm<sup>3</sup>/año**; siendo el origen del 100% de esta asignación el Embalse Torre de Abraham.

### A.2.3. CONSUMO ACTUAL Y DOTACIÓN DE REFERENCIA

Conforme a lo establecido en el artículo 12.1 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."

Según el informe de septiembre de 2017 de la compañía EMASER, los caudales de consumo real de los usuarios, incluidos los del propio Ayuntamiento, en los últimos 5 años disponibles, son los siguientes:

Año	Consumo Retuerta del Bullaque (m <sup>3</sup> )	Consumo Pueblonuevo del Bullaque (m <sup>3</sup> )	Consumo Total (m <sup>3</sup> )	Población INE	Consumo medio (l/hab/día)
2012	67.421	22.274	89.695	1.096	224,22
2013	63.731	21.255	84.986	1.063	219,04
2014	67.607	21.889	89.496	1.036	236,67
2015	70.605	23.732	94.337	1.019	253,64
2016	68.570	23.656	92.226	1.006	251,17
<b>Media</b>	67.587	22.561	90.148	1.044	236,95

Con estos datos se obtiene un consumo total medio en los últimos 5 años de **90.148 m<sup>3</sup>**, lo que equivale a un consumo medio de **236,95 m<sup>3</sup>/hab/día**; siendo éste el dato utilizado para los cálculos de la demanda hídrica generada por el POM en el suelo con **uso global residencial**, esto es, en el suelo urbano consolidado y en la totalidad del suelo urbano no consolidado excepto en la unidad de actuación UA-PN-I1 y en el 40% de la UA-PN-R3; considerándose incluido aquí el resto de usos pormenorizados compatibles al global anterior (terciarios y dotacionales principalmente).

Para los ámbitos de con **uso global industrial** el Plan prevé mayoritariamente el uso pormenorizado industrial-almacenaje e industrial productivo en categorías 1ª y 2ª, según la definición de las Normas Urbanísticas, siendo compatibles los usos terciarios.

Conforme a lo previsto en el artículo 12.3 del Plan Hidrológico del Guadiana 2015-2021, *“La demanda de agua para usos industriales y para refrigeración se evaluará con datos reales. A falta de éstos, se utilizarán como referencia, en el caso de polígonos industriales, conectados o no a la red de distribución municipal, una dotación máxima anual de 4.000 m<sup>3</sup>/ha construida.”*

Si bien para en el uso industrial almacenaje y uso terciario el consumo principal de agua va a derivarse de las dotaciones de los propios empleados, por lo tanto, con un consumo estimado de aproximadamente un 70% de lo que vienen consumiendo fábricas donde la materia principal para su funcionamiento es el agua; se ha utilizado para el cálculo de la demanda hídrica generada por los nuevos suelos industriales, conforme a lo previsto en el mencionado artículo, una dotación máxima anual de **4.000 m<sup>3</sup>/ha construida**, es decir, considerando la superficie máxima construible (edificabilidad de cada ámbito industrial); que en cualquier caso estará sobredimensionada para el consumo real estimado en los dos núcleos urbanos de Retuerta del Bullaque.

#### **A.2.4. ANÁLISIS GENÉRICO DE LA NUEVA DEMANDA HÍDRICA GENERADA POR EL POM**

La demanda hídrica máxima generada por el modelo urbano previsto por el POM se calculará a partir de los caudales de referencia del apartado anterior, en función de los dos usos globales mayoritarios previstos por el Plan, residencial e industrial, y la población máxima estimada en cada uno de los ámbitos del suelo urbano; no existiendo suelo urbanizable.

##### **Demanda hídrica en el Suelo Urbano Consolidado**

La demanda hídrica del suelo urbano consolidado se corresponderá con el resultado de multiplicar el consumo medio de referencia para el uso global residencial, esto es, 236,95 m<sup>3</sup>/hab/día, por la población máxima previsible en esta clase y categoría de suelo, esto es, la suma de la población actual de referencia del POM, 1.006 habitantes (INE 2016), más el incremento poblacional en las parcelas actualmente sin edificación, 118 habitantes; con un total de 1.150 habitantes máximos, obteniéndose un consumo máximo teórico de **0,0972 hm<sup>3</sup>/año**.

SUELO URBANO CONSOLIDADO							
Actuación	Uso Global Residencial			Uso Global Industrial			Total todos los Usos (hm <sup>3</sup> /año)
	Habitantes teóricos máximos (hab)	Consumo de referencia (l/hab/día)	Consumo Residencial (hm <sup>3</sup> /año)	Superficie Industrial construable máxima (Ha)	Consumo de referencia (m <sup>3</sup> /Ha/año)	Consumo Industrial (hm <sup>3</sup> /año)	
Consumo Actual en Retuerta + Pueblonuevo	1.006	236,95	0,0870	0,00	4.000	0,0000	0,0870
Incremento del Consumo en parcelas sin edificar	144	236,95	0,0102	0,00	4.000	0,0000	0,0102
	1.150		0,0994	0,00		0,0000	<b>0,0972</b>

#### Demanda hídrica en el Suelo Urbano No Consolidado

En el suelo urbano no consolidado se prevén 5 unidades de actuación con uso exclusivamente residencial, una con uso mixto, la UA-RB/R3 (60% residencial y 40% industrial), y otra, la UA-PN/I1, con uso exclusivamente industrial.

La edificabilidad máxima residencial en los ámbitos anteriores generará un incremento de población teórico de 249 nuevos habitantes que, multiplicado por el consumo medio de referencia (236,95 m<sup>3</sup>/hab/día), da como resultado un consumo máximo teórico de **0,0216 hm<sup>3</sup>/año** en el suelo urbano no consolidado con uso global residencial.

La superficie máxima construable en los dos ámbitos con uso industrial es de 82.452,60 m<sup>2</sup> de techo, 8.520,00 m<sup>2</sup>t en la UA-RB/R3 y 73.932,60 en la UA-PN/I1, o lo que es lo mismo 8,25 Ha. Si se multiplica la superficie construable industrial por la dotación de referencia de 4.000 m<sup>3</sup>/ha construida al año, da como resultado un consumo máximo teórico de **0,0330 hm<sup>3</sup>/año** en el suelo urbano no consolidado con uso global industrial.

De la suma de ambos valores se obtiene un consumo máximo teórico de **0,0545 hm<sup>3</sup>/año** en el suelo urbano no consolidado.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
Actuación	Uso Global Residencial			Uso Global Industrial			Total todos los Usos (hm <sup>3</sup> /año)
	Habitantes teóricos máximos (hab)	Consumo de referencia (l/hab/día)	Consumo Residencial (hm <sup>3</sup> /año)	Superficie Industrial construable máxima (Ha)	Consumo de referencia (m <sup>3</sup> /Ha/año)	Consumo Industrial (hm <sup>3</sup> /año)	
UA-RB/R1	42	236,95	0,0036	0,00	0	0,0000	0,0036
UA-RB/R2	34	236,95	0,0029	0,00	0	0,0000	0,0029
UA-RB/R3	63	236,95	0,0054	0,85	4.000	0,0034	0,0088
UA-PN/R1	40	236,95	0,0035	0,00	0	0,0000	0,0035

<b>UA-PN/R2</b>	26	236,95	0,0023	0,00	0	0,0000	0,0023
<b>UA-PN/R3</b>	45	236,95	0,0039	0,00	0	0,0000	0,0039
<b>UA-PN/I1</b>	0	0,00	0,0000	7,39	4.000	0,0296	0,0296
<b>Total SUNC</b>	249		<b>0,0216</b>	8,25		<b>0,0330</b>	<b>0,0545</b>

### **Demanda hídrica Total**

Con los datos anteriores se tiene que la demanda de agua para la totalidad del suelo urbano previsto por el POM, en la hipótesis de que todos los ámbitos de crecimiento se desarrollen y ocupen en su totalidad, es la siguiente:

<b>DEMANDA HÍDRICA TOTAL</b>			
<b>Clase de suelo</b>	<b>Consumo actual</b>	<b>Incremento de consumo</b>	<b>Demanda Total</b>
<b>Suelo urbano consolidado</b>	0,0664 hm <sup>3</sup> /año	0,0102 hm <sup>3</sup> /año	0,0767 hm <sup>3</sup> /año
<b>Suelo urbano no consolidado</b>	0,0000 hm <sup>3</sup> /año	0,0545 hm <sup>3</sup> /año	0,0545 hm <sup>3</sup> /año
<b>Suelo urbanizable</b>	0,0000 hm <sup>3</sup> /año	0,0000 hm <sup>3</sup> /año	0,0000 hm <sup>3</sup> /año
<b>Total</b>	0,0664 hm <sup>3</sup> /año	0,0648hm <sup>3</sup> /año	<b>0,1312 hm<sup>3</sup>/año</b>

### **A.2.5. BALANCE HÍDRICO**

A continuación se muestra la tabla del balance hídrico, teniendo en cuenta los datos de consumo actual, los incrementos de consumo generados por el POM y el recurso disponible.

El balance hídrico se obtiene de la diferencia entre el recurso disponible y la demanda total generada por el POM.

En la tabla siguiente se muestra el balance hídrico según la asignación del Plan Hidrológico del Guadiana del año 2015-2021:

<b>BALANCE HÍDRICO DEL POM SEGÚN LA ASIGNACIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO</b>				
<b>Consumo actual</b>	<b>Incremento de consumo</b>	<b>Demanda Total</b>	<b>Recurso Disponible</b>	<b>Balance Hídrico</b>
0,0664 hm <sup>3</sup> /año	0,0648 hm <sup>3</sup> /año	<b>0,1312 hm<sup>3</sup>/año</b>	0,1600 hm <sup>3</sup> /año	<b>0,0288 hm<sup>3</sup>/año</b>

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 3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

EL presente Anexo tiene por objeto establecer las condiciones y medidas necesarias para garantizar la accesibilidad, la no discriminación y la igualdad de oportunidades de todas las personas, especialmente aquéllas con discapacidades, movilidad reducida o limitaciones; en el entorno urbano de Retuerta del Bullaque.

#### A.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

El cuerpo normativo más importante (no excluyente), tanto estatal como autonómico, en materia de accesibilidad y no discriminación de personas con discapacidad en el ámbito del urbanismo, que habrá de cumplirse en desarrollo del Plan y, por lo tanto habrá de comprobarse en cualquier acto de otorgamiento de permisos, licencias o aprobaciones, será el siguiente:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacio públicos urbanizados (Orden VIV).
- RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC).
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha que la desarrolla, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre (Código ACC).
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio de 2017, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

En concreto, el presente POM ha prestado especial atención al siguiente articulado:

- **Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.**

*Artículo 4. Criterios básicos de accesibilidad urbanística:*

1. *En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.*
2. *Los criterios básicos que se establecen en la presente Ley se deberán recoger en los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y subsidiarias, y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquéllos.*

**Artículo 32. Cumplimiento y control de las condiciones de accesibilidad.**

1. *Corresponde a los Ayuntamientos exigir el cumplimiento y control de las medidas adoptadas en esta Ley cuando ejecute o mande ejecutar obras de urbanización y con carácter previo a la concesión de las preceptivas licencias municipales, que no serán otorgadas en caso de incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.*

2. *La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de los organismos competentes, velará por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley en la aprobación de los Planes de Ordenación Urbana, Normas complementarias y subsidiarias, y demás instrumentos de planeamiento y con carácter previo a la calificación de viviendas de protección oficial.*

- **Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre)**

*Artículo 11. Planificación y urbanización de espacios urbanos accesibles:*

1. *En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.*
2. *A los efectos del apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en este Capítulo.*
3. *Los Ayuntamientos y demás Entidades Públicas que aprueben los instrumentos de planeamiento o ejecución a que se refiere el párrafo anterior y otorguen las licencias o autorizaciones, cuidarán del estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley y de este Decreto, debiendo denegar las que no se ajusten a los mismos.*

*Artículo 12. Adaptación de los espacios urbanos existentes:*

1. *Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.*
2. *A los efectos que establece el apartado anterior, las Entidades Locales deben elaborar Programas Específicos de Actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con el que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

- **RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.**

*Artículo 9. Objeto*

1. *Las condiciones básicas que se desarrollan a continuación tienen por objeto garantizar a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.*
2. *Para satisfacer este objetivo, los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen a continuación [...]. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.*

- **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

Entró en vigor el 12 de marzo de 2010 y es de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos cuyos planes y proyectos no se hayan aprobado definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor, esto es, que no se hayan aprobado con anterioridad al 12 de septiembre de 2010.

*Disposición Transitoria. Régimen de aplicación.*

1. *El Documento Técnico aprobado por esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos, cuyos planes y proyectos sean aprobados definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor.*
2. *En relación con los espacios públicos urbanizados ya existentes a la entrada en vigor de esta Orden, los contenidos del Documento técnico serán de aplicación a partir del 1 de enero del año 2019, en aquellos que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida.*

• **RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.**

Establece las condiciones básicas en esta materia para el acceso y utilización de los edificios. Entró en vigor el 12 de marzo de 2010, y es de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes para las que se solicite licencia municipal de obras una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del mismo (12 de marzo de 2010).

*Disposición Transitoria Tercera. Edificaciones a las que será de aplicación obligatoria lo previsto en este Real Decreto.*

*Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes para las que se solicite licencia municipal de obras una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente real Decreto”.*

• **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

*Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.*

[...]

3. *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

[...]

- e) *Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.*

*Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.*

[...]

4. *Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.*

*Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.*

En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

El presente Plan de Ordenación Municipal, en el articulado de sus Normas Urbanística, establece toda una serie de determinaciones que dan cumplimiento a la normativa anterior.

### **A.3.2. DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO**

Como conclusión al apartado anterior de Análisis de la Accesibilidad de los Espacios Públicos, se puede afirmar que el espacio público de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque tiene unos niveles de accesibilidad muy bajos.

Prácticamente no existen itinerarios peatonales accesibles continuos.

Los factores que determinan esta falta de accesibilidad se pueden resumir en los siguientes:

#### **1. Pendientes longitudinales de los itinerarios peatonales**

En Pueblonuevo del Bullaque las calles tienen una pendiente muy inferior al 6%.

Sin embargo, existe un gran número de calles del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque con pendientes superiores al 6%, llegando en ocasiones a sobrepasar el 10%.

El Plan deberá evitar que esto ocurra en los nuevos crecimientos en suelo urbanizable, siendo éste un factor determinante en la toma de decisiones para la localización de estos nuevos crecimientos.

En los casos en los que sea posible, el POM deberá prever itinerarios alternativos a los anteriores, que traten de dar el mayor acceso posible a los ámbitos urbanos localizados en estas periferias con fuertes pendientes, siendo de especial interés dotar de accesibilidad los equipamientos localizados en ellos, como es el caso de los dos equipamientos mencionados.

#### **2. Las dimensiones de los itinerarios peatonales**

La mayor parte de las calles de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque tienen separados los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles, teniendo la mayor parte de esos itinerarios peatonales una anchura libre de paso muy inferior a 1,80 metros, por lo tanto considerados no accesibles.

Por otro lado, existen distintas calles con plataforma única de uso mixto, que si bien no tienen diferenciado el itinerario peatonal y por lo tanto no cumplen con lo previsto en la norma, se podrían considerar aceptables desde el punto de vista de la accesibilidad.

Se podría decir que este tipo de actuaciones sobre cascos históricos son muy acertadas ya no solo para dotar de accesibilidad estos entornos, sino también para mejorar la imagen y el paisaje urbano.

Estas soluciones de plataformas únicas de uso mixto empiezan a ser recomendables en calles con menos de 9-10 metros y a partir de los 7 metros se consideran necesarias para poder cumplir las condiciones previstas

en la normativa sobre accesibilidad. Realizado el estudio de las secciones del viario de los núcleos urbanos de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque se observa que la mayor parte de las calles estarían dentro de los intervalos anteriores.

Por último, respecto a altura libre de paso existente en los itinerarios peatonales, salvo excepciones puntuales que habrá que corregir, existe una altura libre de paso superior a 2,20 metros en todos los itinerarios peatonales.

### **3. La continuidad de los itinerarios peatonales**

Cuando existen itinerarios peatonales accesibles, éstos terminan siendo interrumpidos, principalmente en los cruces de calles, pero también por distintos elementos como escaleras, vados mal ejecutados, etc.

Se incumplen sistemáticamente las condiciones prevista en el artículo 5.5 y 19 y siguientes de la Orden VIV/561/2010, no existiendo en líneas generales los vados peatonales y puntos de cruce previstos en dicha normativa, como se verá a continuación.

Como se ha dicho anteriormente, la mayor parte de las calles tanto de Retuerta como de Pueblonuevo del Bullaque tienen plataforma separada a distinto nivel entre el peatón y el vehículo, lo que hace necesaria la existencia de vados peatonales en todos los cruces de calles para dar continuidad a los itinerarios peatonales.

Pero el problema principal de ambos núcleos de población en este aspecto no es el mal diseño o mala ejecución de los vados peatonales, sino el hecho de que no existen vados peatonales de cruces de calles.

Analizados los escasos vados existentes en el espacio público se observa que, en líneas generales, se incumplen las condiciones anteriores.

Un error muy frecuente es que, al tratarse de Acerados muy estrechos, los vados invaden sistemáticamente los itinerarios peatonales.

La solución accesible para estos casos es la prevista en el artículo 20.9 de la Orden VIV/561/2010, que determina que cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios anteriores, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

### **4. Características del pavimento**

En general el pavimento de los itinerarios es duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, existiendo no obstante algunas calles con el pavimento muy deteriorado; cumpliéndose así lo previsto en el artículo 11 de la Orden VIV/561/2010.

Por otro lado, todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto, con las características previstas en dicho artículo.

Existirán dos tipos de pavimentos táctiles, los indicadores direccionales y los indicadores de advertencia o proximidad a puntos peligrosos.

En este sentido, hay que señalar que salvo alguna excepción, no existen pavimentos táctiles indicadores de ninguno de los dos tipos, colocados correctamente, en todo el espacio urbano de Retuerta del Bullaque.

## 5. Características y disposición de los elementos de la urbanización

En general las **rejillas, alcorques y tapas de instalaciones** existentes en el espacio público de los núcleos de población cumplen con las condiciones previstas en el artículo 12 de la Orden VIV/561/2010.

No obstante, se han identificado distintos elementos que incumplen el precepto anterior, existiendo algunos alcorques sin tapar y rejillas y tapas mal colocadas.

En general, los **vados vehiculares** para acceso a parcelas existentes en ambos núcleos de población no cumplen las condiciones de accesibilidad previstas en el artículo 13 de la Orden VIV/561/2010, invadiendo normalmente el ámbito de paso del itinerario peatonal y alterando las pendientes longitudinales y transversales de los mismos.

La solución accesible para estos casos es la prevista en el artículo 20.9 de la Orden VIV/561/2010, que determina que cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios anteriores, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Por otro lado, en el núcleo urbano de Retuerta del Bullaque se han identificado distintas **rampas**, principalmente de acceso a edificios tanto públicos como privados, aunque ubicadas en el espacio público.

En líneas generales tienen una anchura libre de paso inferior a 1,80 metros, en la mayor parte de los casos se superan las pendientes máximas, no tienen pasamanos o barandillas conforme a la norma, etc.

Otro elemento existente en los itinerarios del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque son las **escaleras**, no cumpliendo la mayor parte de ellas lo previsto en el artículo 15 de la Orden VIV/561/2010.

En algunos casos tienen más de 12 escalones, en otros la anchura libre es inferior a 1,20 metros, existen otras en la que los escalones tienen menos de 30 centímetros de huella más de 16 centímetros de contrahuella o no todos los escalones son iguales. En ningún caso los escalones están correctamente señalizados, las escaleras cuentan con pavimento táctil indicador en los extremos y pasamanos o barandillas en ambos lados.

Respecto a la **vegetación**, en general, los árboles y arbustos existentes en el espacio público de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque no invaden los itinerarios accesibles, por estar ubicados en la parte exterior de los mimos.

No obstante, si esos itinerarios llegan a convertirse en accesibles deberán ampliar el ancho libre de paso a 1,80 metros, por lo que en muchas de las ocasiones dicho arbolado interrumpirá el itinerario peatonal accesible.

Conforme a lo previsto en el artículo 24 de la Orden VIV/561/2010, los **frentes de parcela** marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

En este sentido, existe una gran cantidad de accesos a edificaciones resueltos con escalones que invaden el espacio público, interrumpiendo los itinerarios peatonales.

Por otro lado, existen también distintos casos en los que, para facilitar el acceso vehicular, se modifican las rasantes de la calle adaptándolas a las necesidades particulares y no al contrario; haciéndolas totalmente inaccesibles e incluso peligrosas para peatón, con la única finalidad de facilitar el acceso vehicular a una parcela privada.

En general, la mayor parte de los **bancos** del espacio público incumplen las condiciones de accesibilidad previstas en la normativa vigente, principalmente por invadir los itinerarios peatonales accesibles, pero también por no cumplir algunos de ellos con las condiciones de diseño previstas en el artículo 26 de la Orden VIV/561/2010.

Las **papeleras y contenedores** existentes en el espacio público de ambos núcleos de población cumplen, en general, con las condiciones dimensionales previstas en el artículo 28 de la Orden VIV/561/2010; contando no obstante, en mucho de los casos, con una ubicación incorrecta, por invadir los itinerarios peatonales o reduciendo su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Del mismo modo, los escasos **bolardos** existentes en el espacio público cumplen, en general, con las condiciones previstas en el artículo 29 de la Orden VIV/561/2010; existiendo, no obstante, algunos con una ubicación incorrecta, por invadir los itinerarios peatonales o reduciendo su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

En general los elementos de protección al peatón existentes, como **barandillas, pasamanos, vallas y zócalos**, no cumplen con las condiciones previstas en el artículo 30 de la Orden VIV/561/2010. No obstante, como se ha dicho anteriormente, el principal problema es la ausencia de los mismos o, cuando existen, sólo están en uno de los lados de la rampa o escalera.

En el caso concreto de los pasamanos, en ningún caso se instalan dobles, incumpliendo la normativa anterior.

En líneas generales los **elementos de iluminación** del alumbrado público cumplen las condiciones del artículo 31 de la Orden VIV/561/2010, ya que al tratarse de calles sin grandes secciones, los puntos de luz de la mayor parte de las mismas están directamente sobre brazo anclados a las fachadas de los edificios.

No obstante, existen muchos puntos de luz sobre báculo, tipo farola, ubicados en posición distinta a la prevista en la norma, en la parte interior del acerado, interrumpiendo de esta forma los itinerarios peatonales.

Del mismo modo, cuando los **elementos de señalización** (principalmente de tráfico) se localizan en calles estrechas, éstos se ubican en la parte interior del acerado.

Por otro lado, existen otros elementos que si bien no pertenecen a la señalización o al alumbrado público, interrumpen igualmente los itinerarios peatonales. Se trata principalmente de postes provisionales para la sujeción de cables.

## 6. Nivel de Iluminación

En líneas general, salvo excepciones puntuales, todos los itinerarios peatonales de ambos núcleos de población cumplen con los requisitos de iluminación previstos del artículo 5.2.i) de la Orden VIV/561/2010, disponiendo en todo su desarrollo de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes.

No obstante, no se tienen datos precisos de la totalidad de los itinerarios peatonales existentes.

### **A.3.3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

La Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha establece en su artículo 4 que en los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de usos común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

Por otro lado, las vigentes Normas Técnicas de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, establece que el planeamiento deberá especificar las medidas propuestas para facilitar la movilidad de las personas con discapacidad, tanto en los nuevos desarrollos como en las áreas urbanas consolidadas.

Corresponde al planeamiento urbanístico, por tanto, adoptar las determinaciones necesarias para cumplir ese mandato.

En este sentido, el presente Plan adopta las determinaciones que son coherentes con su escala y enfoque. Además de integrar las condiciones básicas de accesibilidad en la ordenación, establece los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo, de ejecución, proyectos de urbanización y de obras públicas, de forma que éstos dispongan de las pautas adecuadas para materializar la ordenación en cada situación concreta incorporando las condiciones básicas de accesibilidad.

A continuación se resumen las determinaciones previstas por este Plan en materia de accesibilidad:

#### **1. Limitación de las pendientes de los itinerarios peatonales.**

Conforme al artículo 5.2.h) de la Orden VIV los itinerarios accesibles deberán cumplir, entre otras condiciones, una pendiente longitudinal máxima del 6%.

Este requisito será una exigencia en los ámbitos de actuación urbanizadora previstos.

Se prestará especial atención en buscar alternativas de acceso a los equipamientos localizados actualmente en calles con más del 6%, mediante itinerarios peatonales accesibles peatonale.

#### **2. Secciones de calle que aseguren la existencia de itinerarios peatonales accesibles.**

Conforme al artículo 5.2.b) de la Orden Orden VIV/561/2010, los itinerarios accesibles deberán poseer en todo su desarrollo, como norma general, una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento; y según el artículo 5.2.c) de la Orden Orden VIV/561/2010, una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

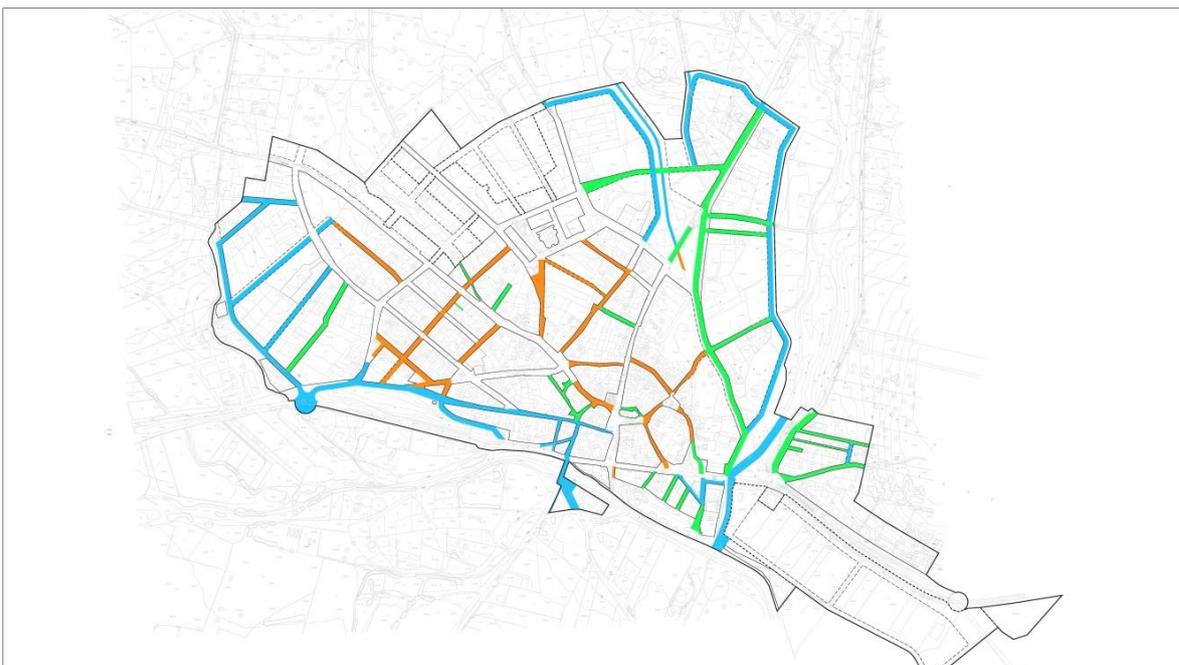
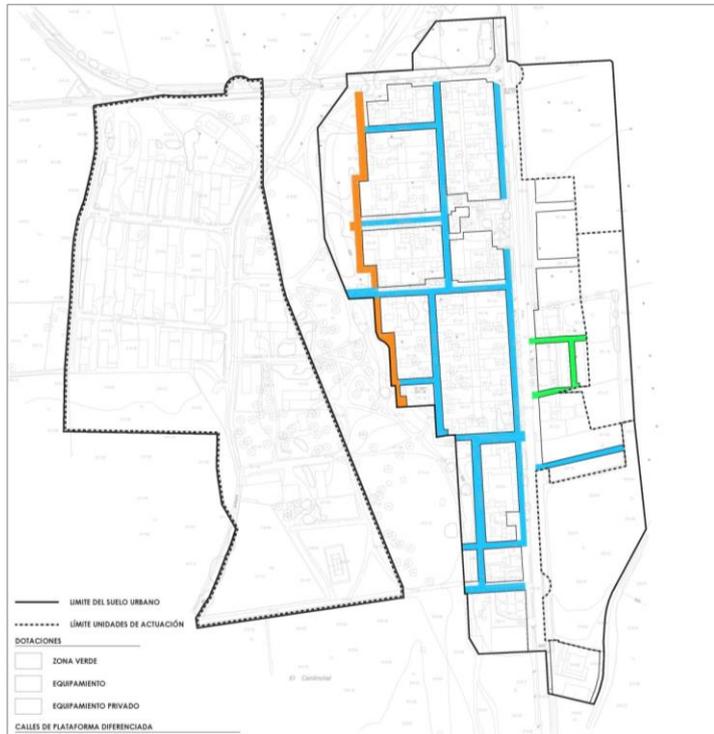
Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

Por otro lado, según el artículo 5.3 y 5.4 de dicha Orden, cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

Estas soluciones de plataformas únicas de uso mixto empiezan a ser recomendables en calles con menos de 9-10 metros y a partir de los 7 metros se consideran necesarias para poder cumplir las condiciones previstas en la normativa sobre accesibilidad.

Conforme al análisis realizado en el apartado 3.5 de la Memoria Informativa, existe un gran número de calles que tienen las dimensiones anteriores, por lo tanto a convertir en plataforma única de uso mixto.

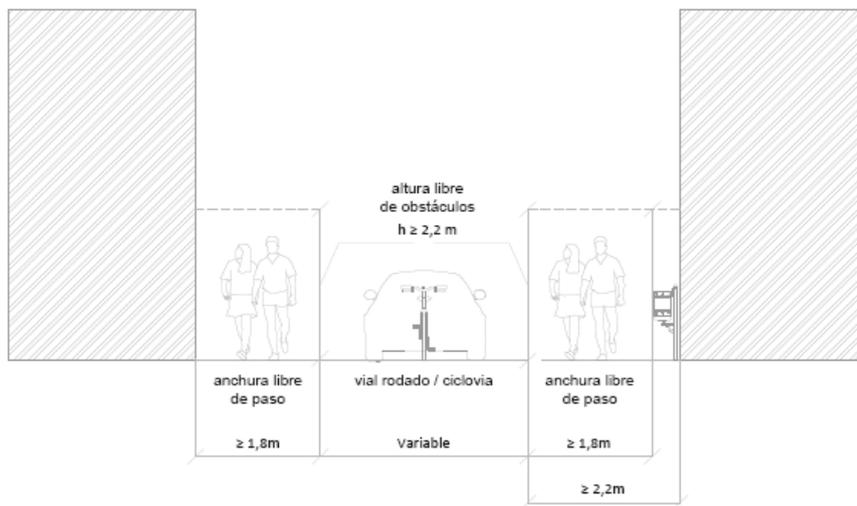
No obstante, existen otros criterios basados en la necesidad de dar continuidad a los itinerarios peatonales accesibles, o de crear una imagen homogénea del espacio público del ámbito histórico, que han aconsejado dotar de plataforma única de uso mixto a un ámbito más amplio de los núcleos urbanos; como se muestra en las imágenes adjuntas.



En verde las calles con plataforma de uso mixto, en marrón las que se deberán convertir obligatoriamente y azul las que se recomiendan su transformación.

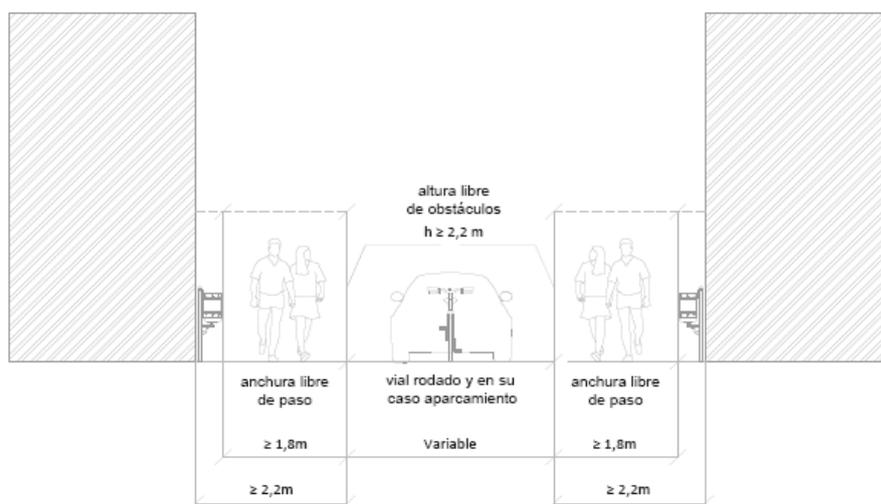
El presente Plan, por lo tanto, obliga a la transformación de todos los viales con sección menor a 7 metros a la tipología de plataforma única de uso mixto, con las dimensiones de la sección adjunta.

Cuando no se puedan cumplir las dimensiones mínimas graficadas, debido a la reducida anchura del vial existente se dará alta prioridad a los peatones respecto al tráfico. Como norma general en esta sección no se admitirá mobiliario urbano, permitiéndose excepcionalmente junto a una de las líneas de fachada, siempre y cuando se respete la anchura libre de paso de los peatones.



Sección Tipo 1. Viales existentes con ancho total  $\leq 7$  m  
Plataforma única de uso mixto

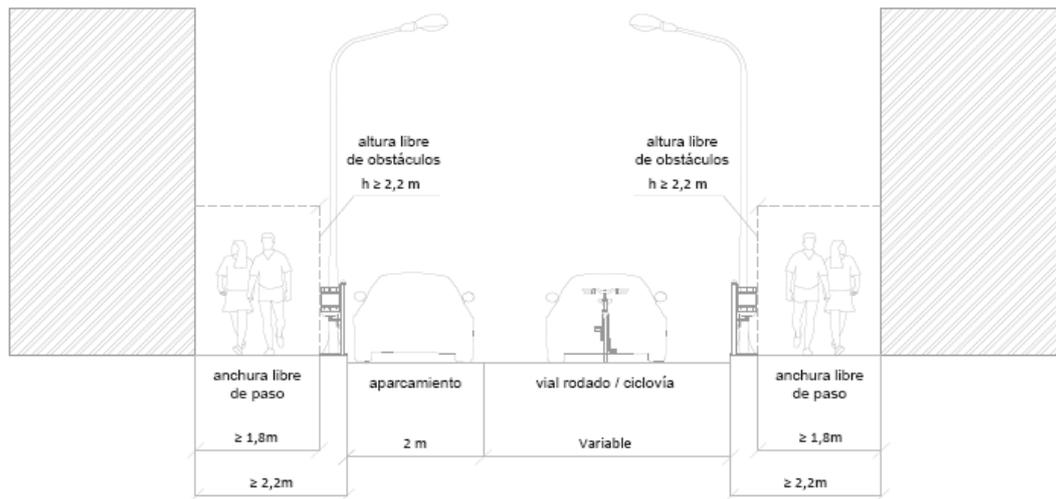
Cuando las calles tienen anchura de entre 7 y 10 metros, así como cuando se ha considerado oportuno por los motivos expresados anteriormente, aun teniendo dimensiones mayores, se recomienda la transformación en plataforma única de uso mixto, conforme la sección adjunta.



Sección Tipo 2. Ancho total:  $7 \leq x \leq 10$  m  
Plataforma única de uso mixto

Como norma general se admitirá mobiliario urbano (báculos, papeleras, etc.) en la franja de 40 centímetros grafiada, siempre y cuando se respete la anchura libre de paso de 1,80 metros.

Cuando la anchura de la calle sea mayor a 10 metros, como norma general, se separará el tránsito peatonal y vehicular en plataformas a distinto nivel, siendo la disposición de los distintos elementos será la prevista en la siguiente sección:

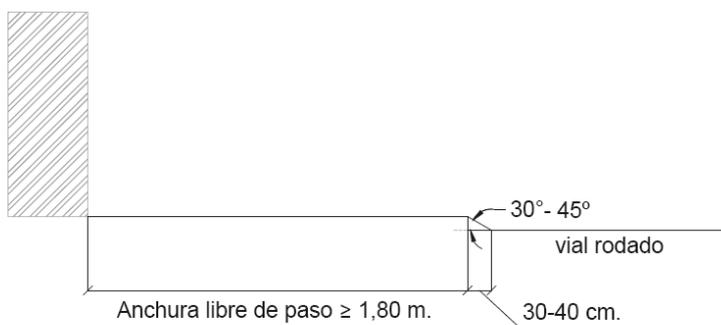


Sección Tipo 2. Ancho total > 10 m  
Peatón y vehículo a distinto nivel

El mobiliario urbano se ubicará obligatoriamente en la franja de 40 centímetros exterior al itinerario accesible, más próxima al vial rodado, debiéndose respetar la anchura libre de paso de 1,80 metros.

Con dichas condiciones, siempre que exista mobiliario urbano, el acerado deberá ser mayor a 2,2 metros de anchura.

Con el objeto de que no se interrumpan los itinerarios peatonales accesibles, los accesos vehiculares a parcelas se realizarán conforme al siguiente esquema.



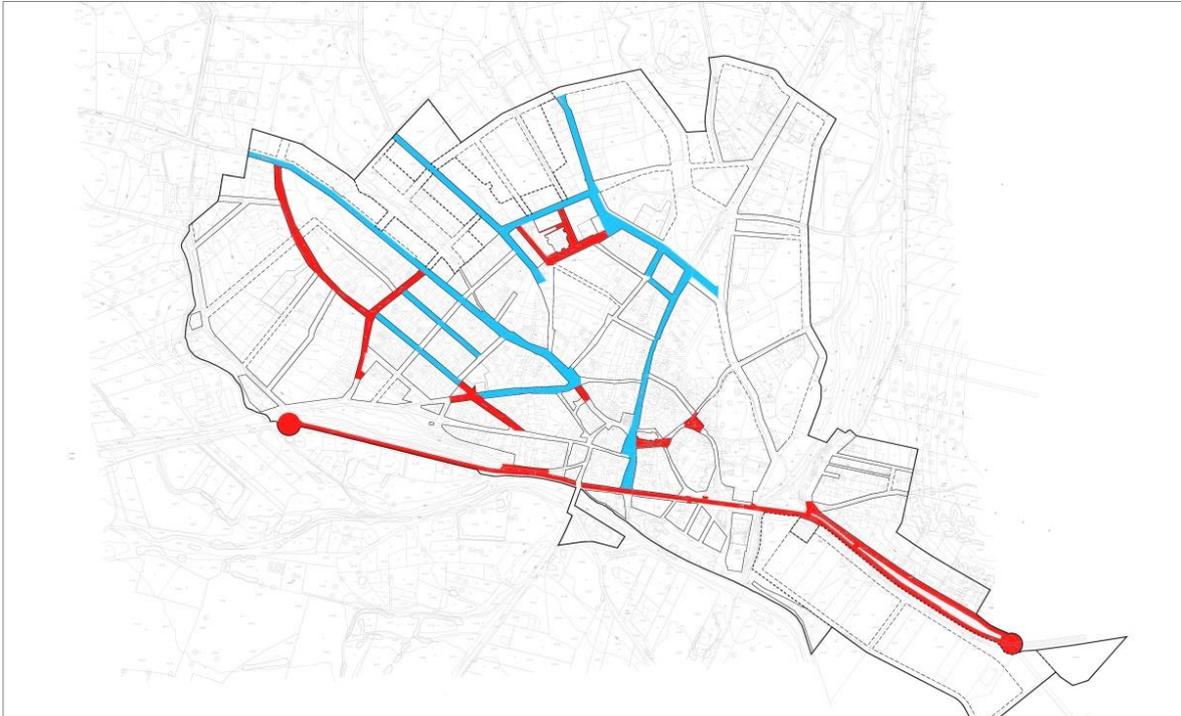
Los vados peatonales para el cruce de calle se ubicarán, preferentemente, fuera de la banda de 1,80 metros reservada al itinerario peatonal accesible, en el espacio resultante de ocupar la franja de aparcamientos (si la hubiera), según el Esquema 2 del apartado 3 siguiente.

Como norma general, cuando exista red ciclista según el trazado previsto en el apartado 3.1 de esta Memoria Justificativa, ésta adoptará la tipología de ciclovía compartida, pudiendo discurrir por el acerado en carril bici independiente siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en el artículo 38 de la Orden VIV/561/2010; esto es, los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

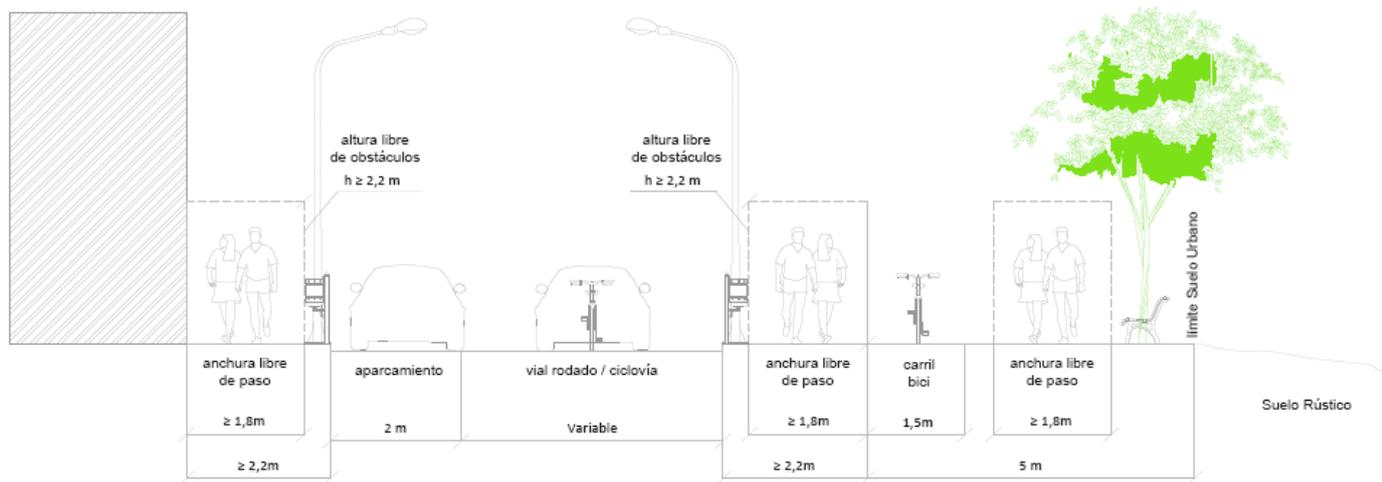
Las calles con plataforma diferenciada existentes en el suelo urbano consolidado, en las que habrá que hacer una actuación de mejora de la accesibilidad, incorporando la sección detallada anteriormente, son las que se muestran en los esquemas adjuntos:



En rojo las calles donde se deberá llevar a cabo una actuación integral de mejora de la accesibilidad. En azul las calles en las que se ha previsto una actuación parcial de mejora de la accesibilidad, por considerarse parcialmente accesible.



Por último, se ha previsto una cuarta sección para aquellas actuaciones urbanizadoras que cuenten con vial y paseo peatonal de borde.



Sección Tipo 4. Vial de borde urbano.  
Peatón y vehículo a distinto nivel

En esta sección se contará con los espacios y elementos previstos en la sección anterior, añadiéndose una franja en el perímetro exterior ámbito urbanizado, en contacto con el suelo rústico, de 5 metros en total, en el que existirá otro itinerario peatonal accesible con anchura libre de paso 1,80 metros y un carril bici en plataforma específica, de 1,5 metros.

**3. Propuestas para asegurar continuidad de los itinerarios peatonales accesibles.**

Conforme al artículo 5.5. de la Orden VIV/561/2010, se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

Dado que no existen pasos subterráneos o elevados en ninguno de los núcleos urbanos, las determinaciones de este Plan irán encaminadas a asegurar la continuidad de los itinerarios peatonales en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

En este sentido, en la ejecución del Plan se deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la mencionada Orden, en los que se establecen las condiciones de los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares, debiéndose asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

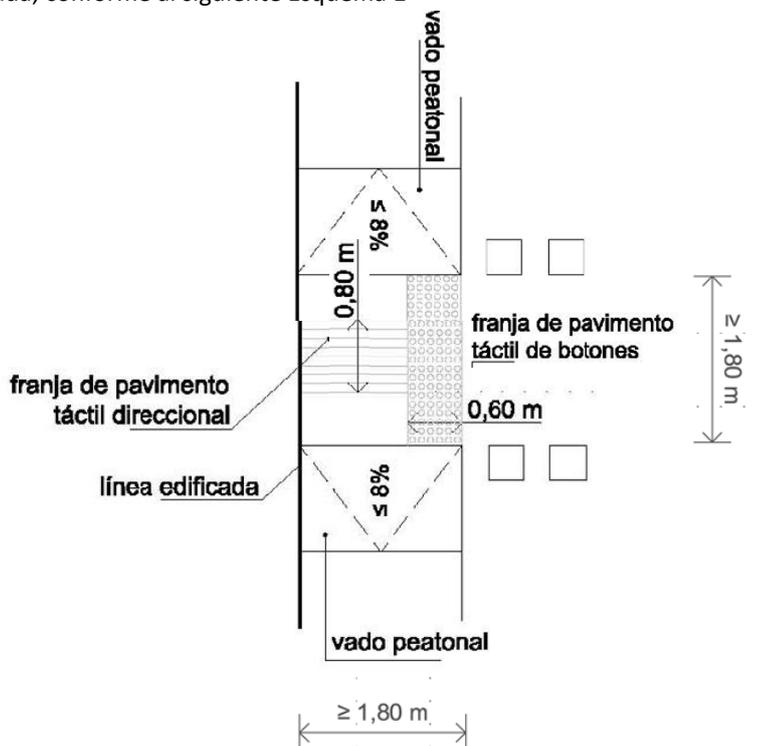
En las imágenes adjuntas se representan los cruces de itinerarios peatonales en los que habrá que llevar a cabo una actuación de mejora de la accesibilidad, que asegure la continuidad de los mismos, conforme a los criterios del presente apartado.

Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados (vados peatonales) cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20 de la Orden VIV/561/2010.

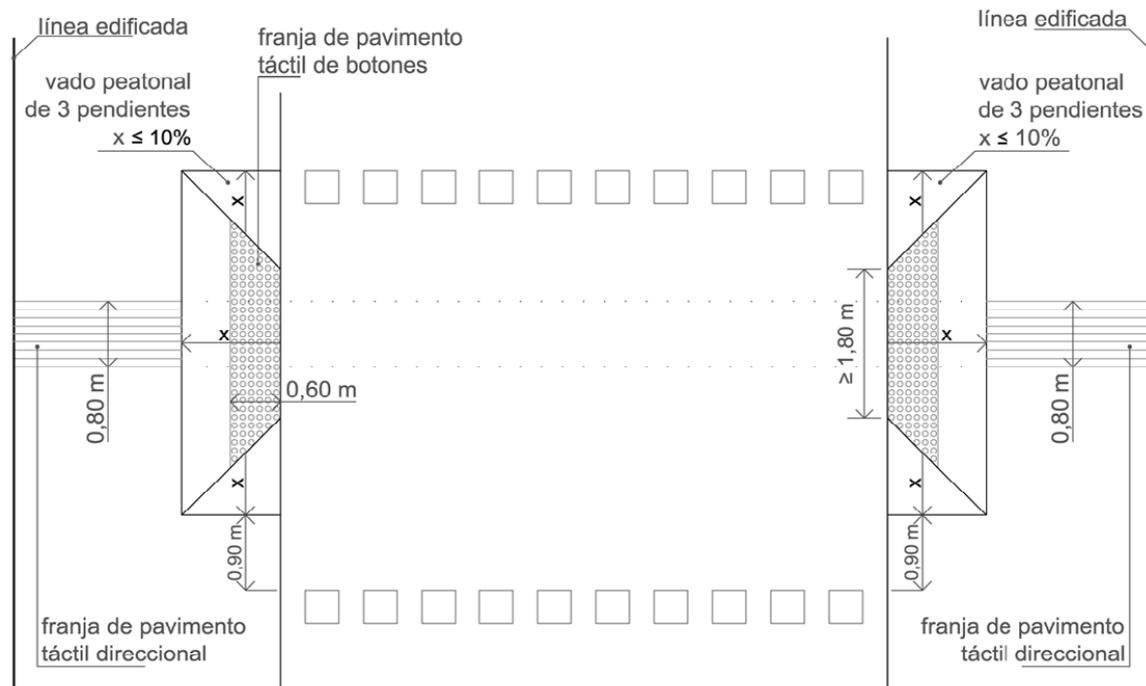
Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el mencionado artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Cruces en los que se deberán llevar a cabo actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Dadas las características de las calles de ambos núcleos de población, con una sección no muy amplia, cuando se opte por plataforma vehicular y peatonal diferenciada, difícilmente se va a conseguir Acerados superiores a los 2,20 metros que permita un ancho libre de paso de 1,80 metros más 0,40 metros para la ubicación de báculos, papeleras, etc; por lo que se deberá recurrir, como norma general, a la solución mencionada; conforme al siguiente Esquema 1



No obstante, cuando sea posible, el vado se llevará mediante la ampliación puntual del acerado, al exterior del itinerario peatonal, ocupando dicho acerado la franja destinada a aparcamientos en el resto de la calle; evitando de esta forma que se interrumpa dicho itinerario peatonal; conforme al Esquema 2 adjunto.



#### 4. Mejora de las condiciones de la pavimentación.

Las propuestas para la mejora de la pavimentación en el entorno urbano irán encaminadas, en primer lugar, a adaptar toda la pavimentación de los espacios públicos existentes a las condiciones del artículo 11 de la Orden VIV/561/2010; esto es, el pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Por otro lado se revisarán todos los puntos singulares del espacio urbanizado con el objeto de comprobar la existencia en cada uno de ellos de las franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden VIV/561/2010; en el que se regulan los tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.

#### 5. Mejora de las características y disposición de los elementos de la urbanización.

Con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones previstas en este apartado en las obras de nueva urbanización de las actuaciones urbanizadoras previstas por el POM, se prestará especial atención en la identificación y mejora de los elementos de la urbanización aquí descritos, en el suelo urbano consolidado:

Las **rejillas, alcorques y tapas de instalaciones** cumplirán con las condiciones previstas en el artículo 12 de la Orden VIV/561/2010.

Los **vados vehiculares** para acceso a parcelas cumplirán las condiciones de accesibilidad previstas en el artículo 13 de la Orden VIV/561/2010, no pudiendo invadir el ámbito de paso del itinerario peatonal y alterar las pendientes longitudinales y transversales de los mismos.

Para ello, como se ha descrito en el punto 2 del presente apartado, se ha previsto una solución tipo de acceso vehicular a parcelas, de obligado cumplimiento, con un bordillo inclinado que ocupará los primeros 30-40 centímetros de la banda exterior del acerado, sin invadir el ancho libre de paso de 1,80 metros del itinerario peatonal accesible.

Las **rampas** cumplirán las condiciones previstas en el artículo 14 de la Orden VIV/561/2010, debiéndose revisar y adaptar en su caso las pendientes y anchos de las existentes, en su mayoría con un ancho libre de paso inferior a 1,80 metros; así como disponer de pasamanos y barandillas conforme al artículo 30 de dicha norma.

Las **escaleras** deberán cumplir lo previsto en el artículo 15 de la Orden VIV/561/2010. Se deberán plantear soluciones a todas aquellas que tienen más de 12 escalones, las de anchura libre inferior a 1,20 metros, las que no tienen directriz recta, las de escalones de menos de 30 centímetros de huella o más de 16 centímetros de contrahuella y aquellas que no todos los escalones son iguales. Se realizarán también todas las actuaciones necesarias para la correcta señalización de las mismas, se dispondrá pavimento táctil indicador en los extremos y pasamanos o barandillas en ambos lados.

La **vegetación** que se disponga en el espacio público deberá cumplir lo previsto en el artículo 18 de la Orden VIV/561/2010. En el caso de vegetación existente, se valorará la posibilidad crear itinerarios peatonales alternativos que no afecten a los árboles y arbustos existentes, o bien trasplantar los ejemplares existentes, fuera del itinerario peatonal accesible.

Los **frentes de parcela** deberán cumplir lo previsto en el artículo 24 de la Orden VIV/561/2010. No podrán invadir los itinerarios peatonales accesibles ni a nivel del suelo, ni en altura.

El Ayuntamiento solicitará la eliminación de los escalones existentes en el espacio público, de acceso a las edificaciones, que actualmente invaden los itinerarios peatonales accesibles; cursando órdenes de ejecución conforme a lo previsto en el TRLOTAU, si fuera necesario.

Por otro lado, se programarán las obras tendentes a mejorar la accesibilidad en el acerado, en los casos identificados anteriormente, en los que, para facilitar el acceso vehicular, se han modificado las rasantes de la calle.

Los **bancos** cumplirán las condiciones previstas en el artículo 26 de la Orden VIV/561/2010, modificándose la ubicación de aquellos que actualmente invaden los itinerarios peatonales accesibles. Se asegurará la existencia de al menos una unidad de banco accesible, con las condiciones de diseño del mencionado artículo, por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Las **papeleras y contenedores** cumplirán las condiciones dimensionales previstas en el artículo 28 de la Orden VIV/561/2010, debiéndose modificar su ubicación en los casos en los que actualmente se invaden los itinerarios peatonales.

Los **bolardos** cumplirán las condiciones previstas en el artículo 29 de la Orden VIV/561/2010, debiéndose modificar su ubicación en los casos en los que actualmente se invaden los itinerarios peatonales.

Los elementos de protección al peatón, como **barandillas, pasamanos, vallas y zócalos**, cumplirán las condiciones previstas en el artículo 30 de la Orden VIV/561/2010. No obstante, como se ha dicho

anteriormente, el principal problema es la ausencia de los mismos o, cuando existen, sólo están en uno de los lados de la rampa o escalera.

En el caso concreto de los pasamanos, se deberán instalar dobles, conforme a la normativa anterior.

Los **elementos de señalización y de iluminación** del alumbrado público cumplirán las condiciones del artículo 31 de la Orden VIV/561/2010, debiéndose ubicar, en los casos en los que no estén apoyados en las fachadas de los edificios, es decir, en los de tipo báculo, en la banda de 40 centímetros prevista en la parte exterior de la acera, conforme a las secciones previstas por este POM.

Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Respecto a los postes para la sujeción de cables y otros elementos similares, éstos no podrán interrumpir en ningún caso los itinerarios peatonales accesibles, para ello se ubicarán preferentemente en la banda de 40 cm exterior a dicho itinerario, o bien cualquier otra solución técnica que cumpla la condición anterior.

#### **6. Mejora de los niveles de iluminación en los itinerarios peatonales accesibles.**

Conforme al artículo 5.2.i) de la Orden VIV/561/2010, los itinerarios accesibles dispondrán en todo su desarrollo de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

El cumplimiento de este nivel mínimo de iluminación será exigible en los nuevos ámbitos de actuación urbanizadora y, gradualmente, en todos aquellos ámbitos del suelo urbano consolidado que actualmente cuentan con unos niveles de iluminación inferiores.

Para ello, el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque realizará las mediciones oportunas en todos los itinerarios peatonales del núcleo urbano, con el objeto de comprobar el cumplimiento del nivel de iluminación anterior y proponer las obras de sustitución o complementación de las infraestructuras de alumbrado público; dando prioridad a las calles que, en desarrollo del presente Plan, vayan transformando sus itinerarios peatonales en accesibles.

#### **7. Disposiciones de las Normas Urbanísticas del POM para asegurar la accesibilidad universal.**

En relación a las disposiciones normativas para asegurar la accesibilidad universal, este Plan prevé la incorporación de distintas determinaciones, siendo las más relevantes las siguientes:

- En relación a la **edificación**, el artículo 76.3 y 4 recuerda la necesidad de dar cumplimiento al DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad en los edificios, que asegure el acceso y utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad; con independencia de la obligación de dar cumplimiento al resto del cuerpo normativo estatal y autonómico, que habrá de ser comprobado en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.
- En relación a la **urbanización**, el artículo 205, Condiciones básicas de accesibilidad del espacio público, recuerda la obligación de dar cumplimiento a todo el cuerpo normativo existente en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad; cuestión ésta que habrá de ser comprobada en cada plan o proyecto que se ejecute en desarrollo del presente Plan, con motivo de la aprobación o licencia correspondiente.
- Con el objeto de la paulatina adaptación del espacio público ya urbanizado a las condiciones de accesibilidad universal, se propone en el artículo 206 la redacción de un Inventario y un Plan Municipal de Accesibilidad Universal, en unos plazos determinados.

- Con la redacción de los artículos 14.2 y 76.4, se asegura la posibilidad de ocupar la vía pública para garantizar la accesibilidad universal.
- El artículo 36 define los tipos de viales públicos, previendo dentro de la red viaria urbana secundaria, el Viario Local Compartido, con plataforma única de uso mixto, cuya regulación específica se encuentra en el artículo 213; obligando a esta tipología en las calles de menos de 7 metros de sección y recomendándolo en las de sección entre 7 y 10 metros; conforme a las secciones previstas en la serie de planos OD.05. Las condiciones y dimensiones mínimas de este viario público y en concreto la disposición de los itinerarios peatonales accesibles en las distintas secciones de calle, se encuentra regulada en el artículo 209, Condiciones de diseño del viario urbano.
- En este sentido, el artículo 210 establece las dimensiones y características de los itinerarios peatonales accesibles, las condiciones de no interrupción de los mismos mediante vados, las dimensiones, disposición y características de los mismos, etc.
- Las características de las vías ciclistas, así como la forma en la que coexistirá en las distintas secciones de calle, especialmente en relación a los itinerarios peatonales accesibles, se encuentra regulada en el artículo 211.
- El artículo 214 prevé la necesidad de reservar plazas de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida en el espacio público, y especialmente en los principales centros de actividad, equipamientos y espacios libres; así como sus condiciones de diseño.
- En el artículo 215 se establece la prohibición de realizar vados vehiculares para el acceso a las parcelas, definiéndose el detalle tipo para dar cumplimiento a lo anterior.
- Respecto a las condiciones de accesibilidad de los espacios libres, parques infantiles y mobiliario urbano, el POM establece una serie de condiciones en los artículos 216, 217 y 218.
- Por último, el artículo 226, relativo a la red de alumbrado público, determina el nivel mínimo de iluminación de los itinerarios peatonales accesibles así como la obligación de separación de los báculos una distancia mínima de 1,80 metros de las fachadas, de forma que no interrumpa dichos itinerarios peatonales accesibles.

### A.3.4. LA REDACCIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Con independencia de las medidas previstas por este Plan y con objeto de hacer un diagnóstico más preciso que garantice las medidas concretas necesarias en cada ámbito urbanizado y edificado de Retuerta y Pueblonuevo del Bullaque, el presente POM establece la obligatoriedad de la redacción de un **Plan Municipal de Accesibilidad Universal**, que tendrá como objetivo hacer accesible gradualmente el entorno existente, con el fin de que todas las personas lo puedan utilizar libre y autónomamente.

El Plan Municipal de Accesibilidad Universal evaluará el nivel de accesibilidad que existe en un espacio o servicio determinado, definirá las actuaciones necesarias para adaptarlo, las valorará, priorizará y propondrá un plan de etapas para su ejecución.

El Plan Municipal de Accesibilidad Universal definirá, evaluará y propondrá actuaciones para la eliminación de las barreras existentes en:

- Los espacios de uso público, como son calles, plazas, parques, etc. Para ello se elaborará previamente un Inventario de espacios públicos no accesibles, que serán todos aquellos existentes que no cumplan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Los edificios públicos, tales como equipamientos culturales, administrativos, sanitarios, docentes, etc.
- Los elementos de una cadena de transportes, desde las paradas y estaciones hasta el material móvil.
- Los sistemas de comunicación públicos, haciendo énfasis en los aspectos que tengan que ver con los recursos técnicos de atención al ciudadano y la Web municipal.
- Los servicios públicos.

Debe ser además una herramienta que permita llevar a cabo acciones transversales dentro del ámbito municipal, en donde cada área o departamento introduzca los parámetros de accesibilidad en sus actuaciones.

Con el Plan de Accesibilidad no solo se pretende conseguir una ciudad accesible sino que se tratará de ir más allá, haciendo una ciudad con entornos, itinerarios y servicios al alcance de todas las personas. El concepto de Diseño Universal debe estar presente en todos los ámbitos de actuación, desde urbanismo, transporte, comunicación, ocio, etc.

En núcleos urbanos como Retuerta del Bullaque, con muchos ámbitos con grandes pendientes, no se trata de que todo el espacio urbano sea accesible, pero sí de que se consiga en la medida de lo posible y que existan itinerarios accesibles, de acuerdo con la normativa vigente, que permitan a la población desplazarse autónomamente y con seguridad y poder utilizar, así mismo, todos los espacios, edificios y servicios públicos, que también serán adaptados.

El Plan Municipal de Accesibilidad Universal será, por tanto, un marco de acción municipal, que sistematizará los problemas existentes y propondrá una programación de actuaciones para resolverlos, ofreciendo soluciones genéricas que, en muchos casos, necesitarán posteriormente del proyecto constructivo concreto.

En su elaboración se tendrá en cuenta el tiempo de ejecución y el coste económico para poder hacerlo efectivo, por lo que puede ser interesante plantear su elaboración por etapas de acuerdo con la evaluación inicial de la realidad del municipio y las prioridades planteadas por las áreas municipales implicadas y los agentes sociales consultados.

## ANEXO 4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Como se ha descrito anteriormente el término municipal consta de dos núcleos de población.

El Plan prevé en los nuevos crecimientos, tanto en Retuerta como en Pueblonuevo del Bullaque una red separativa, proponiendo la paulatina conversión a este tipo de red en el resto del suelo urbano de ambos núcleos de población.

En este sentido, se han realizado los cálculos por separado, esto es, por núcleo de población, por tipo de aguas (negras o pluviales) y por tipo de suelo (urbano consolidado y urbano no consolidado).

Para el cálculo de las aguas negras se ha tomado un coeficiente de retorno del 80% respecto del abastecimiento de agua potable previsto en el Anexo 2 Balance Hídrico del Plan, utilizando la media de consumo de los últimos 5 años disponibles.

Se ha calculado también las aguas pluviales generadas en el entorno urbano, diferenciando entre aquella que entra en la red y pasa por la depuradora de la que se verterá directamente a los cauces.

Respecto a la depuración, hay que destacar que el núcleo principal, Retuerta del Bullaque, cuenta con una EDAR de reciente construcción; mientras que la pedanía Pueblonuevo del Bullaque no tiene ninguna instalación de tratamiento de aguas residuales.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento viene realizando las gestiones oportunas con los órganos autonómicos y estatales correspondientes para poder llevar a cabo la infraestructura de depuración para Pueblonuevo del Bullaque a la mayor brevedad posible.

### A.4.1. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN RETUERTA DEL BULLAQUE

#### A.4.1.1. Aguas Negras

##### En Suelo Urbano Consolidado

Partiendo de un consumo de abastecimiento de 76.659 m<sup>3</sup>/ año, según lo descrito en el Anexo 2 Balance Hídrico del Plan, de la presente Memoria Justificativa, se estima un volumen máximo de aguas negras de 61.328 m<sup>3</sup>/ año.

##### En Suelo Urbano No Consolidado

Del mismo modo, según el Anexo 2, partiendo de los consumos de abastecimiento de las unidades de actuación previstas, los volúmenes de aguas negras generados en suelo urbano no consolidado del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque serán:

- UA-RB/R1 2.874 m<sup>3</sup>/año
- UA-RB/R2 2.342 m<sup>3</sup>/año
- UA-RB/R3 7.058 m<sup>3</sup>/año

Total suelo urbano no consolidado de Retuerta del Bullaque: 12.273 m<sup>3</sup>/año

##### Total volumen generado por el Suelo Urbano

El volumen total máximo de aguas negras que se pueden generar en el suelo urbano de Retuerta del Bullaque, considerando el suelo urbano consolidado y las actuaciones urbanizadoras previstas, es de **73.601 m<sup>3</sup>/año**.

#### A.4.1.2. Aguas Pluviales

En la actualidad, dada la ubicación del núcleo urbano de Retuerta del Bullaque, por el que discurren diferentes arroyos, atravesándolo de norte a sur y de oeste a este; el agua procedente de la lluvia se canaliza y vierte en gran medida a estos arroyos de manera directa, siendo un bajo porcentaje el que se traslada a la EDAR para su posterior tratamiento.

El vertido a los cauces se realiza actualmente de manera directa sin ningún tratamiento previo, para lo cual el presente Plan propone la realización de las infraestructuras previas necesarias que eliminen del vertido las grasas y fangos contaminantes de los primeros minutos del aguacero, evitando de esta forma la contaminación del cauce.

Para el cálculo de las aguas pluviales que entran en la red y llegan a la EDAR, se ha utilizado la metodología expuesta a continuación, basada en el conocimiento de las precipitaciones máximas de los últimos 20 años, que habrá que multiplicar por los distintos coeficientes de escorrentías y por la superficie de las subcuencas en función de cada tipo de suelo.

Los datos climatológicos se han obtenido de la Agencia Estatal de Meteorología, dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente; en concreto de la estación meteorológica más cercana, localizada en Toledo:

Inicio > Servicios climáticos > Datos climatológicos > Valores normales

### Valores climatológicos normales. Toledo

Periodo: 1982-2010 - Altitud (m): 515  
 Latitud: [39° 53' 5" N](#) - Longitud: [4° 2' 43" O](#) - Posición: [Ver localización](#)

Exportar a csv

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	6.4	11.5	1.3	26	76	4.9	0.6	0.1	7.5	12.7	7.0	151
Febrero	8.3	14.0	2.6	25	69	4.7	0.5	0.2	4.0	6.9	6.5	172
Marzo	11.6	18.1	5.0	23	59	3.9	0.3	0.3	1.3	2.3	7.4	228
Abril	13.5	19.9	7.2	39	58	6.4	0.1	1.0	0.9	0.3	5.6	249
Mayo	17.6	24.2	11.0	44	54	6.4	0.0	3.4	0.8	0.0	4.7	286
Junio	23.2	30.5	15.9	24	45	2.9	0.0	2.9	0.1	0.0	10.3	337
Julio	26.8	34.6	18.9	7	39	1.0	0.0	1.5	0.0	0.0	18.5	382
Agosto	26.3	34.0	18.6	9	41	1.5	0.0	2.1	0.0	0.0	15.1	351
Septiembre	22.0	29.0	14.9	18	51	2.9	0.0	1.8	0.4	0.0	9.5	260
Octubre	16.1	22.1	10.2	48	66	6.8	0.0	1.0	2.1	0.0	6.0	210
Noviembre	10.5	15.6	5.3	39	74	5.9	0.1	0.2	6.6	3.3	5.8	157
Diciembre	7.1	11.6	2.5	41	79	6.3	0.2	0.0	7.9	9.8	6.0	126
Año	15.8	22.1	9.5	342	59	53.8	1.8	14.3	31.8	35.5	101.5	2922

**Leyenda**

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Conforme a la tabla anterior, se ha tomado el valor de precipitaciones anual media de 342 mm/m<sup>2</sup>

Los coeficientes de escorrentía C utilizados en el cálculo, según los distintos manuales referencia sobre drenaje urbano, como los de la Instrucción de Carreteras y otros.

C = 0.15 para zonas verdes.

C = 0.65 para las parcelas edificadas.

C = 0.80 para el viario.

Con los datos anteriores se obtienen los siguientes resultados:

#### En Suelo Urbano Consolidado

De los datos del POM podemos obtener la superficie estimada para cada uno de los distintos usos en el suelo urbano consolidado de Retuerta del Bullaque:

• Superficie zonas verdes:	101.719 m <sup>2</sup>
• Superficie viario:	147.459 m <sup>2</sup>
• Superficie parcelas:	504.401 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, aplicando la metodología anterior, se han calculado los caudales de aguas pluviales generados en el suelo urbano consolidado:

• En las zonas verdes:	5.218 m <sup>3</sup> /año
• En el viario:	32.780 m <sup>3</sup> /año
• En las parcelas edificables:	138.004 m <sup>3</sup> /año

Total suelo urbano consolidado de Retuerta del Bullaque: 176.002 m<sup>3</sup>/año

De estos caudales, una vez analizadas las cuencas y las aguas que vierten por escorrentía directamente a los cauces del entorno urbano, se puede afirmar que sólo el 30% entrará en la red de saneamiento, es decir, **52.801 m<sup>3</sup>/año**;

#### En Suelo Urbano No Consolidado

De los datos del POM podemos obtener la superficie estimada para cada uno de los distintos usos en las tres unidades de actuación de Retuerta del Bullaque:

• Superficie zonas verdes:	17.245 m <sup>2</sup>
• Superficie viario:	68.980 m <sup>2</sup>
• Superficie parcelas edificables:	28.742 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, aplicando la metodología anterior, se han calculado los caudales de aguas pluviales generados en el suelo urbano no consolidado:

• En las zonas verdes:	265 m <sup>3</sup> /año
• En el viario:	1.917 m <sup>3</sup> /año
• En las parcelas edificables:	5.662 m <sup>3</sup> /año

Total suelo urbano no consolidado de Retuerta del Bullaque: 7.844 m<sup>3</sup>/año

Al tratarse de una red separativa, estos caudales no entrarían en la red de saneamiento.

#### Total volumen generado por el Suelo Urbano

De volumen total máximo de aguas pluviales que se pueden generar en el suelo urbano de Retuerta del Bullaque, como se ha dicho, la mayor parte tendrá vertido directo a los arroyos, bien porque actualmente ya funciona así en el suelo urbano consolidado, bien porque se ha previsto red separativa en las unidades de actuación; siendo el volumen que pasa a la red de saneamiento y de ésta a la EDAR, de **52.801 m<sup>3</sup>/año**.

#### A.4.1.3. Depuración

Como se ha dicho, Retuerta del Bullaque cuenta con Estación Depuradora de Aguas Residuales, localizada al sureste del núcleo urbano, en el paraje Erillas.



Los datos de esta EDAR, según el proyecto de construcción, son los siguientes:

- Población equivalente: 1.600 habitantes.
- Volumen diario a depurar: 400 m<sup>3</sup>/día (146.000 m<sup>3</sup>/año).
- Caudal medio horario: 16,67 m<sup>3</sup>/hora.
- Caudal horario punta: 50 m<sup>3</sup>/hora.
- Caudal de pretratamiento: 83,33 m<sup>3</sup>/día.

El volumen a depurar según los apartados anteriores son:

- Aguas Negras 73.601 m<sup>3</sup>/año.
- Aguas Pluviales 52.801 m<sup>3</sup>/año.

Total volumen generado: **126.402 m<sup>3</sup>/año.**

Siendo la capacidad de depuración de la EDAR de 146.000 m<sup>3</sup>/año y existiendo un volumen máximo a depurar de 126.402 m<sup>3</sup>/año, con un saldo positivo de 19.598 m<sup>3</sup>/año, se puede afirmar que la EDAR de Retuerta del Bullaque cuenta con la capacidad suficiente de depuración de las aguas negras y pluviales generadas en desarrollo del POM.

No obstante lo anterior, dado que el Plan prevé la paulatina transformación de la red unitaria a separativa, por lo tanto eliminándose el aporte de aguas pluviales del suelo urbano consolidado, se tendría un volumen máximo a depurar de 73.601 m<sup>3</sup>/año, siendo en este caso el saldo positivo de 72.399 m<sup>3</sup>/año.

## A.4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN PUEBLONUEVO DEL BULLAQUE

### A.4.2.1. Aguas Negras

#### En Suelo Urbano Consolidado

Partiendo de un consumo de abastecimiento de 20.584 m<sup>3</sup>/ año, según lo descrito en el Anexo 2 Balance Hídrico del Plan, de la presente Memoria Justificativa, se estima un volumen máximo de aguas negras de **16.467 m<sup>3</sup>/ año**.

#### En Suelo Urbano No Consolidado

Del mismo modo, según el Anexo 2, partiendo de los consumos de abastecimiento de las unidades de actuación previstas, los volúmenes de aguas negras generados en suelo urbano no consolidado del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque serán:

- UA-PN/R1 2.787 m<sup>3</sup>/año
- UA-PN/R2 1.801 m<sup>3</sup>/año
- UA-PN/R3 3.114 m<sup>3</sup>/año
- UA-PN/I1 (4.000m<sup>3</sup>/Ha construida\*año) 23.658 m<sup>3</sup>/año

Total suelo urbano no consolidado de Pueblonuevo del Bullaque: **31.361 m<sup>3</sup>/año**

#### Total volumen generado por el Suelo Urbano

El volumen total máximo de aguas negras que se pueden generar en el suelo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, considerando el suelo urbano consolidado y las actuaciones urbanizadoras previstas, es de **47.828 m<sup>3</sup>/año**.

### A.4.2.2. Aguas Pluviales

Por las inmediaciones de la pedanía Pueblonuevo del Bullaque discurre el arroyo Valdesimón, hacia donde se vierten las aguas procedentes de las escorrentías del viario.

Para el cálculo de las aguas pluviales de Pueblonuevo del Bullaque, se ha empleado la misma metodología que se utilizó para realizar el cálculo de Retuerta del Bullaque, obteniéndose los siguientes resultados:

#### En Suelo Urbano Consolidado

De los datos del POM podemos obtener la superficie estimada para cada uno de los distintos usos en el suelo urbano consolidado de Pueblonuevo del Bullaque:

- Superficie zonas verdes: 42.954 m<sup>2</sup>
- Superficie viario: 12.259 m<sup>2</sup>
- Superficie parcelas: 81.480 m<sup>2</sup>

Por lo tanto, aplicando la metodología anterior, se han calculado los caudales de aguas pluviales generados en el suelo urbano consolidado:

- En las zonas verdes: 2.204 m<sup>3</sup>/año
- En el viario: 2.725 m<sup>3</sup>/año
- En las parcelas edificables: 22.293 m<sup>3</sup>/año

Total suelo urbano consolidado de Pueblonuevo del Bullaque: 27.222 m<sup>3</sup>/año

De estos caudales, una vez analizadas las cuencas y las aguas que vierten por escorrentía directamente a los cauces del entorno urbano, se puede afirmar que sólo el 30% entrará en la red de saneamiento, es decir, **8.166 m<sup>3</sup>/año**;

#### En Suelo Urbano No Consolidado

De los datos del POM podemos obtener la superficie estimada para cada uno de los distintos usos en el suelo urbano no consolidado de Pueblonuevo del Bullaque:

• Superficie zonas verdes:	26.840 m <sup>2</sup>
• Superficie viario:	44.734 m <sup>2</sup>
• Superficie parcelas:	107.361 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, aplicando la metodología anterior, se han calculado los caudales de aguas pluviales generados en el suelo urbano no consolidado:

• En las zonas verdes:	413 m <sup>3</sup> /año
• En el viario:	2.983 m <sup>3</sup> /año
• En las parcelas edificables:	8.812 m <sup>3</sup> /año

Total suelo urbano no consolidado de Pueblonuevo del Bullaque: **12.209 m<sup>3</sup>/año**

Al tratarse de una red separativa, estos caudales no entrarían en la red de saneamiento.

#### Total volumen generado por el Suelo Urbano

De volumen total máximo de aguas pluviales que se pueden generar en el suelo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, como se ha dicho, la mayor parte tendrá vertido directo al arroyo, bien porque actualmente ya funciona así en el suelo urbano consolidado, bien porque se ha previsto red separativa en las unidades de actuación; siendo el volumen que pasará a la red de saneamiento y de ésta a la futura EDAR, de **8.166 m<sup>3</sup>/año**.

#### **A.4.2.3. Depuración**

Como se ha dicho, Pueblonuevo del Bullaque no cuenta con ninguna instalación de tratamiento de aguas residuales.

El volumen a depurar en esta pedanía, según los apartados anteriores son:

• Aguas Negras	47.828 m <sup>3</sup> /año.
• Aguas Pluviales	8.166 m <sup>3</sup> /año.

Total volumen generado: **55.994 m<sup>3</sup>/año.**

No obstante lo anterior, dado que el Plan prevé la paulatina transformación de la red unitaria a separativa, por lo tanto eliminándose el aporte de aguas pluviales del suelo urbano consolidado, se tendría un volumen máximo a depurar de 47.828 m<sup>3</sup>/año.

En este sentido, el Ayuntamiento viene realizando las gestiones oportunas con los órganos autonómicos y estatales correspondientes para poder llevar a cabo la infraestructura de depuración para Pueblonuevo del Bullaque a la mayor brevedad posible, con la capacidad suficiente para la depuración de los volúmenes anteriores.

## **ANEXO 5. RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS DE INUNDABILIDAD**

El presente Anexo tiene por objeto justificar la no inundabilidad de los ámbitos urbanos previstos por el POM, así como para dar respuesta a los requerimientos realizados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en la tramitación del POM; en concreto, a los siguientes:

- Informe de fecha 03 de mayo de 2013, con S/Ref. PLA-SC-13-0281 y N/Ref. EIA/083, en el trámite de consultas en el inicio del procedimiento de evaluación ambiental del POM.
- Informe de fecha 14 de julio de 2016, con N/Ref. URBA 28/16, en el trámite de información pública de la versión completa del POM.

Para dar respuesta a lo anterior, el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque ha realizado dos trabajos distintos, en fechas distintas, de varios cauces, denominados en este Anexo como:

- Estudio de Inundabilidad de varios cauces en Retuerta del Bullaque.
- Estudio de Inundabilidad del Río Bullaque y del Arroyo Valdesimón.

En total, como se verá a continuación, se han estudiado 6 cauces del entorno de los dos núcleos urbanos, incluido el Río Bullaque, como se ha dicho.

Estos estudios justifican que los nuevos desarrollos localizados en la zona de policía de 100 metros y de Dominio Público Hidráulico se asegura la evacuación, sin daños a las personas y a los bienes, de avenidas de hasta 500 años de periodo de retorno en régimen natural.

Conforme a lo anterior, estos estudios contienen las estimaciones de la superficie inundada, en régimen natural, correspondientes a:

- Máxima Crecida Ordinaria (MCO).
- Avenida de periodo de retorno T=100 (T100), y Zona de Flujo Preferente (ZFP).
- Avenida de periodo de retorno T=500 (T500), y zona donde se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes, es decir, aquella en la que durante la avenida cumpla una o más de las siguientes condiciones:
  - Que el calado superior a 1 m.
  - Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
  - Que el producto de ambas variables sea superior a  $0,5 \text{ m}^2/\text{s}$

Se ha de advertir, que este anexo es un resumen de ambos trabajos, estando los estudios completos en el expediente administrativo del Plan de Ordenación Municipal, habiéndose remitido al Órgano de Cuenca.

### A.5.1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE CUATRO ARROYOS TRIBUTARIOS DEL RÍO BULLAQUE.

Nombre del estudio: Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas de cuatro arroyos tributarios del Río Bullaque, denominados Arroyo innominado 1, Arroyo Valdelagua, Arroyo innominado 2, Arroyo innominado 3.

Fecha: Noviembre de 2012

Redacción del Estudio: Urbanismo y Naturaleza S.L.

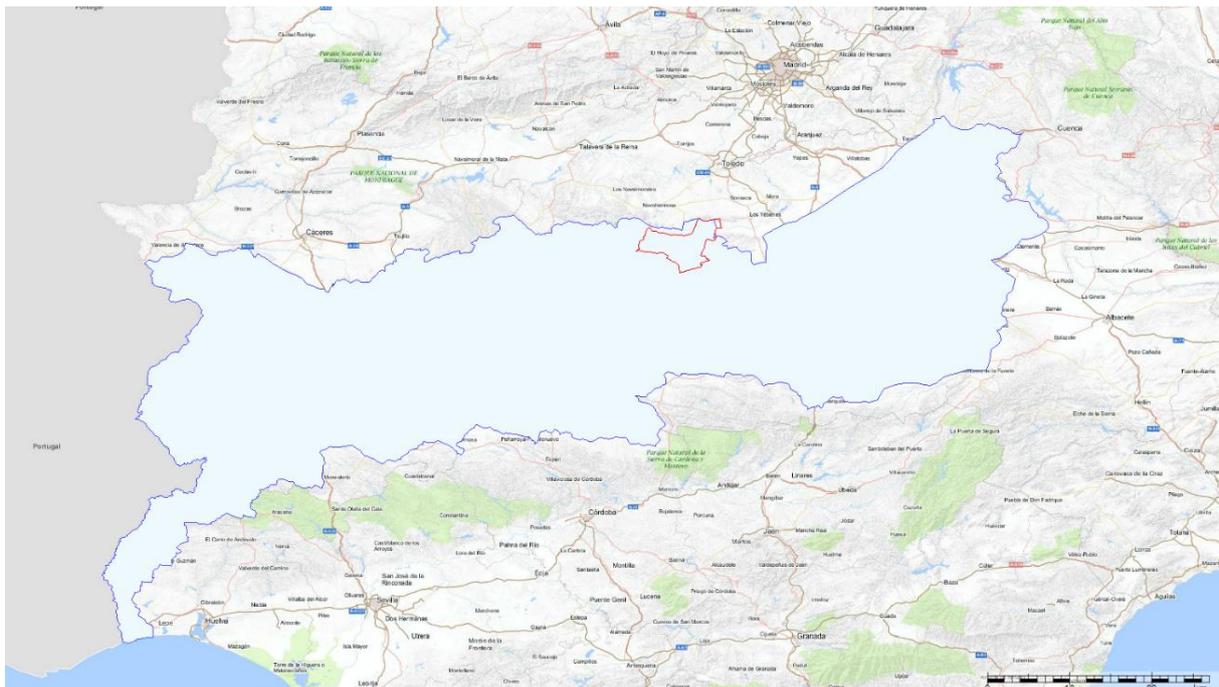
Técnico Redactor: Begoña Jiménez Fajardo, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, Colegiada nº 28.224 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Ámbitos de estudio:

- Arroyo innominado 1, tributario del río Bullaque.
- Arroyo Valdelagua, tributario del río Bullaque.
- Arroyo innominado 2, tributario del río Bullaque.
- Arroyo innominado 3, tributario del río Bullaque.

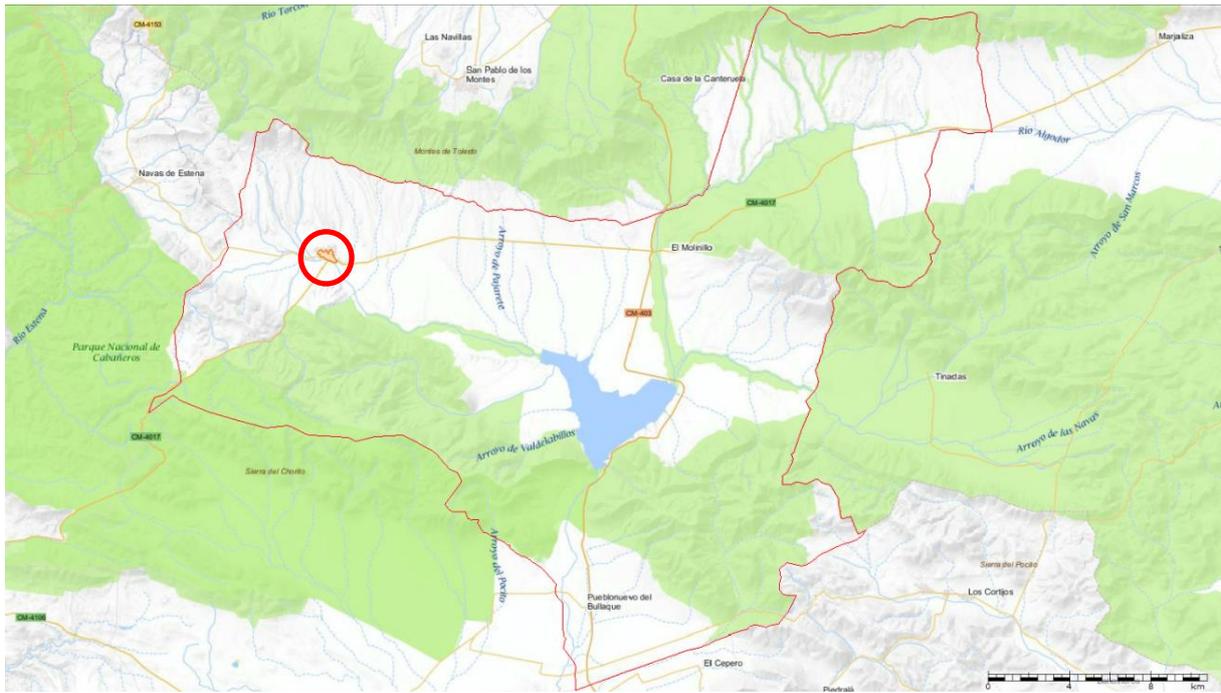
#### A.5.1.1. Características de los ámbitos de estudio

Los cauces se sitúan en el término municipal de Retuerta del Bullaque, en el noroeste de la provincia de Ciudad Real. El término municipal abarca en su totalidad 653,91 km<sup>2</sup>, y se enmarca en la comarca natural de Los Montes de Toledo.

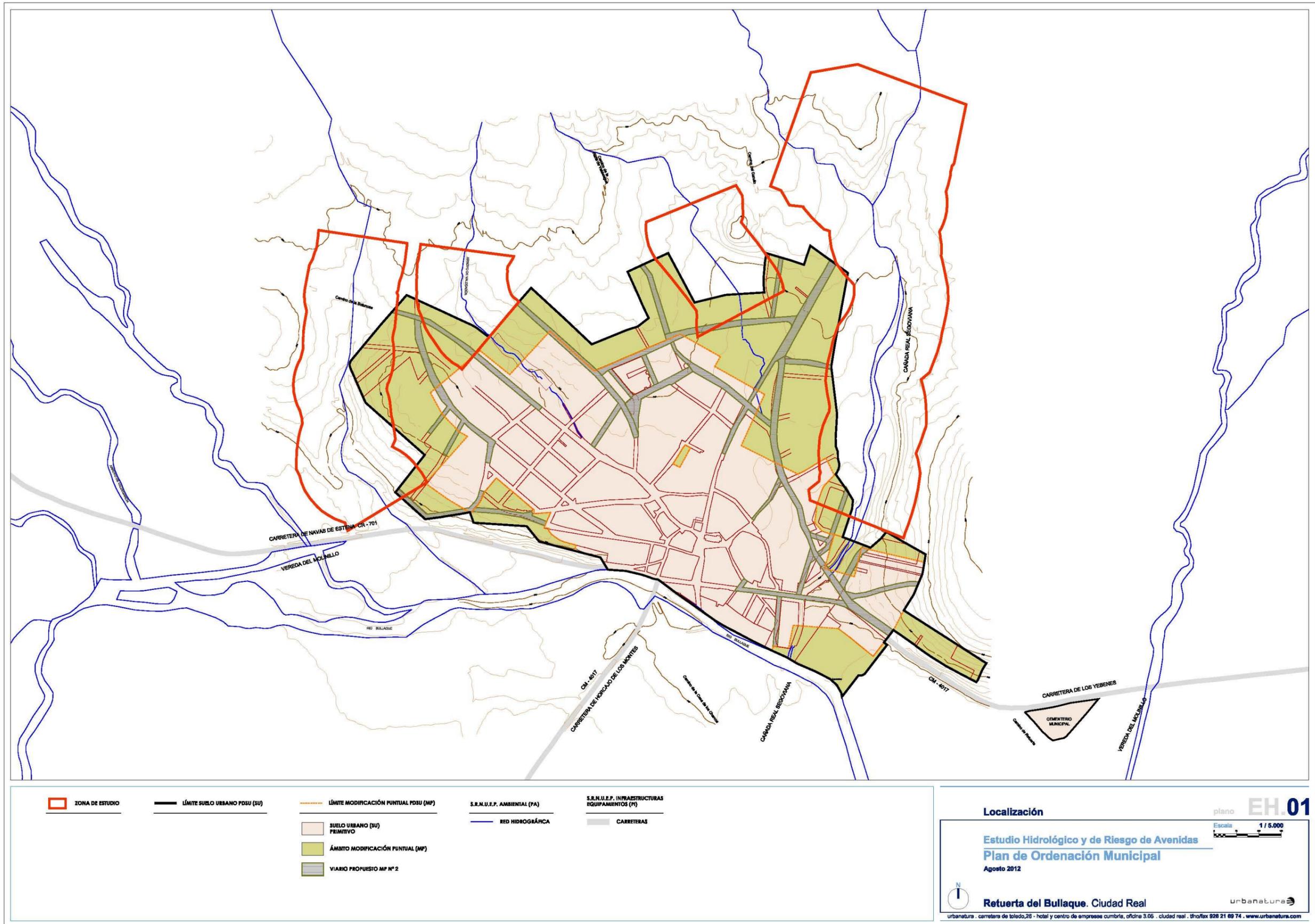


Mapa de localización en la Cuenca Hidrográfica del Guadiana

El núcleo de población de Retuerta del Bullaque, se encuentra situado al noroeste del término municipal del mismo nombre.



Mapa de localización en el término municipal.



**A.5.1.2. Caudales de referencia**

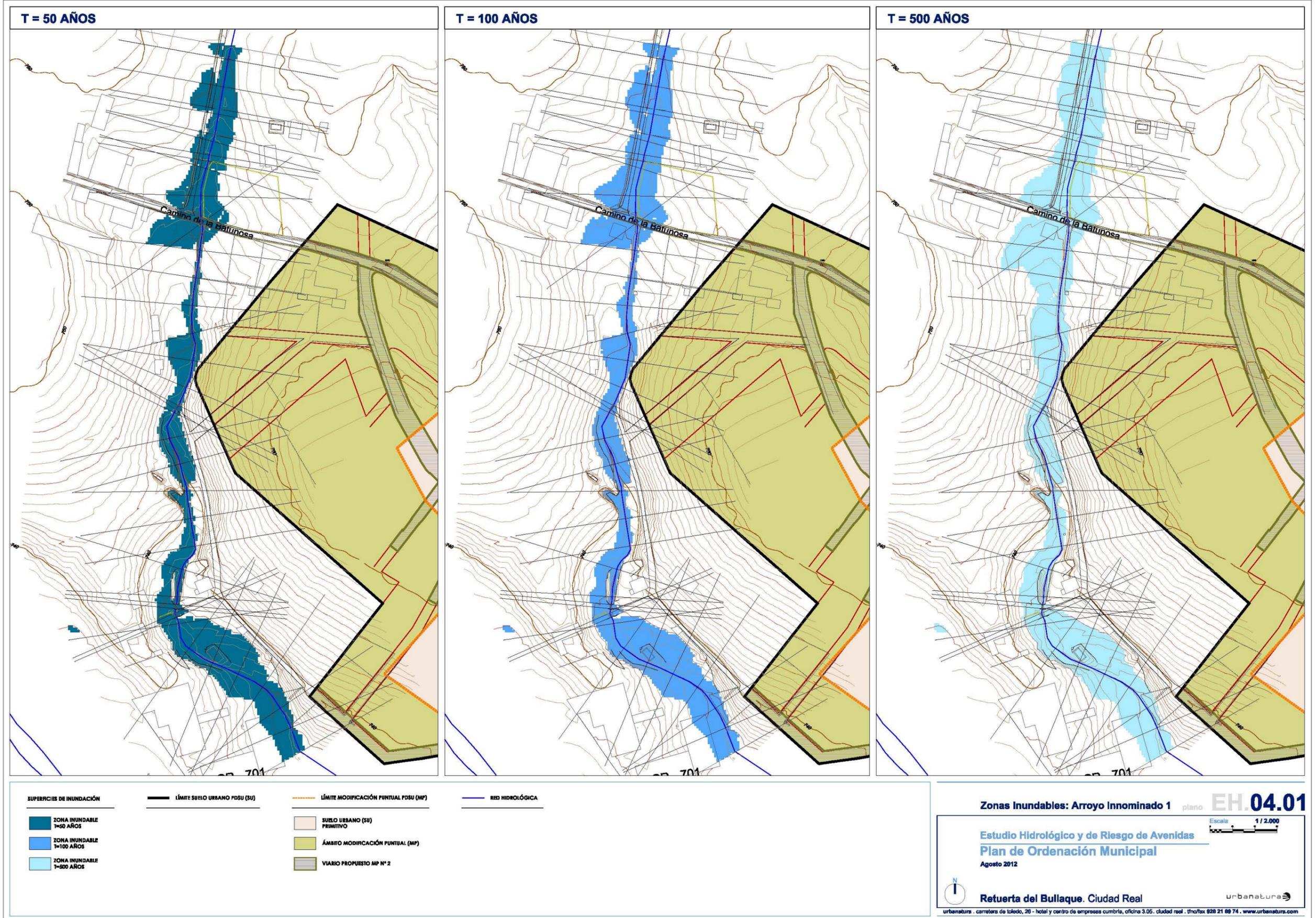
Para la realización de los estudios, se han calculado los caudales mediante el procedimiento siguiente:

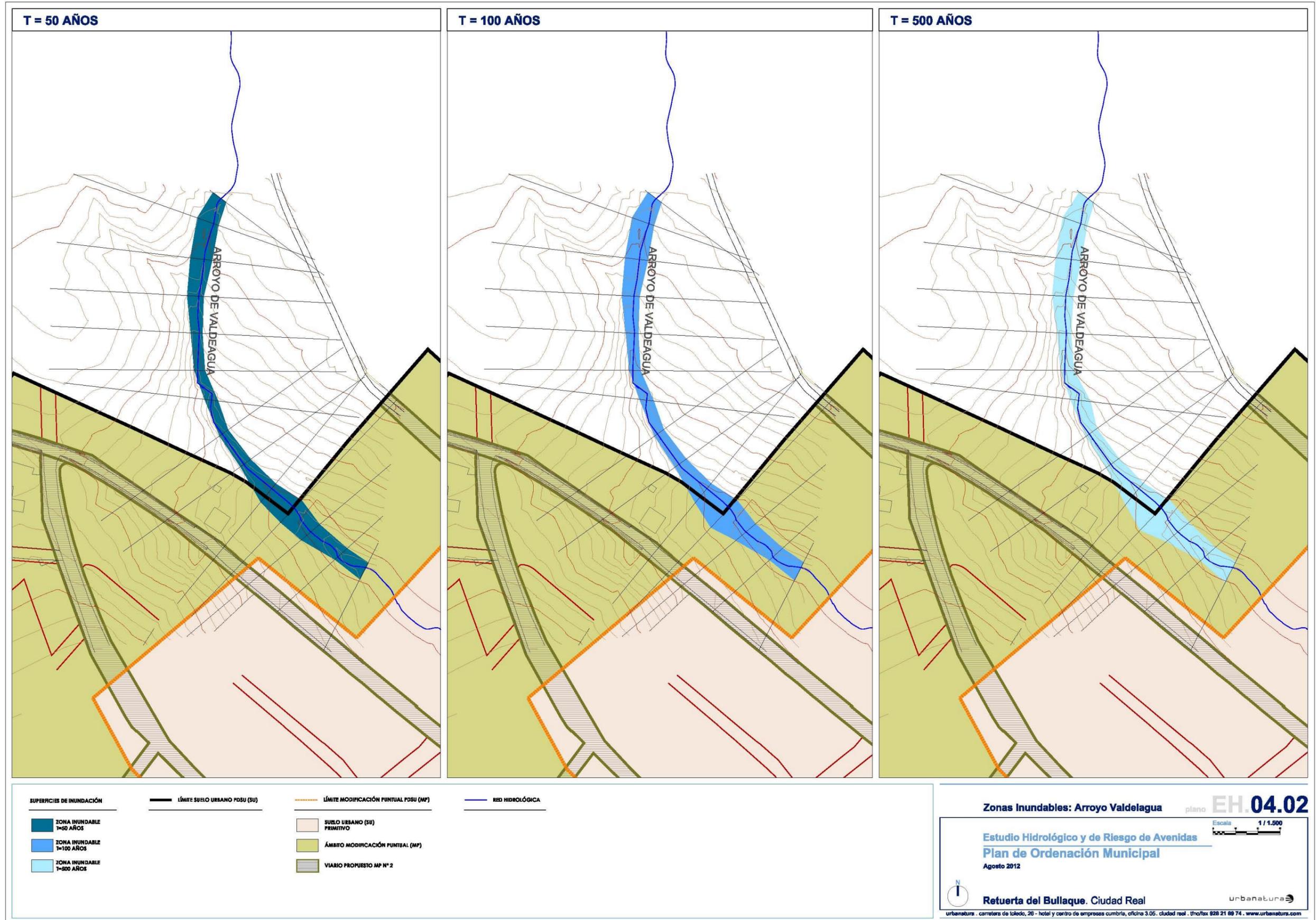
Obtención de las precipitaciones máximas diarias para los períodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

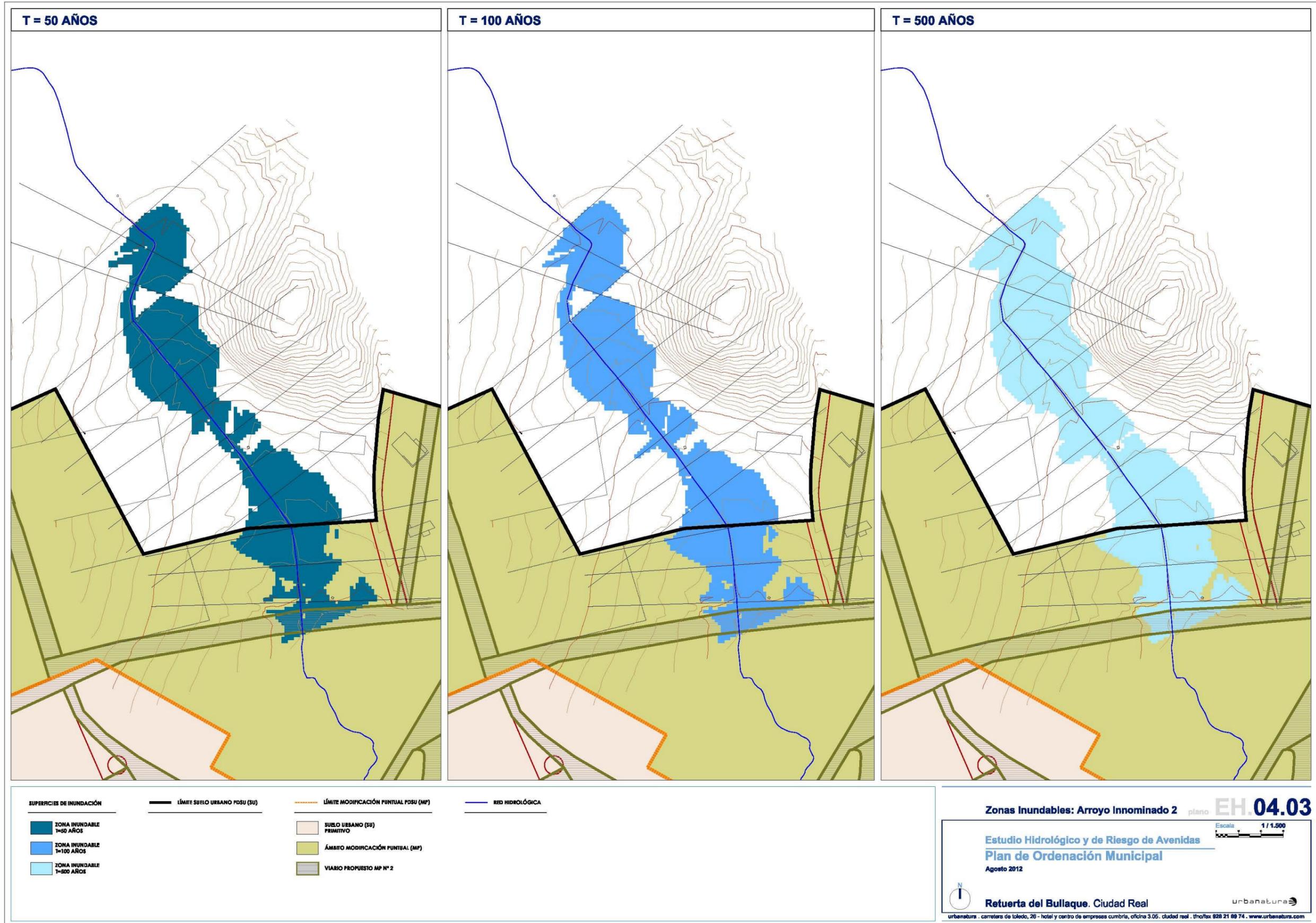
- Delimitación y caracterización de las cuencas asociadas a cada uno de los cauces, así como de las secciones de control de cada una de ellas. Esta caracterización incluye datos de vegetación, usos y aprovechamientos, así como las áreas de ocupación de cada uno de ellos.
- Cálculo de los tiempos de concentración de cada una de las cuencas consideradas.
- Cálculo de los coeficientes y umbrales de escorrentía presentados por cada una de las cuencas consideradas.
- Obtención de las intensidades medias de precipitación para el tiempo de concentración y períodos de retorno considerados.
- Cálculo de los caudales de referencia de aguas pluviales, para los períodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

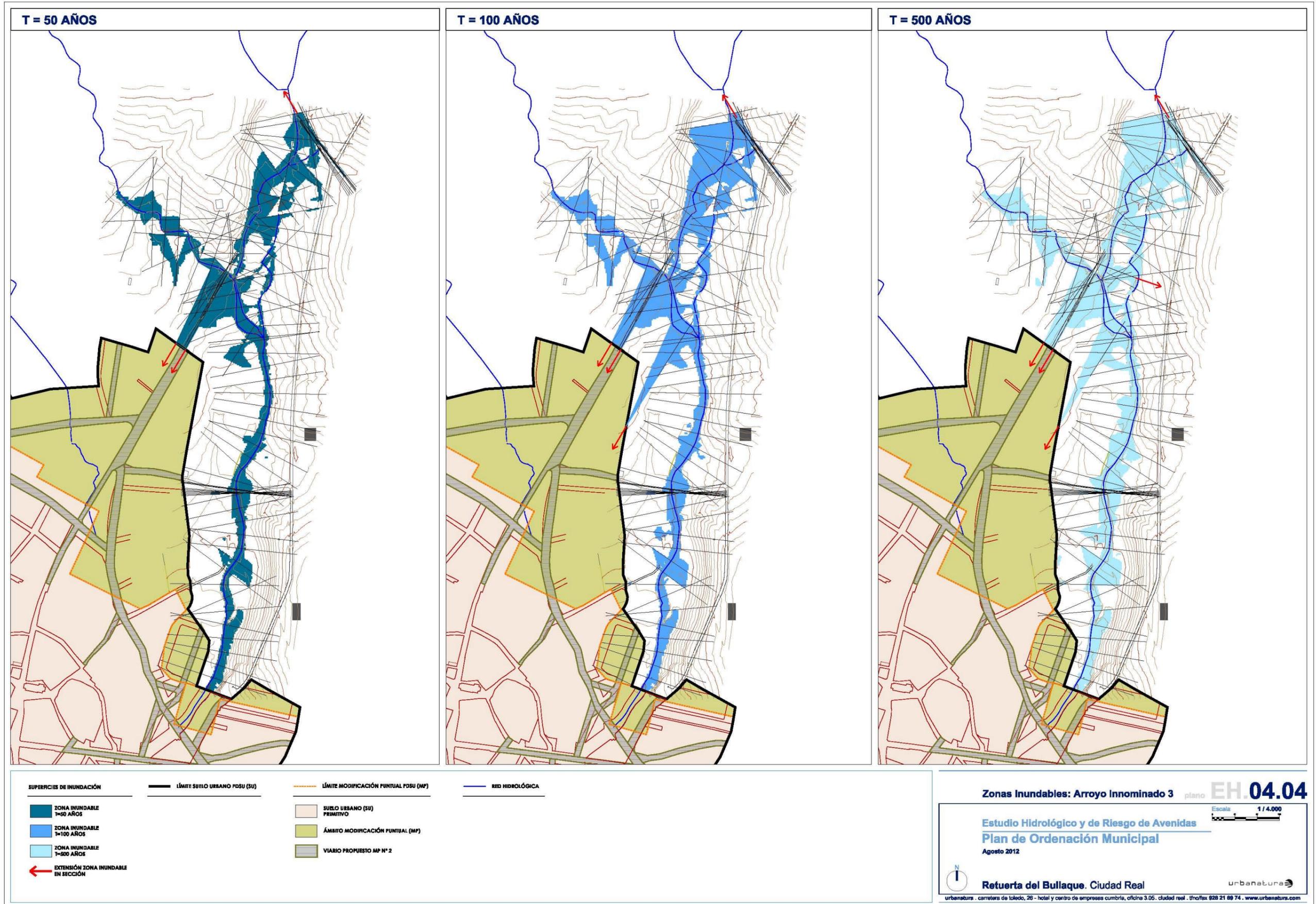
**A.5.1.3. Resultados obtenidos**

Tras la realización de los cálculos necesarios, se obtienen las manchas de inundación para los periodos de retornos de 50, 100 y 500 años.









**A.5.1.4. Conclusiones**

Como se indica en el oficio emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana con S/REF: PLA-SC-13-0281, N/REF: EIA 13/083 con fecha 03 de mayo de 2013. Se adjuntó a la documentación, el Estudio de Inundabilidad que aquí se resume.

*Se adjunta a la documentación un estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas de cuatro arroyos tributarios del río Bullaque, denominados Arroyo innominado 1, Arroyo Valdelagua, Arroyo innominado 2 y Arroyo innominado 3, sobre lo que procede tener en cuenta lo siguiente:*

- *Arroyo innominado 1. Constituye el dominio público hidráulico del Estado. Los resultados obtenidos no determinan afección teórica alguna a los nuevos desarrollos propuestos.*
- *Arroyo Valdelagua. No constituye el dominio público hidráulico. Debe considerarse como una parte más de la escorrentía urbana.*
- *Arroyo innominado 2. No constituye el dominio público hidráulico. Debe considerarse como una parte más de la escorrentía urbana.*
- *Arroyo innominado 3. Constituye el dominio público hidráulico del Estado. Los resultados obtenidos determinan afecciones teóricas a los nuevos desarrollos propuestos, incluso para el periodo de retorno  $T=50$  años. Para posteriores fases de planeamiento deberán corregirse estas afecciones en el ámbito de la modificación puntual y viaria, de tal manera que se cumpla lo ya especificado sobre cauces, zona de servidumbre, zona de policía y zonas inundables.*

## A.5.2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL RÍO BULLAQUE Y DEL ARROYO DE VALDESIÓN.

Nombre del estudio: Estudio de Inundabilidad de los tramos urbanos del Río Bullaque a su paso por Retuerta del Bullaque y del Arroyo Valdesimón a su paso por Pueblonuevo del Bullaque

Fecha: Diciembre de 2016

Redacción del Estudio: Estrategias Urbanas y Territoriales S.L.

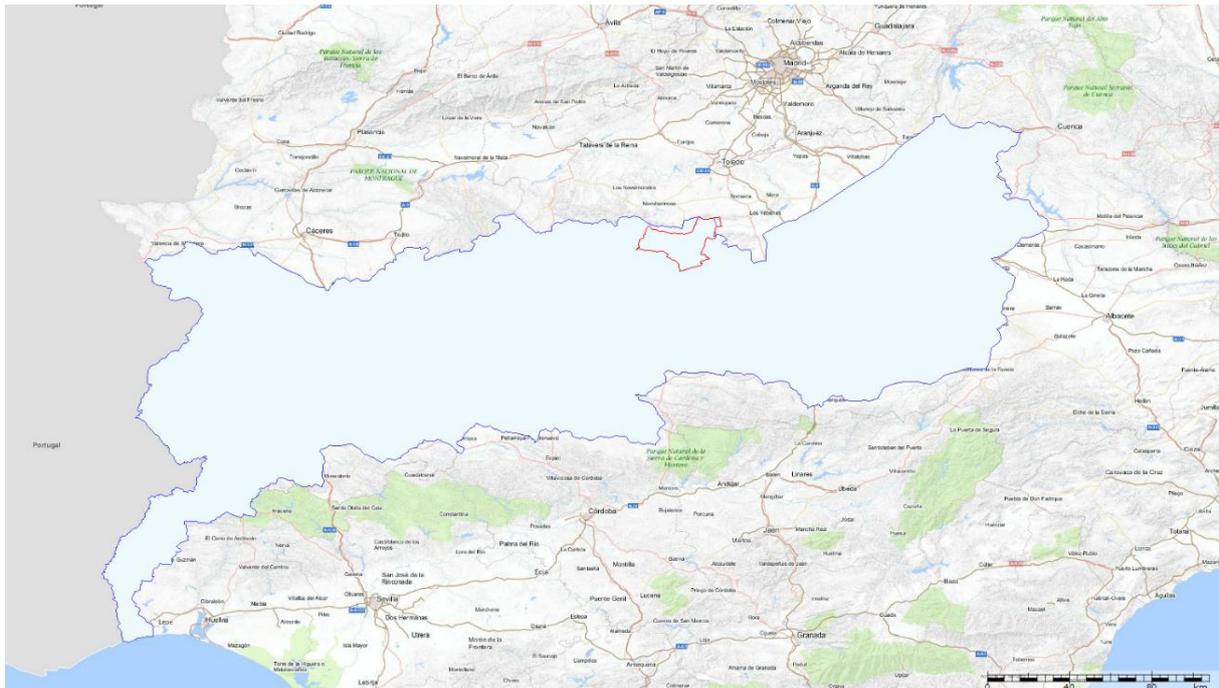
Técnico Redactor: Carlos Alberto Alcolea López, Ingeniero Civil, Colegiado nº 22.436 del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles.

Ámbitos de estudio:

- Río Bullaque a su paso por Retuerta del Bullaque
- Arroyo Valdesimón a su paso por el poblado de colonización de Pueblonuevo del Bullaque.

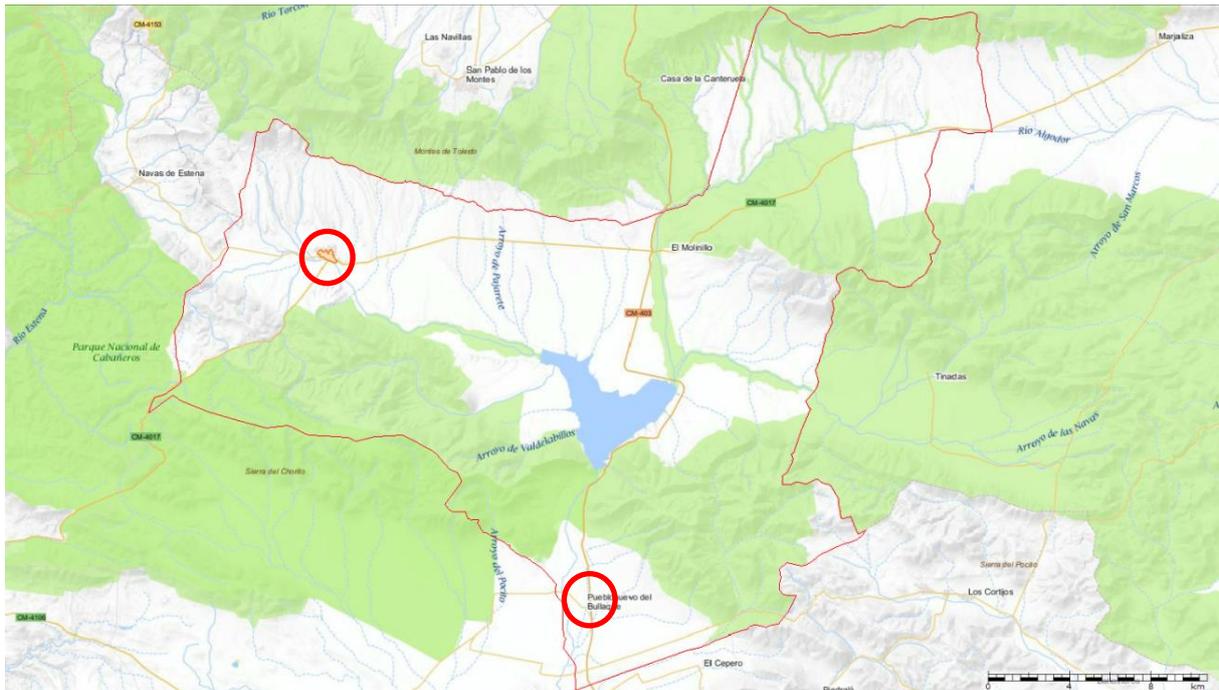
### A.5.2.1. Características de los ámbitos de estudio

Los cauces se sitúan en el término municipal de Retuerta del Bullaque, en el noroeste de la provincia de Ciudad Real. El término municipal abarca en su totalidad 653,91 km<sup>2</sup>, y se enmarca en la comarca natural de Los Montes de Toledo.



Mapa de localización en la Cuenca Hidrográfica del Guadiana

El núcleo de población de Retuerta del Bullaque, se encuentra situado al noroeste del término municipal del mismo nombre, mientras que Pueblonuevo del Bullaque se localiza al sur del término municipal.



Mapa de localización en el término municipal.

## 4.2. Identificación y caracterización de cauces

### 4.2.1. Río Bullaque



Este arroyo nace al oeste del término municipal de Retuerta del Bullaque, y discurre naturalmente por el sur del núcleo urbano principal. A lo largo del tramo de estudio la sección es intersectada por dos puentes, uno de antiguo y otra de nueva construcción para los cuales se estudiará su capacidad más adelante.

- Cota inicial: **728,46 m**
- Cota final: **722,18 m**
- Pendiente media del cauce: **0,0049**
- Longitud de estudio: **1.275 m**
- Rugosidad de manning: **0,03** (cauce) – **0,025** (puentes)



## 4.2. Identificación y caracterización de cauces

### 4.2.1. Arroyo de Vallesimón



Este arroyo nace al noroeste del núcleo urbano de Pueblonuevo del Bullaque, y discurre naturalmente hasta su entrada en la zona industrial perteneciente a dicho núcleo. A partir de este punto discurre por un pequeño canal de tierra mal acondicionado. Este mal acondicionamiento llega al punto de que se haya producido una eliminación total del cauce aguas abajo de dicha zona industrial.

- Cota inicial: **618,06 m**
- Cota final: **615,69 m**
- Pendiente media del cauce: **0,0019**
- Longitud de estudio: **1.025 m**
- Rugosidad de manning: **0,03** (cauce) – **0,02** (conducciones)

1



2



3



4



**A.5.2.2. Caudales de referencia**

Para la realización de los estudios, se han tomado los caudales facilitados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Se adjunta a continuación el Informe del 14 de julio del año 2016

 <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE</b>	<table border="1"> <tr><td colspan="2">AYUNTAMIENTO DE RETUERTA DEL BULLAQUE (C. Real)</td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">11 AGO 2016</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">Salida n.º</td> <td style="text-align: center;">Entrada n.º</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1089</td> </tr> </table>	AYUNTAMIENTO DE RETUERTA DEL BULLAQUE (C. Real)		11 AGO 2016		Salida n.º	Entrada n.º		1089	<table border="1"> <tr><td colspan="2">CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA</td></tr> </table>	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA	
AYUNTAMIENTO DE RETUERTA DEL BULLAQUE (C. Real)												
11 AGO 2016												
Salida n.º	Entrada n.º											
	1089											
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA												
<b>O F I C I O</b>	<b>AYUNTAMIENTO PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, Nº 1 13194 RETUERTA DEL BULLAQUE (CIUDAD REAL)</b>	<table border="1"> <tr><td colspan="2">CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADIANA - OFICINA C. REAL</td></tr> <tr><td colspan="2">Salida Nº. 201620000016744 26/07/2016 13:33:29</td></tr> </table>	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADIANA - OFICINA C. REAL		Salida Nº. 201620000016744 26/07/2016 13:33:29							
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADIANA - OFICINA C. REAL												
Salida Nº. 201620000016744 26/07/2016 13:33:29												
<p>S/REF. URBA 28/16 N/REF. Ciudad Real, 14 de julio de 2016 FECHA ASUNTO <b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RETUERTA DEL BULLAQUE (CIUDAD REAL)</b></p>	<p>En relación a su solicitud de informe de fecha 23-06-2016 y registro de entrada de fecha 04-07-2016, sobre el Plan de Ordenación Municipal de Retuerta del Bullaque (Ciudad Real), se le comunica que con fecha 06-05-2013, se emitió informe por parte de este Organismo, durante el trámite de consultas en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, al Servicio de Evaluación Ambiental de Toledo de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.</p> <p>Analizada la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque se comprueba que no es suficiente para informar correctamente el citado POM, por lo que se le requiere para que aporte la documentación complementaria que se cita a continuación:</p> <p><u>Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y zonas inundables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Estudio (hidráulico) de Inundabilidad del río Bullaque a su paso por Retuerta del Bullaque y del arroyo de Vallesimón a su paso por Pueblonuevo del Bullaque, que deberá contener las estimaciones de la superficie inundada, siempre en régimen natural, correspondientes a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Máxima Crecida Ordinaria (MCO)</li> <li>• Avenida de periodo de retorno T=100 (T100), y Zona de Flujo Preferente (ZFP)</li> <li>• Avenida de periodo de retorno T=500 (T500), y zona donde se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes, es decir, aquella en la que durante la avenida cumpla una o más de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que el calado sea superior a 1 m.</li> <li>- Que la velocidad sea superior a 1 m/s.</li> <li>- Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>											
<p><b>CORREO ELECTRÓNICO:</b></p>	<p><b>BADAJOS</b> Sinfiriano Madroño, 12 06011 Badajoz Telf. 924 21 21 00 Fax 924 21 21 40</p>	<p><b>CIUDAD REAL</b> Ctra de Porzuna, 6 13002 Ciudad Real Telf. 926 27 49 42 Fax 926 23 22 88</p>	<p><b>MÉRIDA</b> Avda. Reina Sofía, 43 06800 Mérida Telf. 924 31 66 00 Fax 924 33 09 70</p>	<p><b>DON BENITO</b> Avda. de Badajoz, s/n 06400 Don Benito Telf. 924 81 08 87 Fax 924 80 00 08</p>								



Para estimar estas superficies se deberán considerar los siguientes valores de caudal punta:

	CAUDAL (m <sup>3</sup> /s)	
	Río Bullaque	Arroyo Vallesimón
MCO	12	4
T100	49	14
T500	90	22

Se incluirá necesariamente una serie de perfiles transversales del cauce y sus márgenes, preferentemente tomados "in situ", justificativos de las superficies inundadas propuestas.

#### Consumo de agua

- Consumo actual, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de abastecimiento.

#### Redes de saneamiento, depuración y vertido

- Capacidad actual del sistema de depuración, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de saneamiento.
- Volumen actual de aguas residuales, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de saneamiento

Por tanto, se le comunica que en tanto en cuanto no se aporte la citada documentación, no se puede emitir el informe solicitado, el cual se entenderá desfavorable según lo dispuesto por el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

EL JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN DEL DPH

Fdo.: Samuel Moraleda Ludeña



MINISTERIO DE AGRICULTURA,  
ALIMENTACIÓN Y MEDIO  
AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL GUADIANA

### **A.5.2.3. Resultados obtenidos**

Tras la realización de los cálculos necesarios, se obtienen las manchas de inundación tanto para la máxima crecida ordinaria como para los periodos de retornos de 100 y 500 años.

Manchas de inundación para los distintos periodos de retorno.



Mancha de inundación para período de Máxima Crecida Ordinaria.



Mancha de inundación para período de retorno T=100 años.



Mancha de inundación para período de retorno T=500 años.

4.6.4. Manchas de inundación para los distintos periodos de retorno.



Mancha de inundación para periodo de Máxima Crecida Ordinaria.



Mancha de inundación para período de retorno T=100 años.



Mancha de inundación para período de retorno T=500 años.

#### A.5.2.4. Propuestas realizadas

El planeamiento debe incorporar los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación e instalaciones que, por encontrarse en lugares de riesgo por inundación, deberán adoptar medidas de defensa y quedar fuera de ordenación.

El planeamiento incluirá, en los límites de su ámbito territorial, la delimitación de las zonas inundables estimadas en la situación actual.

El planeamiento de desarrollo, al no poder clasificar suelo, al menos incorporará las limitaciones de usos en las zonas inundables. En este sentido, en las fichas específicas de cada zona de actuación que se adjuntan a continuación, se prevé la necesidad o no, de realizar un estudio detallado de las medidas necesarias para reducir la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenida extraordinaria.

A efectos de la ordenación de usos, y sólo en casos especiales en los que no se pueda evitar las zonas inundables para el crecimiento del núcleo urbano, en las zonas inundables se diferenciarán tres ámbitos:

- A. El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno correspondiente a la máxima crecida ordinaria. También se incluirán los terrenos inundables para un periodo de retorno de 100 años cuando el calado de la lámina de agua sea superior a 0,5 m y/o las velocidades del agua sean superiores a 0,5 m/s.
- B. El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno de 100 años.
- C. El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno de 500 años.

El planeamiento debe establecer los usos en cada uno de ellos atendiendo a los siguientes criterios:

- En las zonas clasificadas como **A**, quedarán prohibidas las edificaciones e instalaciones, temporales o permanentes. Excepcionalmente, y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
- En las zonas clasificadas como **B**, se prohibirá la instalación de industria pesada y contaminante, según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidente grave. También quedarán prohibidas las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
- En las zonas clasificadas como **C**, se prohibirá la instalación de industria contaminante, según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidente grave. También quedarán prohibidas las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Las zonas inundables se considerarán elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándose usos que sean compartibles con la evacuación de avenidas y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico.

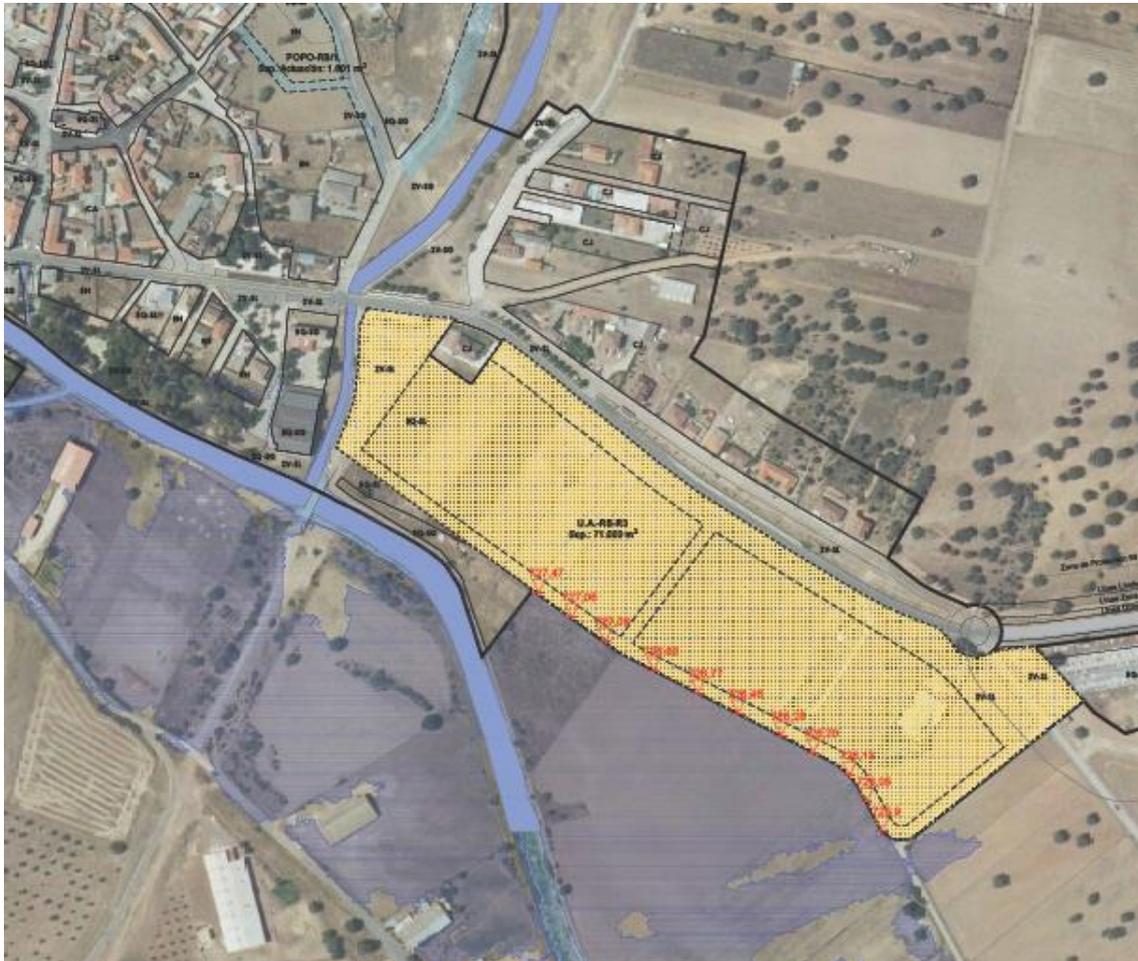
Las infraestructuras programadas no incrementarán artificialmente aguas arriba la llanura de inundación de los ríos, debiendo de garantizar la evacuación de las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Así pues, a continuación se muestran las medidas correctoras y determinaciones estructurales para cada uno de los arroyos que afectan al Plan de Ordenación, y que han sido objeto de estudio en este documento.

#### A.5.2.4.1. Propuestas para el río Bullaque a su paso por Retuerta del Bullaque

La zona afectada por el crecimiento de cauce debido al periodo de retorno de 500 años, afecta de manera importante a la Unidad de Actuación UA-RB-R3.

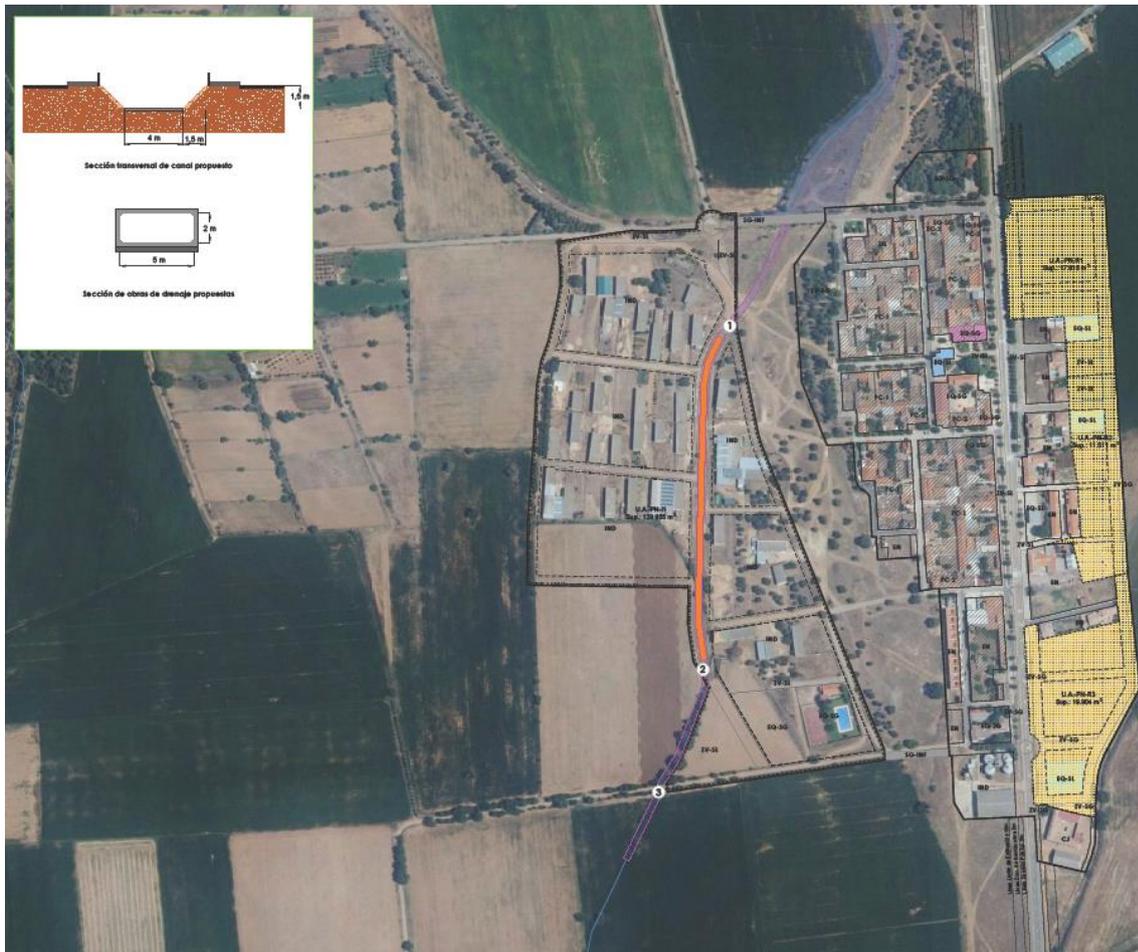
Por este motivo se ha dispuesto unas cotas mínimas del viario proyectado en la unidad de actuación, con la intención de elevar el terreno en torno a 50 centímetros, que son suficientes para impedir que la zona de afección del cauce, interfiera con la unidad de actuación.



#### A.5.2.4.2. Propuestas para el arroyo Valdesimón su paso por Pueblonuevo del Bullaque del Bullaque

La zona afectada por el crecimiento de cauce debido al periodo de retorno de 500 años, afecta de manera importante a la Unidad de Actuación UA-PB-I1. Junto con la vía pecuaria que también queda prácticamente afectada.

Para resolver el problema existente en la actualidad, y que afecta a todas las instalaciones ganaderas que allí se encuentran consolidadas desde hace décadas, se propone la canalización del cauce desde el camino norte, hasta pasado el camino que linda al sur, incluyendo las canalizaciones necesarias y dimensionadas para la correcta canalización del arroyo.



## ANEXO 6. CARRETERAS REGULADAS POR LA LEY AUTONÓMICA

EL presente documento tiene por objeto enumerar las determinaciones del Plan en relación a las carreteras reguladas por la ley autonómica, así como la normativa y recomendaciones a tener en cuenta en el ámbito de afección de dichas carreteras.

### A.6.1. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.

- Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:
  - Ley 7/2002, de 9 de Mayo, De Modificación de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de carreteras y Caminos (Artículos 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y la Disposición transitoria primera)
  - Ley 2/2009, de 14 de Mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Artículos 23, 25 y 27)
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica los Artículos 23.1, 25.1, 27.5, de la ley 9/90).
- Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 2 de enero.
- Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### A.6.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CARRETERAS.

En cumplimiento del TR LOTAU y del artículo 112 del Reglamento de Carreteras, se clasificará como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

En aquellos casos en que dichos terrenos sí forman parte de desarrollos previstos por este Plan, éstos se califican como sistemas generales de infraestructuras.

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

### A.6.3. CARRETERAS EXISTENTES Y ZONAS DE AFECCIÓN

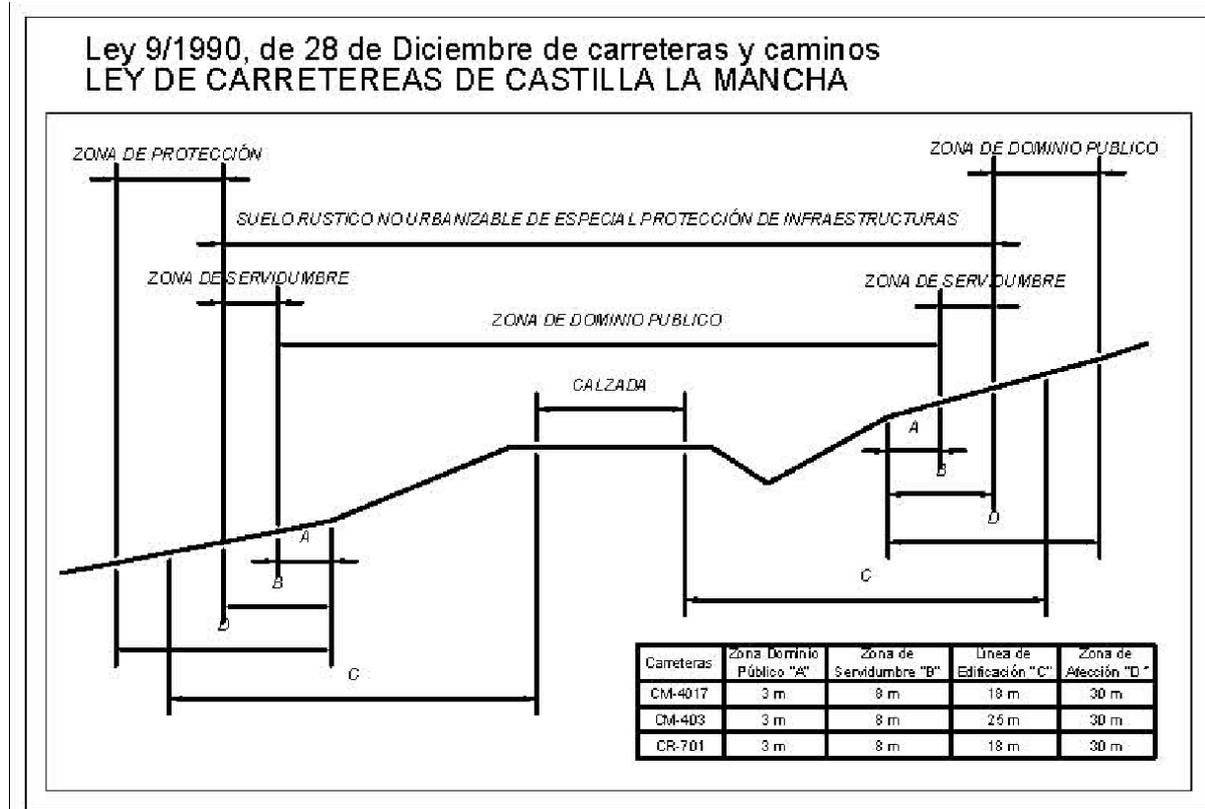
Conforme a lo previsto en el Capítulo III de Uso de la Carretera y Caminos, Sección 1ª, Zonas de afección, y concretamente en los artículos 47 y siguientes del Reglamento de Carreteras, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas actividades, obras, etc.

Las carreteras de titularidad autonómica afectadas por el Plan de Ordenación Municipal de Retuerta del Bullaque son:

CARRETERA	CATEGORIA	Z.D.PÚBLICO	L.SERVIDUMBRE	L.DE EDIFICACION	L. DE PROTECCIÓN
CM-403	Red Básica	3 m.	8 m.	25 m.	30 m.
CM-4017	Red Comarcal	3 m.	8 m.	18 m.	30 m.

Por otro lado, existe una carretera de titularidad de la Diputación de Ciudad Real:

CARRETERA	CATEGORIA	Z.D.PÚBLICO	L.SERVIDUMBRE	L.DE EDIFICACION	L. DE PROTECCIÓN
CR-701	Red Comarcal	3 m.	8 m.	18 m.	30 m.



Además de la regulación y restricción de usos establecida en la Ley 9/90 se atenderá al Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero), siendo la definición de las distintas zonas de uso de la carretera y las restricciones en las mismas, las siguientes:

#### Zona de Dominio Público (Artículo 48 del Reglamento de Carreteras)

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

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

En tramos de travesía donde exista acerado para el tránsito de peatones o cualquier otra alineación que fije el planeamiento urbanístico, solo será de dominio público de la carretera la zona ocupada por la plataforma. En el resto de los casos, el dominio público vendrá definido por la explanación y los elementos funcionales de la carretera.

En viaductos, puentes y túneles, es dominio público el terreno comprendido entre las aristas exteriores de la explanación. La franja así definida podrá variar, dependiendo del método constructivo y las condiciones

de explotación. Excepcionalmente, en viaductos y puentes, podrá limitarse a los terrenos ocupados por los cimientos y un metro más alrededor de los mismos.

2. Son de dominio público los elementos funcionales de la carretera. Un elemento funcional es una zona que sirve para la conservación o la explotación del servicio viario. Son elementos funcionales, entre otras, las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses, y otros fines auxiliares o complementarios.

En particular, también son elementos funcionales de la carretera:

- a) Los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera.
- b) Las áreas de servicio.
- c) Vías de servicio.

Respecto de las áreas de servicio se estará en cuanto a su construcción y explotación a lo dispuesto por la normativa vigente en contratación del sector público.

3. En esta zona no se podrá autorizar ninguna actuación, excepto lo establecido para los accesos, los cruces aéreos y subterráneos, y las obras o instalaciones que sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En cualquier caso se limitarán las facultades de conformidad con la normativa que resulte aplicable, indicando que la autorización se otorga en precario, de conformidad con las características que la legislación sobre patrimonio recoge, lo que conlleva que no se adquiere ningún derecho, y por tanto no serán indemnizables con respecto a una expropiación u obras necesarias para el mantenimiento y conservación de la carretera, debiendo proceder a su reposición, en los casos que sea necesario, a su costa.

#### Zona de Servidumbre (Artículo 49 del Reglamento de Carreteras)

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

2. Las actuaciones concretas que pueden autorizarse dentro de esta zona son las establecidas en la Sección 3ª del presente Capítulo.

En cualquier caso sólo se podrán autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial, y que no impidan las facultades a que se refiere el párrafo siguiente, sin que por ello tengan derecho a indemnización.

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

Se podrá utilizar en concreto para los siguientes fines:

- a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
- b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- d) Obras declaradas de emergencia.
- e) Conducciones e instalaciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- f) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

- g) Otros fines análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio y zonas de aparcamiento.
4. Se notificará a aquellos interesados que puedan ver alterados sus derechos sobre el inmueble afectado, salvo aquellos supuestos en que se tenga que actuar de forma inmediata. La notificación incluirá una propuesta donde se indique la superficie, el plazo previsto, finalidad a la que se destina y designación del beneficiario, a los efectos de que en un plazo de quince días manifieste lo que estime oportuno.
  5. Los daños y perjuicios ocasionados por la utilización de la zona de servidumbre serán indemnizables. A tal efecto, será de aplicación lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y su reglamento. El abono de las indemnizaciones será de cuenta del beneficiario de la ocupación.

#### Zona de Protección (Artículo 50 del Reglamento de Carreteras)

1. La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de las explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de que las construcciones existentes se encuentren por detrás de la línea de edificación, estas serán tratadas como obras nuevas.

#### Línea Límite de Edificación (Artículo 52 del Reglamento de Carreteras)

1. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
2. A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
3. Además de lo establecido en la Sección 3.ª del presente Capítulo, delante de la línea de edificación, con excepción de la zona de dominio público, no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas, siempre que no quede afectada la seguridad vial.
4. Excepcionalmente, por delante de la línea de edificación y siempre detrás de la zona de servidumbre, se podrán ubicar, con carácter no permanente, edificaciones o instalaciones fácilmente desmontables y siempre con carácter de precario. En todo caso, serán compatibles con la seguridad vial, sin que supongan un obstáculo o disminuyan la visibilidad.

Se entenderán por instalaciones fácilmente desmontables aquéllas que:

- a) Precisen a lo sumo de obras puntuales de cimentación, que, en todo caso, no sobresaldrán del terreno.
  - b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
  - c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.
5. En los lugares donde, por ser muy extensa la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona.

**A.6.4. NUEVOS ACCESOS A CARRETERAS Y DIMENSIONAMIENTO DE VÍAS. (ARTÍCULOS 28 Y 29 DE LA LEY 9/90 Y 68 DEL REGLAMENTO DE CARRETERAS).**Artículo 28 de la Ley 9/90

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.
2. La Administración titular de la vía podrá reordenar los accesos y cruces existentes, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.
3. En el caso de carreteras de nueva construcción y de variantes de población, las propiedades colindantes tendrán limitados sus accesos a las mismas, bien de manera total o parcial de acuerdo con lo que se determine en los proyectos.

Artículo 29 de la Ley 9/90

1. La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.
2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.
3. Reglamentariamente se determinarán las actuaciones que requieran el procedimiento establecido en los apartados anteriores.

Artículo 68 del Reglamento de la Ley 9/90

1. Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.
2. Además del caso de nuevos accesos a la carretera, cuando se modifique o cambie el uso de uno existente, deberá solicitarse de forma expresa.
3. Corresponderá a la Administración titular de la vía la conservación y mantenimiento de la parte del acceso y/o caminos de servicio que se encuentre en la zona de dominio público. En las resoluciones de autorización se establecerá el deslinde del dominio público como consecuencia de los nuevos accesos o la reordenación de los mismos

## **A.6.5. AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### Autorizaciones necesarias:

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales anteriormente mencionados, antes de la ejecución de cualquier obra.

Serán necesarias las siguientes autorizaciones:

#### *a. Accesos a la carretera:*

- Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Conserjería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por un técnico competente en la materia.
- El documento definitivo del Plan definirá los accesos previstos.
- Se tendrán en cuenta para el diseño de los diferentes accesos la normativa publicada por el Ministerio de Fomento, respecto al trazado, enlaces, intersecciones y accesos.

#### *b. Cruce subterráneo de líneas eléctricas u otros servicios.*

- El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.
- La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5 metros.
- El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.
- Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la inca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

#### *c. Cruce aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.*

- Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.
- El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada, en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros.

#### *d. Construcción de Vallado*

- Se comprobará que el vallado queda fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones

#### *e. Plantaciones en zona de protección*

- Se comprobará que el vallado queda fuera de la zona de protección, de no ser así, se especificará el tipo y la densidad de plantaciones.

## **A.6.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/90 DE 28 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS Y CAMINOS Y EL REGLAMENTO DE CARRETERAS, APROBADO POR EL DECRETO 1/2015 DE 2 DE ENERO.**

El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento, aprobado por decreto 1/2015, de 22 de enero, en todo lo que no se oponga a la misma.

## ANEXO 7. RESERVAS DE USO EDUCATIVO Y DEPORTIVO

EL presente documento tiene por objeto la justificación del Anexo IV del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### A.7.1. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

#### A.7.1.1 Equipamientos educativos existentes

- **Colegio Rural Agrupado “Montes de Toledo”:** en la Avenida del Río Bullaque nº1. Cuenta con 2 unidades de Educación infantil (segundo ciclo) mas 5 unidades de Educación Primaria (LOMCE)

La escolarización de Educación Secundaria Obligatoria y de Bachillerato se realiza en la localidad de Porzuna.

#### A.7.1.2 Equipamientos deportivos existentes

En Retuerta del Bullaque:

- **Piscina Municipal**, junto a la carretera CM-4017 de Horcajo, calificada como RB-DDE-SG-5.
- **Pista Polideportiva Cubierta**, junto al CRA Montes de Toledo, calificada como RB-DDE-SG-7.
- **Pista Polideportiva**, en la Calle Polideportivo, calificada como RB-DDE-SG-12.
- **Pista polideportiva en CRA Montes de Toledo**, en la Avenida del Río Bullaque, calificada como RB-DEDU-SG-6.
- **Campo de Fútbol.**
- **Espacios complementarios y pista de petanca.**
- **Ruta de la Cañada Real Segoviana.**
- **Ruta PR-CR-25**

En Pueblonuevo del Bullaque:

- **Piscina Municipal**, en la calle Las Navas, calificada como PB-DDE-SG-8.
- **Pista cubierta Victoria Hurtado**, el Centro social y otros edificios multiusos (antiguas escuelas), calificada como PB-DCU-SG-2.

### A.7.2. PROPUESTA DEL POM

El POM prevé 7 unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, 3 en el núcleo de Retuerta del Bullaque (2 con un uso global exclusivamente residencial y 1 residencial-industrial), y 4 en el poblado de colonización de Pueblonuevo del Bullaque (1 con uso global industria y 3 con uso global residencial).

Como se indica en el apartado 1.4. del presente documento, el número de viviendas se establece de manera orientativa en función de la edificabilidad asignada a cada uno de los ámbitos anteriores.

De este modo se indica una horquilla de viviendas aproximadas, de las tipologías y superficies previstas por el Plan, debiendo concretarse el número de éstas por los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Los valores máximos y mínimos orientativos previstos en cada ámbito son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	VIVIENDAS ORIENTATIVAS MÍNIMAS	VIVIENDAS ORIENTATIVAS MÁXIMAS
SUNC-UA-RB/R1	24	36

SUNC-UA-RB/R2	20	29
SUNC-UA-RB/R3	36	54
SUNC-UA-PB/R1	18	29
SUNC-UA-PB/R2	11	19
SUNC-UA-PB/R3	20	33
SUNC-UA-PB/I1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>129</b>	<b>201</b>

En el cálculo de las reservas de suelo tanto educativo como deportivo se han tomado los valores medios de viviendas en cada ámbito, de modo que se obtenga un valor que se pueda aproximar más a la realidad; obteniéndose un valor total de nuevas viviendas previstas por el POM de 165 unidades, en los ámbitos de desarrollos; 100 en Retuerta del Bullaque y 65 en Pueblonuevo del Bullaque.

#### **A.7.3. ESTIMACIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS DE USO EDUCATIVO**

Según el ANEXO IV del citado Reglamento de Planeamiento, para un número entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que el planeamiento califique expresamente parcelas con uso educativo, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.

En relación a lo anterior, se cuenta con informe remitido por el Servicio de Obras y Mantenimiento de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con fecha 20 de enero de 2017, que no establece ninguna consideración específica al respecto; por lo que el presente POM no prevé ningún tipo de reservar específica de dotaciones públicas de usos educativo.

#### **A.7.4. ESTIMACIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS DE USO DEPORTIVO**

El Anexo V del Reglamento Planeamiento establece para actuaciones de uso mayoritario residencial una Recomendación de reservar suelo dotacional público para uso deportivo. Aplicando la reserva de 6 m<sup>2</sup> por vivienda a la estimación de 165 viviendas, resultaría una superficie de 990 m<sup>2</sup> de acuerdo a las necesidades de la población podrían venir a generar Equipamientos de Sistemas Generales o Locales; a ubicar en cualquiera de los ámbitos de desarrollo.