

# **PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA**

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Documento octubre 2022**

# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA TOLEDO

## DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

- 0.1. Conveniencia y oportunidad.
- 0.2. Justificación densidad poblacional.
- 0.3. Directrices del modelo de evolución urbana.

### 1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

### 2.- ORDENACIÓN DETALLADA

- 2.1. Viarios y espacios libres públicos
- 2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos
- 2.3. Ordenanzas tipológicas
- 2.4. Redes de infraestructura
- 2.5. Unidades de Actuación
- 2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación

### 3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

- 3.1. Movilidad
- 3.2. Accesibilidad
- 3.3. Zonificación acústica

### 4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 4.1. Objeto.
- 4.2. Justificación.
- 4.3. Conclusión.

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

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

- 6.1. Antecedentes.
- 6.2. Documentos para la evaluación ambiental.
- 6.3. Primer periodo de alegaciones
- 6.4. Informe de la consejería de fomento de 21 d

ANEXO 1. DEMANDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ANEXO 2. DEMANDAS DE SANEAMIENTO.

ANEXO 3. DEMANDAS DE ENERGIA ELECTRICA.

ANEXO 4. PROGRAMA ESPECIFICO DE ACCESIBILIDAD.

ANEXO 5. ACRONIMOS

## 0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

### **0.1. Conveniencia y oportunidad.**

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal según establece la legislación vigente. Dadas las características demográficas y socioeconómicas del municipio no cabría la posibilidad de un documento distinto. Este Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) corresponde con el primer documento urbanístico que se tramita en el municipio, ya que carece de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981 (BOE 21.10.1981).

Se indica, no obstante, que el Ayuntamiento de Cebolla inició en el año 2010 una primera redacción del Plan de Ordenación Municipal por el arquitecto D. Miguel Ángel Méndez Díaz, y con posterioridad se efectuó una segunda redacción por la Arquitecta Da. Cristina Martínez Atienza<sup>1</sup>, documentos que han servido de base para obtener información relativa al municipio y que se han empleado, en distinta medida, para la confección de este nuevo documento que se redacta ahora.

Con el presente Plan de Ordenación Municipal se conseguirá la adaptación a la legislación urbanística actual correspondiente con el Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus modificaciones posteriores (en adelante TRLOTAU).

En este caso no es de aplicación el apartado 5 del artículo 24, que establece las condiciones para redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Por tanto, es lógico acudir a la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), que establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

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

<sup>1</sup> Se indica que se han utilizado parte de la documentación gráfica realizada por esta Arquitecta, y que entregó en formato abierto (.dwg) al Ayuntamiento, el cual ha permitido al nuevo redactor a su utilización.

*función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.*

*Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.*

- f) *Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Asimismo, el artículo 24.2 TRLOTAU, y los concordantes del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU), establecen otros objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, y son los siguientes:

- a) *La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.*  
*En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.*
- b) *La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.*
- c) *La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.*
- d) *El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.*
- e) *Para los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.*

Todos estos aspectos se recogen en la nueva ordenación urbanística prevista. En este mismo sentido el tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) establece la conveniencia de redactar un documento urbanístico adaptado a la ley y que corresponde con el presente Plan de Ordenación Municipal. Además, con este nuevo documento se podrán resolver los problemas advertidos en el municipio, al tiempo que se podrán atender todas las necesidades que han ido surgiendo en los últimos años, al carecer Cebolla de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) por lo que le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo.

La oportunidad de la redacción del Plan de Ordenación Municipal surge como consecuencia de poder definir un modelo territorial para todo el municipio, coherente con su situación actual y las posibilidades naturales del mismo, y adaptar la situación del mismo a las últimas protecciones establecidas en el municipio, fundamentalmente por la legislación sectorial de los últimos veinte años. Dentro de esta es necesario efectuar un estudio ambiental que recoja el ajuste a la normativa aparecida al respecto en estas dos últimas décadas, incorporando los aspectos que en materia de protección de patrimonio han surgido también.

Este ajuste debe efectuarse, al mismo tiempo, para adaptar el planeamiento del municipio, tanto a la legislación nacional como y autonómica, que se ha modificado y sustancialmente en este periodo.

De esta forma se definirá el modelo territorial completo, dado que al carecer de NNS, no existe un análisis pormenorizado del territorio actual ni de los futuros desarrollos.

En la memoria informativa ya se han detallado básicamente los fines y objetivos básicos del presente Plan de Ordenación Municipal. Con el presente Plan de Ordenación Municipal se dotará de suelo suficiente al municipio para un horizonte de tiempo de doce años, tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 24 TRLOTAU.

En la actualidad la nueva estructura regional española ha modificado las pautas socioeconómicas y poblacionales que imperaban, y ha supuesto en la región centro una serie de transformaciones derivadas del fuerte desarrollo económico de la misma. Han sido fundamentales las nuevas redes de infraestructuras y comunicaciones que han surgido en el contorno de la capital regional de Toledo, así como en la comarca en la que se encuentra.

Esto ha supuesto en el municipio con una importante capacidad para nuevos desarrollos, tanto residenciales como industriales, aspecto que ha recogido el Plan de Ordenación Territorial. Estrategia Regional de Castilla-La Mancha, que aunque no se encuentre aprobado se cita en la memoria informativa por su interés debido a la cantidad elevada de datos que aporta. El municipio tiene una capacidad de atracción para cualquier desarrollo, residencial e industrial, que permite cualquier demanda para nuevas actividades.

En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente Plan de Ordenación Municipal. En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento. Para el periodo de doce años que establece el TRLOTAU, el valor usual del coeficiente de corrección de la rigidez oscila entre 2 y 2,25. Esto quiere decir que debe clasificarse suelo para que en todo momento durante la vida prevista del POM se disponga al menos de dos veces y media el crecimiento vegetativo.

Anteriormente se ha indicado que el crecimiento vegetativo ascendería entre 4.138 y 4.652 habitantes con los datos expuestos. Esto significa que tras descontar la población actual (3.204) un aumento neto entre 934 y 1.448 habitantes, cifra que se divide entre la densidad media actual del municipio para obtener un valor aproximado del número de viviendas necesarias.

Tras aplicar el coeficiente de holgura citado anteriormente (2,00-2,25), el número de habitantes sería:

- Coeficiente 2,00. Desarrollo POM entre 1.868 y 2.896 habitantes.
- Coeficiente 2,25. Desarrollo POM entre 2.102 y 3.258 habitantes.

Considerando la densidad de 2,40 habitantes por vivienda, indicada anteriormente se necesitaría para nuevos desarrollos sería:

- Coeficiente 2,00. Desarrollo POM entre 778 y 1.206 viviendas.
- Coeficiente 2,25. Desarrollo POM entre 876 y 1.358 viviendas.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el Plan de Ordenación Municipal para soportar dichos aumentos poblacionales. Para ello se debe prever una capacidad aproximada entre las cifras anteriores viviendas para permitir un aumento de la población de hecho a las cifras citadas con el coeficiente de holgura. Estas viviendas se deberán prever en los siguientes suelos:

- Suelo urbano.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.
- Suelo urbanizable

No obstante el número de viviendas que se puede prever en el suelo urbano es incierto, por lo que los nuevos desarrollos deberían abarcar los suelos urbanos no consolidados en unidades de actuación y los suelos urbanizables.

Por este motivo y en función de las densidades medias de las actuaciones similares en la zona, que están en torno a 20-25 viviendas por hectárea, que suponen parcelas con superficies entre 250 y 200 m<sup>2</sup>, se obtendría una superficie para estos nuevos desarrollos, que se estimaría en la siguiente:

- Superficie entre 37 y 65 hectáreas.

El número de viviendas previstas en los nuevos desarrollos del Plan de Ordenación Municipal ascendería a (682 + 282= 964)

De esta forma en el Plan de Ordenación Municipal se prevé una capacidad, para los nuevos desarrollos previstos entre todos los suelos para permitir el aumento de la población indicado anteriormente. Se han previsto aumentos poblacionales en los siguientes suelos:

- Suelo urbano consolidado, con un número indeterminado.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 282 viviendas en nuevas unidades.
- Suelo urbanizable, 682 viviendas

En cuanto a la población, el **número máximo de habitantes** que estima el Plan de Ordenación Municipal, tal y como se puede ver en las tablas, asciende a **4.314**, (de los que 3.204 habitantes corresponden con la población actual), que se dividen en:

- Suelo urbano consolidado 3.204 habitantes actuales.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 321 habitantes.
- Suelo urbanizable, 789 habitantes en los nuevos sectores.

En cualquier caso, este número de habitantes resulta de la total y completa compactación de todo el suelo previsto en el Plan de Ordenación Municipal, aspecto que es difícil de que ocurra, ya que significaría, entre otras cosas, que se ocuparan todas las parcelas residenciales previstas con la superficie construida máxima que le otorga las ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal, incluso en las edificaciones existentes que no tienen agotada su superficie máxima.

Por este motivo esta población debe entenderse desde el punto de vista de cumplimiento de la legislación vigente, y para el dimensionamiento máximo de las redes de infraestructuras.

Los desarrollos residenciales van lógicamente apoyados dentro de un desarrollo equilibrado con la creación de nuevas zonas industriales, y alguna terciaria, que permitan asentar el aumento de la población por las nuevas posibilidades de empleo que se crearán en el municipio. Hay que pensar que la actual situación económica tenderá a modificarse en los siguientes años y, de nuevo, la comarca, volverá a ser una zona de fuerte de crecimiento económico al igual que lo ha sido durante las dos décadas anteriores.

Por este motivo el presente Plan de Ordenación Municipal apuesta por los valores económicos y naturales que tiene el suelo rústico del municipio, lo que unido a los valores propios de la población y de su historia, permiten asegurar que las particularidades propias del término municipal sean puestas en valor.

No obstante, el Ayuntamiento ha tomado dentro de su ámbito competencial diez propuestas fundamentales para la ordenación de su municipio:

- a) Proceder al análisis y, en su caso, reajuste de las diversas actuaciones ejecutadas en el municipio, de acuerdo con el TRLOTAU, y corregir los desajustes advertidos. Para ello es necesario establecer las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano consolidado y no consolidado existente.
- b) Controlar el crecimiento urbano, regulando las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable. Del desarrollo de este Suelo Urbanizable se obtendrán:
  - *Reserva de suelo dotacional.* De acuerdo con los nuevos desarrollos y ajustándose a las determinaciones del TRLOTAU y del Reglamentos, al tiempo que se resuelva adecuadamente la transición entre el Suelo Urbano existente y el Suelo Rústico, ajustándose perfectamente a las nuevas infraestructuras previstas para la zona.
  - *Creación de nuevos viales.* Se pretende crear los accesos rodados suficientes que permitan vertebrar las comunicaciones de las zonas desarrolladas

en los últimas décadas y que no han sabido conectar adecuadamente las conexiones viarias, lo que supone una deficiencia en materia de movilidad rodada y peatonal. Se pretende, por este motivo, que los nuevos desarrollos resuelvan tales problemas y se integren con el actual suelo urbano como un continuo urbano.

- *Creación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.* Esta debe ir paralela a los nuevos desarrollos, completando, en su caso, los sistemas generales existentes.
- c) Marcar las condiciones que ha de tener cada tipo de suelo para acoger los distintos tipos de edificaciones en suelo urbano y urbanizable, y regular las condiciones de los distintos tipos de suelo rústico, y sus usos permitidos, ajustando el régimen de cada tipo de suelo a las determinaciones del TRLOTAU.
- d) Efectuar el diseño de las futuras vías estructurales del municipio, en especial las posibles alternativas viarias a las carreteras actuales en coordinación con las administraciones competentes.
- e) Clasificar suelo rústico de protección de acuerdo con la realidad del entorno natural actual, y de forma que no genere expectativas de crecimiento de futuras urbanizaciones, y de acuerdo con la realidad del entorno natural actual.
- Para ello se busca la protección de estos bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean. El objetivo de protección de las *vías pecuarias* es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). Para ello se atenderá a lo establecido en al artículo 5.1, apartado a), subaparatado ii) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, quedando las vías pecuarias como suelo rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.
  - Se debe prever la protección de los cauces públicos, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean.
  - También se debe prever la protección de una importante zona del municipio, debido a su importante valor natural, clasificando las zonas sensibles aprobadas como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
  - Se prevé la protección de las zonas cercanas al río Tajo como suelos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
  - Asimismo existen grandes superficies de hábitats geomorfológicos que deben ser objeto de la misma protección.
  - Se prevé la protección de los ámbitos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural*. En los casos en que sea de aplicación la Ley 4/2013, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la Dirección

General de Patrimonio de la Consejería competente en relación con las afecciones al *Patrimonio Arqueológico*, en cumplimiento de la citada Ley. Se adaptarán las actuaciones propuestas en caso de que así fuera necesario.

- Se prevé la clasificación como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras* de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004, deberán ser clasificados como suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos aquellos terrenos merecedores de algún régimen de protección, por razón de preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. A parte de reservar suelo para los Sistemas de nueva creación, habrá de tenerse en cuenta que en el municipio ya existen determinados equipamientos merecedores de esta protección como son la autovía exterior, las carreteras, las líneas ferroviarias y las líneas eléctricas.
- f) Redactar un nuevo catálogo monumental que recoja los bienes susceptible de proteger en todo el municipio, coordinados con la Consejería competente en cumplimiento de la Ley 4/2013.
  - g) Ajustar el régimen de cada tipo de suelo a las determinaciones del TRLOTAU y de sus reglamentos.
  - h) Mejorar la accesibilidad en el municipio desde la óptica del cumplimiento de las determinaciones legales del vigente Código de Accesibilidad y del resto de la normativa sectorial en esta materia, en los nuevos desarrollos y de la mejora de las zonas urbanas actuales.
  - i) Ajustar la gestión y la ejecución urbanística del municipio a las determinaciones del TRLOTAU.
  - j) Facilitar al Ayuntamiento la gestión urbanística a través de un sólo documento que aúna las disposiciones urbanísticas.

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

Dentro de estos fines se deberán establecer las nuevas clasificaciones y calificaciones de los suelos de acuerdo con el TRLOTAU (urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable, rústico y rústico no urbanizable de especial protección). Se deberá establecer la delimitación de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, los ámbitos remitidos a reforma interior, y las actuaciones urbanizadoras de los sectores de suelo urbanizable.

Dentro del suelo urbano se deberá establecer la ordenación detallada con los emplazamientos de los sistemas generales, y los suelos dotacionales de zonas verdes, de equipamiento, de infraestructuras y de comunicaciones. Estas calificaciones se establecerán en el suelo urbanizable para aquellos sectores con ordenación detallada que sean necesarios para una rápida programación.

De igual forma, y en aplicación de la reciente legislación catastral se mantendrán ordenaciones estructurales en la mayor parte de los sectores de suelo urbanizable.

Se prevé por tanto un modelo urbanístico en el que se concentra el suelo alrededor del casco urbano actual, permitiendo el crecimiento en las zonas colindantes al mismo.

Se establecen las siguientes clases de suelo según el apartado 1 del artículo 44 TRLOTAU:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico

Estas clases se dividen en las siguientes categorías, de acuerdo con los artículos 45 y 46 TRLOTAU:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación
- Suelo urbanizable

El suelo rústico se divide en categorías de acuerdo con el apartado 2 del artículo 47 TRLOTAU:

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

Como se indicaba en el capítulo relativo de fines y objetivos de la memoria informativa, la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal se ha efectuado de manera que cumpla con las necesidades municipales y con las perspectivas futuras del municipio.

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

## **0.2. Justificación densidad poblacional**

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

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

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

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

En la memoria informativa ya se indicaba que el número de construcciones en la última década 2011-2001 supone un total de 414, de las que 335 son principales, cifra alta y que da idea de la alta actividad que ha tenido el municipio en esta última década, y que ha supuesto contar con un total de 1946 viviendas.

Analizando los anteriores valores en función de la población en las mismas fechas podemos tener el siguiente resumen comparativo:

<b>Año</b>	<b>Población</b>	<b>Nº viviendas</b>	<b>Viv. principales</b>	<b>Viv. No principales</b>
2001	2.874	1.532	1.024	507
2011	3.823	1.946	1.359	587

Las densidades de habitantes por vivienda total serían las que figuran en la segunda columna de la siguiente tabla, esta densidad asciende si únicamente se consideran las viviendas principales en la tercera columna:

<b>Año</b>	<b>Población</b>	<b>Hab /viviendas</b>	<b>Hab/viv Principales</b>
2001	2.874	1,80	2,80
2011	3.823	1,96	2,80
2017	3.344	1,72	2,46

2018	3.263	1,67	2,40
2019	3.235	1,66	2,38
2020	3.209	1,64	2,36
2021	3.204	1,64	2,35

Es evidente que la densidad por vivienda se va reduciendo cada década de forma clara, como consecuencia de que la unidad familiar cuenta con menor número de personas.

Como se puede ver el número de viviendas ha aumentado 414 en la última década, lo que representa el 27,02% con respecto al año 2001, cifra que es elevada y da idea del crecimiento del municipio en la última década.

Los datos provisionales del censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España son los siguientes:

Censo población viviendas 2011						
Total	Familiares	Principales	No principales			Colectivas
			Subtotal	Secundarias	Vacías	
1.946	1.946	1.359	587	260	327	0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. 2011

Hay 1.946 viviendas de las que 1.359 son principales, siendo el resto 587, que son no principales, secundarias o vacías. Esto significa que el porcentaje de viviendas principales asciende al 69,83%. Este valor es elevado y denota una población muy estable en el municipio. Comparando los dos últimos censos de viviendas del Instituto Nacional de Estadística de 2001 y 2011, se puede ver que en las viviendas secundarias hay un aumento considerable de las viviendas vacías, que han pasado de 122 a 327 actualmente. Además, el número total de viviendas ha aumentado considerablemente en esta última década.

**Por tanto, la densidad poblacional del municipio se estima en 1,64 habitantes por vivienda, y de 2,35 habitantes por vivienda principal.**

Esta sería las cifras que se establecen a los efectos previstos en el TRLOTAU para el cálculo del número de habitantes, solicitándose que por parte de la Consejería de Fomento se efectúe la aprobación de este valor siguiendo lo marcado en el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, que exige un previo informe favorable de la Consejería competente.

### 0.2.2. Superficies construidas y porcentajes residenciales

En la memoria informativa se han incluido los datos catastrales existentes en el municipio, indicando las superficies de suelo y las superficies construidas. Estos datos se han obtenido del archivo 45-46-U-2021-01-22.CAT.de la oficina virtual del catastro.

De este archivo se ha obtenido que la superficie construida total existente en el municipio tras descontar las construcciones existentes en los parajes y en las zonas diseminadas del término municipal figuran en el siguiente resumen, que debe adscribirse al suelo urbano actual:

Uso	Superficie construida m2	Nº unidades
<b>Residencial</b>	<b>395.652</b>	<b>1.868</b>
Almacenamiento	41.301	423
Comercio	11.438	38
Industria	35.198	55
Deportivo	18.400	19
Oficina	6.985	3
Ocio, hostelería y espectáculos	2.820	7
Edificio singular	945	1
Religioso	8.439	2
Sanitario	423	1
Cultural	9.988	4
Espectáculos	1.198	2
<b>Total</b>	<b>532.787</b>	<b>2423</b>

### 0.2.3. Resumen de densidades por Zona de ordenación urbanística

En la memoria informativa se reseñaban las superficies construidas actuales con los datos catastrales, en cada uno de los núcleos urbanos existentes, y tras ajustar con los anteriores datos de viviendas se consigue el siguiente resumen:

Población de Cebolla 2021				
Superficie construida	Residencial	Habitantes	M2/hab	%
Residencial	395.652	3.204	123,00	74,26
Otros usos	137.135	-	-	25,74
<b>Total</b>	<b>532.787</b>	-	-	100,00

Los anteriores valores son los que se prevén en el presente Plan de Ordenación Municipal como densidad poblacional en los suelos urbanos consolidados actuales:

- 123 m2 construidos residenciales por habitante en la población de Cebolla

En los futuros desarrollos de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan de Ordenación Municipal se parte del coeficiente entre el número de habitantes y la superficie construida, se obtiene sobre la superficie construida destinada a vivienda principal, siendo la siguiente:

- $395.652\text{m}^2 \times 69,83\% = 276.283,79\text{m}^2$  en vivienda principal
- $3.204 \times 100 / 276.283,79\text{m}^2 = 1,16$  habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales de vivienda principal.

La superficie edificada total es la que se correspondería con las 1359 viviendas principales existentes, lo que significa:

- $276.283,79 / 1.359 = 203,29$  m2 construidos por vivienda principal.

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

- $3.204 / 1.359 = 2,35$  habitantes por vivienda principal

El coeficiente de habitantes por superficie media de viviendas principal:

- 2,35 habitantes por 203,29 m2 construidos residenciales.
- 1,16 habitantes por cada 100 m2 residenciales.

Estas serían las cifras que se establecen a los efectos previstos en el TRLOTAU para el cálculo del número de habitantes, solicitándose que por parte de la Consejería de Fomento se efectúe la aprobación de este valor siguiendo lo marcado en el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, que exige un previo informe favorable de la Consejería competente.

Las densidades poblacionales en habitantes por hectárea de cada una de las zonas urbanísticas son las siguientes:

#### ZOU01 y ZOU02:

- Superficie suelo: 998.573m2s
- Densidad poblacional: 1,16 habitantes/100m2c residenciales
- Habitantes ZOU 01 y ZOU02: 3.204habitantes
- Habitantes/ha ZOU 01 y ZOU02:  $3.204\text{habitantes} / 99,85\text{ha} = 32$  habitantes/hectárea

#### ZOU 04:

- Superficie suelo: 117.456,24m2s
- Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m2c residenciales
- Habitantes: 322
- Habitantes/ha:  $322\text{habitantes} / 11,75\text{ha} = 27$ habitantes/hectárea

#### ZOU06:

- Superficie suelo: 283.132,00m2s
- Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m2c residenciales
- Habitantes: 765
- Habitantes/ha:  $765\text{habitantes} / 28,31\text{ha} = 27$ habitantes/ hectárea

### **0.3. Directrices y objetivos del modelo de evolución urbana**

Los presentes objetivos se han analizado en el proceso de concertación interadministrativa y de participación ciudadana, de forma que se han mejorado con los informes y aportaciones recibidas. En este sentido las directrices básicas de la presente ordenación son las siguientes:

#### **0.3.1. Reajuste de las diversas actuaciones ejecutadas en el municipio**

El municipio de Cebolla, al carecer de planeamiento, ha llevado a cabo actuaciones que requieren de la regularización necesaria para conectar los diversos vacíos generados y la falta de continuidad de algunas actuaciones en dicho municipio.

**0.3.2. Controlar el crecimiento urbano** regulando las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable. Del desarrollo de este Suelo Urbanizable se obtendrán:

- *Reserva de suelo dotacional.* De acuerdo con los nuevos desarrollos y ajustándose a las determinaciones del TRLOTAU y del Reglamento, al tiempo que se resuelva adecuadamente la transición entre el Suelo Urbano existente y el Suelo Rústico, ajustándose perfectamente a las nuevas infraestructuras previstas para la zona.
- *Creación de nuevos viales.* Se pretende crear los accesos rodados suficientes que permitan vertebrar las comunicaciones de las zonas desarrolladas en los últimos decadas y que no han sabido conectar adecuadamente las conexiones viarias, lo que supone una deficiencia en materia de movilidad rodada y peatonal. Se pretende, por este motivo, que los nuevos desarrollos resuelvan tales problemas y se integren con el actual suelo urbano como un continuo urbano.
- *Creación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.* Esta debe ir paralela a los nuevos desarrollos, completando, en su caso, los sistemas generales existentes.

#### **0.3.3. Marcar las condiciones que ha de tener cada tipo de suelo**

Con el fin de poder diferenciar los distintos usos en la población distinguiendo, sobre todo, entre las zonas industriales y las residenciales, manteniendo los usos existentes actualmente.

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

#### **0.3.4. Resolver las comunicaciones viarias entre las actuaciones urbanísticas de forma que se pueda crear una red viaria coherente y adecuada a los crecimientos previstos.**

Se necesita llevar a cabo una ordenación que establezca la continuidad de circulación sin la existencia de los vacíos existentes en la actualidad por la carencia de planeamiento.

Se deberá completar el trazado existente y crear una continuidad de los viarios para poder cerrar manzanas y límites del municipio, para ello se ha establecido la ordenación detallada en todos los sectores de borde para poder generar un continuo urbano

Ha sido necesario clasificar las bolsas de suelo vacantes de manera que se consiga un continuo urbano y permita resolver los problemas de conexiones viarias y ausencia de zonas dotacionales.

Se ha dado una continuidad urbana a la zona urbana de forma que existan viales que permitan dicha continuidad.

#### **0.3.5. Clasificar suelo rústico de protección de acuerdo con la realidad del entorno natural actual**

- Para ello se busca la protección de estos bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean. El objetivo de protección de las *vías pecuarias* es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad

con lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). Para ello se atenderá a lo establecido en el artículo 5.1, apartado a), subapartado ii) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, quedando las vías pecuarias como suelo rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.

- Se debe prever la protección de los cauces públicos, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean.
- También se debe prever la protección de una importante zona del municipio, debido a su importante valor natural, clasificando las zonas sensibles aprobadas como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
- Se prevé la protección de las zonas cercanas al río Tajo como suelos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
- Asimismo existen grandes superficies de hábitats geomorfológicos que deben ser objeto de la misma protección.
- Se prevé la protección de los ámbitos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural*. En los casos en que sea de aplicación la Ley 4/2013, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería competente en relación con las afecciones al *Patrimonio Arqueológico*, en cumplimiento de la citada Ley. Se adaptarán las actuaciones propuestas en caso de que así fuera necesario.
- Se prevé la clasificación como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras* de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004, deberán ser clasificados como suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos aquellos terrenos merecedores de algún régimen de protección, por razón de preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. A parte de reservar suelo para los Sistemas de nueva creación, habrá de tenerse en cuenta que en el municipio ya existen determinados equipamientos merecedores de esta protección como son la autovía exterior, las carreteras, las líneas ferroviarias y las líneas eléctricas.

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

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

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

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

#### **0.3.8. Mejorar la accesibilidad**

Tras el análisis realizado se ha comprobado la necesidad de desarrollar el Plan de Ordenación Municipal con un Plan de accesibilidad o programa específico que refleje las actuaciones necesarias para que se garantice el libre acceso y la utilización de los viales y demás espacios públicos por personas con limitaciones de movilidad.

Este Plan de accesibilidad deberá adecuarse a la normativa vigente sobre accesibilidad y deberá analizar asimismo la situación de las edificaciones de carácter dotacional existentes en el municipio.

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

### **0.3.9. Facilitar al Ayuntamiento la gestión urbanística a través de un único documento**

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

Los presentes objetivos deberán analizarse en el proceso de concertación interadministrativa y de participación ciudadana, de forma que se puedan modificar, o mejorar. Por este motivo estos objetivos no pueden considerarse cerrados y deben quedar abiertos y condicionados a los resultados de la propia tramitación del documento de Plan de Ordenación Municipal.

### **0.3.10. Criterios de sostenibilidad.**

El Plan de Ordenación Municipal se sustenta sobre los criterios sostenibilidad económica y ambiental, tal y como se recoge en los apartados correspondientes. Para conseguirlo es fundamental que el desarrollo del territorio sea acorde con los recursos hídricos, económicos y ambientales del municipio.

Por este motivo es fundamental que el Plan de Ordenación Municipal se desarrolle sucesivamente de forma que cumpla el crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras, garantizando los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio.

## 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 1.1. Alternativas y criterios de selección.

La primera alternativa se produce con el fin de elegir el tipo de documento urbanístico a emplear en el municipio. Tal aspecto, en este caso, parece claro y solamente se puede acudir a un Plan de Ordenación Municipal, no pudiéndose acudir a una Delimitación de Suelo, en función de las determinaciones establecidas en la TRLOTAU. Por tal motivo el municipio se divide en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico.

La propuesta actual debe plantear un crecimiento controlado del suelo urbano manteniendo las zonas anteriores, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbano no consolidado y urbanizable, todo ello con el fin básico de poder regularizar las actuaciones efectuadas en los últimos años, y equilibrar las zonas exteriores de la población. Con el suelo urbano no consolidado y con el suelo urbanizable residencial se podrá intentar mejorar el modelo de crecimiento urbano del municipio, tendiendo hacia una forma concéntrica del casco urbano actual.

La ausencia de suelo industrial se debe resolver con la oportuna clasificación de suelo industrial. El suelo industrial debe ubicarse, en el exterior de la población apoyado en alguna de las carreteras actuales, ya que permitiría las conexiones hacia las autovías existentes en la provincia que conducen a otros centros productivos o de mayor población.

La superficie que se debe prever para estos usos productivos debe estar ajustada a la posible demanda en el municipio. Asimismo se deberían prever nuevos usos terciarios en zonas externas de la población, con el fin de evitar los posibles problemas de circulación.

Las nuevas unidades de suelo urbano no consolidado, y los sectores de suelo urbanizable previstos, en el Plan de Ordenación Municipal, deberán quedar enlazadas con las zonas ya consolidadas, permitiendo la vertebración y estructuración de la totalidad del suelo urbano del municipio, pudiendo enlazar con los vacíos existentes actualmente.

La propuesta debe plantear el crecimiento controlado del suelo urbano manteniendo las zonas existentes actuales, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbanizable. El Plan de Ordenación Municipal debe proponer una adecuación de la estructura urbana a través de un ajuste de la realidad de la trama actual y del desarrollo coherente del casco urbano, sin acudir a grandes crecimientos. Todos los nuevos ámbitos deben contar con las reservas de suelo para zonas verdes necesarias, así como las dotaciones de equipamiento suficientes de acuerdo con la legislación vigente.

Los ámbitos desarrollados en los últimos años deben adecuarse, a la realidad de su situación actual, de la existencia o no de obras de urbanización, de la existencia o no de obras de construcción y de la existencia o no de recepciones por parte del Ayuntamiento. En cualquier caso el Plan de Ordenación Municipal debe intentar el mantenimiento de la mayor parte de la ordenación existente, para facilitar la gestión posterior.

Por último, se propone la protección del medio natural existente en el municipio, y que es fundamental para la riqueza y el equilibrio del mismo en el que se asienta. Para ello se prevé una adecuación de sus aprovechamientos a la realidad física actual, sin que se destruyan los entornos actuales, que pasa por el mantenimiento de los invariantes actuales de la zona.

Para ello el Ayuntamiento considera imprescindible redactar un nuevo planeamiento y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU, a la cual se adecua en su desarrollo. De esta forma, además de cumplir el mandato legal, se indicará el planeamiento idóneo que se debe gestionar a continuación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal. El presente documento pretende ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales. Con el presente documento se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene el municipio.

### **1.1.1. La conservación de la imagen del casco antiguo.**

El Plan de Ordenación Municipal conserva la zona central del suelo urbano, que se identifica con el casco antiguo, en el que se propone una ordenanza de suelo urbano consolidado con mantenimiento de los criterios actuales de edificación. Esta zona de ordenación urbanística es muy compacta actualmente, por lo que el Plan de Ordenación Municipal mantendrá este mismo aspecto.

Esta imagen urbana se mantiene con la conservación de las alineaciones de las manzanas que se estructuran de una forma orgánica, y en el mantenimiento de las mismas alturas.

### **1.1.2. La ampliación del casco antiguo.**

El Plan de Ordenación Municipal describe esta zona de ampliación del casco antiguo. Esta zona corresponde con el ensanche residencial de la segunda mitad del siglo XX, y que básicamente ha supuesto la aparición de un ensanche residencial de media densidad, con una tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada o plurifamiliar en parcela de dimensión reducida, suponiendo el crecimiento de la anterior población en todo su contorno y en distintos ámbitos.

El primer corresponde con la ocupación del espacio existente hacia el norte con desarrollos ortogonales que han permitido la creación de suelos dotacionales. Hacia el este se ocupa el espacio hasta la carretera CM-4002, que se ocupa en ambos lados, dejando incluso construcciones en los márgenes del arroyo de Arriba. Existe asimismo desarrollos al sureste y al suroeste apoyados en los antiguos caminos. El mayor desarrollo se produce hacia el sur con nuevas calles ortogonales que van ocupando el espacio hacia la carretera CM-4000.

Las edificaciones de estas zonas son de construcción tradicional alineadas al trazado de las calles, con dos plantas de altura y cubierta inclinada con teja curva fundamentalmente, pero se observan algunos tipos de edificación distinta de la tradicional. En esta zona el uso mayoritario ha sido el residencial, existiendo en algunas zonas de uso industrial.

### **1.1.3. Zona industrial exterior**

Esta zona corresponde con los desarrollos industriales existentes y que se ubican en tres emplazamientos discontinuos.

El primero se ubica al suroeste de la población y se trata de una única manzana en la que también se inserta un equipamiento deportivo. El segundo se produce en dos manzanas al este de la travesía CM-4002, ocupando un espacio indefinido que se ajusta a las propiedades rurales de donde parten.

El tercero es el de mayor tamaño y responde a las parcelas industriales situadas al sur de la carretera CM-4000 y que se ubican, a su vez, en tres emplazamientos distintos. Este ámbito se empieza a desarrollar en la década de los años ochenta y carece de viales internos ya que cada parcela cuenta con acceso directos a la carretera.

### **1.1.4. Desarrollos residenciales**

El Plan prevé alrededor de estos ensanches los desarrollos residenciales del suelo urbanizable, que se ubican alrededor de ellos con el fin de poder adecuar los bordes urbanos de forma coherente.

En primer lugar, se prevén sectores que regularicen los bordes del municipio, creando sectores como el 01, 02, 04, 05, 06, 08, 09 para conectar los bordes exteriores del suelo urbano, conectar viarios que estaban sin conexión y terminar la trama urbana enlazando los vacíos urbanos.

Se prevé un sector denominado como SUB 03 al norte del suelo urbano, para continuar con la trama ortogonal de la zona norte de ensanche y poder completar las dotaciones de equipamiento y zonas verdes de esa zona, al tener adquirido un sistema general de zonas verdes y desarrollarse en esa zona el Instituto.

Existe un gran vacío de desarrollo en la zona sur al ser esta una zona inundable dentro del casco urbano, por lo que no se prevé ningún sector en esa zona.

Las tipologías edificatorias de estos sectores se van adecuando a su carácter de ensanche de forma que las densidades y edificabilidades permitirán nuevas tipologías de edificación en estas zonas.

### **1.1.5. Normativa de urbanización y accesibilidad adaptada**

El Plan de Ordenación Municipal prevé una nueva normativa de urbanización que detalla las dimensiones y las condiciones de calidad y acabado de los nuevos viales, así como el ajuste a la normativa en materia de accesibilidad.

### **1.1.6. Los desarrollos productivos y la transformación de usos.**

El Plan de Ordenación Municipal apuesta por la creación de una importante superficie de suelo para uso industrial que impulse el desarrollo del municipio al dotarle de suelo para nuevas implantaciones logísticas, industriales y de servicios que puedan recoger las sinergias existentes en la zona.

Para ello se propone la creación de este suelo industrial al sur de la población de Cebolla, creando un sector que se apoya en la carretera CM-4000. El sector 07 de uso industrial, que contará con el acceso desde la carretera CM-4000.

### **1.1.7. Sistemas generales de zonas verdes.**

El Plan de Ordenación Municipal ha establecido las zonas que se califican como sistema general de zonas verdes, los sistemas generales se encuentran en colindancia con las dotaciones de zonas verdes de cada uno de los sectores a desarrollar

### **1.1.8. Dotaciones.**

Actualmente las dotaciones existentes en Cebolla son suficientes para cubrir todas las necesidades de la población actual, no existiendo ningún déficit apreciable en ninguno de los usos pormenorizados, en parte por la existencia de unas nuevas dotaciones por los desarrollos urbanísticos anteriores. No obstante, ante un previsible aumento poblacional es necesario ampliar estas dotaciones, para lo que se deben prever adecuadamente.

El Plan de Ordenación Municipal únicamente establece las condiciones para que en los nuevos desarrollos se prevean los estándares marcados en la legislación vigente. El TRLOTAU establece las reservas mínimas de suelo de dotaciones públicas y privadas a tener en cuenta, así como las cesiones de estas que debe recibir el Ayuntamiento. De esta forma el Plan permitirá obtener una elevada superficie de suelo dotacional para nuevos equipamientos y zonas verdes.

Dado que las unidades de actuación en suelo urbano se han ordenado pormenorizadamente, se ha previsto la agrupación de todas aquellas parcelas que sea posible, de manera que la superficie sea lo más grande posible y permita un mejor aprovechamiento con un menor coste de mantenimiento, por lo tanto se han concentrado la mayor parte de las zonas verdes en una zona al este del núcleo la cual está en colindancia con el sistema general de zonas verdes que proviene del arroyo, de esta forma se completa la trama con el mismo uso y se le da continuidad a las zonas verdes, además de protección al arroyo.

### **1.1.9. El modelo territorial comarcal.**

El municipio de Cebolla no está afectado por ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), no obstante en el Plan de Ordenación Municipal se han mantenido algunas recomendaciones y criterios establecidos en el mismo. Asimismo, se han seguido los criterios básicos de toda la legislación sectorial que afectan a las carreteras, vías pecuarias, medio ambiente y patrimonio monumental.

Siguiendo los criterios del POT:ER, aprobado inicialmente, se ha acudido a una clasificación reducida de suelo urbano no consolidado, que mantenga las calificaciones del anterior planeamiento municipal, y los nuevos desarrollos urbanizables son consecuencia de los crecimientos poblacionales previstos, tomando como base los criterios del citado POT:ER, desde la óptica de un crecimiento vegetativo similar al producido en los últimos doce años.

El municipio no se encuentra integrado dentro de ninguna Mancomunidad a tenor de lo establecido en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU.

### **1.1.10. Los criterios de localización de los usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas.**

Los usos industriales se han ubicado en las zonas más exteriores de la población, y apoyados en la carretera CM-4000. De esta forma estos usos productivos quedan integrados con aquella, pero lo suficientemente separados de los usos residenciales, de forma que no supongan incomodidades a los vecinos por circulación, ruidos o humos.

De igual forma se mantienen las actividades industriales actuales

Estas zonas industriales cuentan con las mejores accesibilidades rodadas, por lo que se puede mantener la centralidad para las actividades artesanales, industriales y productivas de cualquier uso.

El Plan de Ordenación Municipal propone usos terciarios compatibles con el residencial en los sectores de suelo residencial en un porcentaje pequeño, pero suficiente para las previsiones futuras.

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

Estas actividades, que se concretan en los usos industriales, se encuentran ubicadas en las zonas externas a la población y están separadas de los usos residenciales de manera que no creen problemas de circulación, al estar apoyadas en una carretera existente.

Es evidente que en estas zonas es donde se ubicarán los usos y actividades que pueden ocasionar mayor nivel de circulación rodada en el municipio, pero no afectarán al resto del mismo, dado que su conexión se producirá directamente con la variante. De esta forma se consigue que la circulación rodada más pesada no tenga que cruzar la población, quedando garantizado que la movilidad de estos usos no interfiera con las zonas residenciales. Asimismo, en el Plan de Ordenación Municipal se mantienen los usos industriales exteriores a la población, dentro de los que hay actividades de primer orden y con un elevado movimiento rodado.

De igual forma en el Plan de Ordenación Municipal se permite el uso industrial de forma generalizada en todo el suelo rústico del municipio, con las limitaciones propias de este tipo de suelo y en función de las determinaciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación. No obstante, este uso quedará excluido de las zonas sensibles clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección natural.

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

El término municipal cuenta con diversas zonas protegidas que se han clasificado de acuerdo con la legislación urbanística y en función de la legislación sectorial que le sea de aplicación. Dentro de estas zonas se han protegido la Zona de Especial protección de Aves situada al este, el río Tajo y sus arroyos y cauces de agua, las vías pecuarias, las carreteras y caminos públicos, las infraestructuras subterráneas y aéreas existentes, y las zonas de protección arqueológica.

En el resto del suelo rústico los criterios de clasificación parten de la aplicación estricta de las condiciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente, por motivos naturales, ambientales, culturales o de protección de infraestructuras.

Las zonas que el Plan de Ordenación Municipal prevé para nuevos desarrollos, residenciales o industriales, no afectarán a los suelos especialmente protegidos, ya que el Plan de Ordenación Municipal prevé el desarrollo del principal núcleo urbano siguiendo un esquema concéntrico de la población actual de forma que se mantenga el criterio de centralidad.

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

En el Plan de Ordenación Municipal se establecido las determinaciones de las construcciones, usos y actividades en el suelo rústico, siguiendo el criterio establecido en el TRLOTAU, y en su modificación a través de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.

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

En el Plan de Ordenación Municipal se recogerán (en el momento procedimental correspondiente) los criterios de sostenibilidad marcados en el documento de referencia tras el documento ambiental previo, y las observaciones al Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general se han previstos los siguientes criterios básicos:

- a) Los desarrollos previstos mantienen el modelo concéntrico previsto en el Plan de Ordenación Municipal.
- b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.
- c) Los sistemas generales de zonas verdes se concentrarán en el menor número de parcelas.
- d) Se han mantenido en su estado natural los drenajes existentes en las zonas urbanas actuales, y en las limitrofes, de manera que las aguas pluviales puedan desaguar en ellos, impidiendo su urbanización.
- e) Cada nuevo desarrollo deberá acreditar la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.
- f) Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
- g) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

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

Este aspecto ya se ha descrito en los puntos 0.1 y 0.2 de esta memoria justificativa. No obstante, se vuelve a indicar, que con independencia de la densidad poblacional que se cita en las distintas fichas y ordenanzas en habitantes o en habitantes por hectárea, en el Plan de Ordenación Municipal se prevé una densidad de vivienda por hectárea que es mucho más real que la establecida en el TRLOTAU para conocer la necesidad de infraestructuras, y que se ajusta mejor a la realidad de los procesos edificatorios.

El resumen del número total de habitantes previsto en el Plan de Ordenación Municipal es:

ZOU	Superficie POM m2	Uso	Denominación	Nºviviendas	Nºhabitantes
ZOU.01	307.218,00	R+T	Casco Antiguo	1946	3204
ZOU.02	691.355,00	R+T	Ampliación casco urbano		
ZOU.03	80.159,00	I	SUC Industrial	0	0
ZOU.04	117.456,24	R+T	UAS Residenciales	282	321
ZOU.05	28.336,73	I	UAS Industriales	0	0
ZOU.06	291.736,00	RU	Sectores Residenciales	682	789
ZOU.07	166.706,84	I	Sectores Industriales	0	
<b>TOTAL</b>	<b>1.682.967,81</b>			<b>2.910</b>	<b>4.314</b>

Sobre la tabla anterior se deben efectuar las siguientes observaciones:

- a) La población anterior de Cebolla se reparte entre las ZOU.01, ZOU.02, ZOU.03, ZOU.04, ZOU.06 y ZOU.07 .En estas ZOU se permiten aumentos poblacionales como consecuencia de las superficies construidas máximas permitidas por las ordenanzas de aplicación, considerando que esta población puede aumentar en 2.000 habitantes en estas ZOUs, por lo que la población que se indica en la anterior tabla corresponde con la total compactación de estos suelos, aspecto que para la ZOU.01 es totalmente improbable.
- b) La población reflejada corresponde con la total compactación de todos los suelos previstos en el Plan de Ordenación Municipal, siempre que se desarrollen en su totalidad.

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

En principio no se han advertido limitaciones de las infraestructuras existentes salvo las propias del aumento del número de habitantes que requerirá los aumentos correspondientes en cada una de las

redes, fundamentalmente en cuanto a la depuración de aguas. Estos aumentos, en cualquier caso, se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

#### **1.1.17. La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.**

En aplicación de lo establecido en el artículo 9 g) del Reglamento de Suelo Rústico en los casos de desarrollo del Suelo Rústico de Reserva, mediante las innovaciones correspondientes en el planeamiento municipal, y debidamente ajustadas a lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, se deberá cumplir con los criterios de sostenibilidad marcados en el Plan de Ordenación Municipal, así como las condiciones de los citados reglamentos.

Al mismo tiempo se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes criterios básicos:

- a) Mantener el modelo territorial previsto en el Plan de Ordenación Municipal, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico.
- b) Mantener el programa de desarrollo previsto en el Plan de Ordenación Municipal.
- c) Necesidad del nuevo desarrollo sobre la base del crecimiento y de las previsiones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal con respecto a la población del municipio.

En cualquier caso, se entiende que es posible la creación de un nuevo suelo, ajeno a los criterios anteriores, únicamente cuando se trate de usos industriales para implantación de nuevas actividades, y que la superficie del sector correspondiente sea lo suficiente para ello, o que sea consecuencia de la ampliación de cualquier actividad existente en el municipio que lo requiera.

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

En la actualidad el municipio carece de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por lo que no existen antecedentes urbanísticos de carácter municipal. Por este motivo únicamente son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981 y publicadas en el Boletín Oficial del Estado de 21 de octubre de 1981.

No obstante se indica que el Ayuntamiento de Cebolla inició en el año 2010 una primera redacción del Plan de Ordenación Municipal por el arquitecto D. Miguel Ángel Méndez Díaz, y con posterioridad se efectuó una segunda redacción por la Arquitecta Da. Cristina Martínez Atienza.

Este documento se redactó en el año 2015 que fue objeto de tramitación por parte del Ayuntamiento, habiéndose emitido diversos informes de concertación

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

Ya se han indicado en los puntos anteriores, así como en el apartado de afecciones del presente Plan de Ordenación Municipal.

Únicamente se indica que parte del propio suelo urbano actual se encuentra en una zona inundable del arroyo que discurre en sentido norte-sur por la población. Esta situación afecta a bastantes parcelas que contarán con una situación similar a estar fuera de ordenación.

### **1.2. Clasificación del suelo**

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

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

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

- Suelo urbano consolidado (SUC).
- Suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras, que se han delimitado a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 45 TRLOTAU.
- Suelo urbano no consolidado remitido a operaciones de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos del artículo 29 TRLOTAU.

En este Plan de Ordenación Municipal no se ha previsto suelo urbano no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento.

El suelo urbano no consolidado se ajusta a lo regulado en el apartado 3 del artículo 45 TRLOTAU. Los terrenos clasificados como suelos urbanos no consolidados, y que se constituyen en unidades de actuación (UA), quedan sujetos al deber de urbanizar, y su desarrollo deberá realizarse a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como se detalla en las fichas correspondientes.

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

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

El resto de los terrenos se consideran rurales según la Ley del suelo nacional, denominándose como suelos rústicos según el TRLOTAU. Estos terrenos se han clasificado en el Plan de Ordenación Municipal como suelos rústicos no urbanizables de protección o suelos rústicos de reserva, en función de las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, y de los valores existentes en ellos que deban ser preservados a tenor de la legislación sectorial y de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 TRLOTAU. A este tipo de suelo rústico se han adscrito, en todo caso, los siguientes:

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

Las clases de suelos rústicos no urbanizables de protección se han efectuado de acuerdo con dicho artículo y en función de lo regulado en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Dentro de estos suelos se cuentan los siguientes:

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

No se han clasificado suelos de protección paisajística, ya que no se han observado ningún elemento que deba ser protegido a este respecto. El medio rural existente carece de elementos que deban ser valorados de acuerdo con las directivas europeas actuales.

Todas estas clases de suelo se definen en el plano de ordenación estructural correspondiente en el que se detalla la totalidad del término municipal. En el mismo se reseñan las zonas calificadas con especial protección en función de sus valores paisajísticos, de vistas y naturales, sobre los que ya se ha informado en el presente documento.

El suelo urbanizable prevé crecimientos cercanos al casco urbano, manteniendo un desarrollo hacia el exterior pero manteniendo la forma concéntrica del núcleo urbano. Los nuevos desarrollos son fundamentalmente para usos residenciales de baja densidad. Asimismo, se prevén usos industriales en una zona ligeramente separada del casco urbano y que está situada al sur de la población central de Cebolla.

El resto del suelo del término municipal se ha clasificado como rústico, dentro del cual existen varias zonas clasificadas como suelo rústico de protección.

El suelo urbano se ha subdividido en zonas en función de las características existentes en la actualidad y las necesidades futuras. Todas ellas cuentan o contarán las mismas con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o están comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie. En el suelo clasificado como urbano los propietarios estarán obligados a lo marcado en los artículos 13 y 14 de la Ley 2/2008 de Suelo y el artículo 51 del TRLOTAU.

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

RESUMEN PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. CEBOLLA.2021			
TIPO DE SUELO	Superficie m2	Observaciones	Porcentaje %
SUC Casco urbano	307.218	Casco antiguo	
	691.355	Ampliación casco	
SUC Industrial	80.159		
<b>Subtotal SUC</b>	<b>1.078.732</b>		
SUNC Residencial	117.456,24	Unidades POM	
SUNC Terciario e Industrial	28.336,73	Unidades POM	
<b>Subtotal SUNC</b>	<b>145.792,97</b>		
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>1.224.525,00</b>		<b>3,33</b>
SUB Residencial	291.736,00	Sectores residenciales POM	
SUB Industrial	166.706,84	Sectores industriales POM	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>458.442,84</b>		<b>1,22</b>
<b>TOTAL RUSTICO</b>	<b>35.076.366,16</b>		<b>95,45</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>36.750.730,00</b>		<b>100,00</b>

Como se puede ver únicamente el 4,55% de la superficie del término municipal queda clasificada como suelo urbano o urbanizable. Asimismo, la superficie de suelo rústico protegido asciende a un porcentaje muy elevado del total del municipio.

### 1.2.0. Justificación del aprovechamiento preexistente

En el apartado 3.5 de la disposición preliminar del TRLOTAU tras la modificación efectuada por la Ley 3/2017 establece lo siguiente:

*Aprovechamiento objetivo preexistente: la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.*

En función de esta misma ley el punto 2 del artículo 45 del TRLOTAU queda de la siguiente forma:

*Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización».*

El punto 3.A) b) de este artículo 45 establece cuando un suelo debe considerarse como urbano no consolidado por incremento del aprovechamiento:

*b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento*

urbanístico. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, siempre que no se supere la atribuida por el planeamiento, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

Por tanto en este punto de la memoria se analiza la edificabilidad existente en el momento actual en el municipio, y que corresponde con la existente en el momento actual, dado que Cebolla carece de planeamiento anterior que fije las edificabilidades, para lo que se ha recurrido al análisis de todas las manzanas y las superficies existentes para lo que se ha tomado los datos de las bases de datos catastrales de 2021, y cuyo resumen se recoge en el anexo 1 de esta memoria. Para ello se analiza la edificabilidad en cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en el apartado 5.6 de esta memoria.

En el apartado 5.3.2.1. de la memoria informativa se ha justificado la edificabilidad preexistente en cada una de las zonas. El resumen de las intensidades por cada zona de ordenación urbanística es el siguiente:

ZOUs	Denominación	Superficie m2s	Superficie m2c	Edificab bruta m2c/m2s
1	Casco antiguo	307.218	266.598	0,86
2	Ampliación casco	691.355	504.145	0,73
3	Industrial	80.159	49.748	0,62
<b>Total</b>		<b>1.078.732</b>	<b>820.491</b>	<b>0,74</b>

### 1.2.1. Resumen del suelo urbano

Comprende aquel suelo que reúne los requisitos marcados en la legislación vigente. Dentro del mismo existe suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

ZOU	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	307.218	9.341	550	0	2.466	3.380	-	40.620	266.598	R+T	Casco antiguo
ZOU.02	691.355	9.010	2.370	0	7.916	55.110	-	187.210	504.145	R+T	Ampliación del casco urbano
ZOU.03	80.159	0	0	0	290	11.701	-	9.091	71.068	I	SUC Industrial
ZOU.04	117.456,24	0	0	360,45	20.233	6.346	-	-	90.517	R+T	UAS Residenciales
ZOU.05	28.336,73	0	0	0	2.913,32	0	-	-	25.423,41	I	UAS industriales
<b>Total</b>	<b>1.224.525</b>	<b>18.351</b>	<b>2.920</b>	<b>0</b>	<b>33.818</b>	<b>76.537</b>	<b>-</b>	<b>236.921</b>	<b>957.751</b>		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3.204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47		+282	+321
ZOU.03	EA	0,62	49.748	0			40.337		
ZOU.04	EAV-EMA-EA	0,35	39.597	19.403	8.315	11.879			
ZOU.05	EAA-EAE	0,70	19.835,71	0	0	19.835,71			
<b>Total</b>			<b>879.924</b>	<b>567.238,10</b>		<b>215.638,58</b>		<b>2.228</b>	<b>3.525</b>

En el suelo urbano no consolidado se han establecido unidades de actuación. En relación con las distintas unidades de actuación se deben efectuar las siguientes observaciones:

- Se han mantenido todos los ámbitos de actuación de las anteriores NNSS, si bien en cada caso se ha adecuado la calificación de estos ámbitos al artículo 45 TRLOTAU, por lo que varias de estas zonas han tenido que ser clasificadas como suelo urbanizable.

- b) Algunas unidades desarrolladas han modificado la ordenación detallada de las NNSS al cambiar el emplazamiento de las cesiones previstas en aquellas, o al haberse modificado las alineaciones previstas en las NNSS.
- c) En varias de las nuevas unidades previstas en el Plan de Ordenación Municipal la totalidad de la superficie de cesiones se ha destinado a zonas verdes, o dotaciones, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 21.4 RPLOTAU.

Las densidades poblacionales en el suelo urbano se han descrito y justificado en el punto 0.2.

### 1.2.1.1. Suelo urbano consolidado

Corresponde con el suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Cebolla, contando con el siguiente resumen:

ZOU	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.DC m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	307.218	9.341	550	0	2.466	3.380	-	40.620	266.598	R+T	Casco antiguo
ZOU.02	691.355	9.010	2.370	0	7.916	55.110	-	187.210	504.145	R+T	Ampliación del casco urbano
ZOU.03	80.159	0	0	0	290	11.701	-	9.091	71.068	I	SUC Industrial
<b>Total</b>	<b>1.078.732</b>	<b>18.351</b>	<b>2.920</b>		<b>10.672</b>	<b>70.191</b>		<b>236.921</b>	<b>841.811</b>		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC-ETE	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47			
ZOU.03	EAA	0,62	49.748	0		40.337		0	0
<b>Total</b>			<b>820.491</b>	<b>539.520,10</b>		<b>183.923,87</b>		<b>1.946</b>	<b>3204</b>

En el suelo urbano de Cebolla existen tres (3) ZOUs. Cada una de estas ZOU se identifica con una zona de ordenanza, que se describen en la tabla anterior.

### 1.2.1.2. Suelo urbano no consolidado

Corresponde con el suelo urbano no consolidado de unidades de actuación en núcleos urbano de Cebolla

#### 1.2.1.2.1. Unidades de actuación residenciales en suelo urbano no consolidado.

Estas unidades, que se incluyen dentro de la ZOU.04, cuentan con las determinaciones que se recogen en las siguientes tablas:

ZOU.04	Superficie m2	AR m2	SG. m2	S-SG m2	Edif. m2/m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2
UA 01	9.193,32	9.193	0	9.193	0,35	3.218	919	644
UA 02	18.026,73	18.027	360,45	17.666	0,35	6.183	3.004	0
UA 03	7.605,61	7.606	0	7.606	0,35	2.662	0	1.293
UA 04	10.008,11	10.008	0	10.008	0,35	3.503	1.001	701
UA 05	12.687,75	12.688	0	12.688	0,35	4.441	1.269	888
UA 06	11.537,99	11.538	0	11.538	0,35	4.038	1.154	808
UA 07	18.779,76	18.780	0	18.780	0,35	6.573	1.878	1.315
UA 08	15.340,90	15.341	0	15.341	0,35	5.369	9.278	0
UA.09	9955,41	9955,41	0	9955,41	0,35	3.484	996	697
UA.10	4320,66	4320,66	0	4320,66	0,35	1.512	734	0
<b>TOTAL</b>	<b>117.456,24</b>	<b>113.136</b>	<b>360,45</b>	<b>112.775</b>		<b>39.471</b>	<b>20.233</b>	<b>6.346</b>

ZOU.04	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
UA 01	0	2.252	965	3.379	0,3675	25	23	22	1	21	RU	26
UA 02	0	4.328	1.855	6.492	0,3602	25	44	42	2	40	RU	50
UA 03	0	1.863	799	2.795	0,3675	25	19	18	1	17	RU	22
UA 04	0	2.452	1.051	3.678	0,3675	25	25	24	1	23	RU	28
UA 05	0	3.108	1332	4.663	0,3675	25	32	30	1	29	RU	36
UA 06	0	2.827	1.211	4.240	0,3675	25	29	27	1	26	RU	33
UA 07	0	4.601	1.972	6.902	0,3675	25	47	44	2	42	RU	53
UA 08	0	3.759	1.611	5.638	0,3675	25	38	36	2	34	RU	44
UA.09	0	2.439	1.045	3.659	0,3675	25	25	24	1	23	RU	28
UA.10	0	1.059	454	1.588	0,3675	25	11	10	1	9	RU	12
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>27.630</b>	<b>11.841</b>	<b>41.445</b>	<b>0,3668</b>		<b>282</b>	<b>266</b>	<b>14</b>	<b>252</b>		<b>321</b>

Estas unidades residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie unidad.
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.

### 1.2.1.2.2. Unidades de actuación industriales en suelo urbano no consolidado.

Estas unidades, que se incluyen dentro de la ZOU.05, cuentan con las determinaciones que se recogen en las siguientes tablas:

ZOU.05	Superficie m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG. m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S.cons. m <sup>2</sup> c	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>
UA.11	9.994,64	9.994,64	0	9.994,64	0,7	6.996,25	1.500,00	0
UA.12	18.342,09	18.342,09	0	18.342,09	0,7	12.839,46	2.751,31	0
<b>Total</b>	<b>28.336,73</b>	<b>28.336,73</b>	<b>0</b>	<b>28.336,73</b>	<b>0,7</b>	<b>19.385,71</b>	<b>4.251,31</b>	<b>0</b>

ZOU.05	VP m <sup>2</sup> c	RU m <sup>2</sup> c	INDUS. m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
UA.11	0	0	6.996,25	4897,37	0,49	0	0	17	1	16	I	0
UA.12	0	0	12.839,46	8987,62	0,49	0	0	32	2	30		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.385,71</b>	<b>13885,00</b>	<b>0,49</b>		<b>0</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>47</b>	<b>I</b>	<b>0</b>

Estas unidades residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie del sector
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 12,00 metros al alero pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a desarrollar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.

### 1.2.2. Resumen del suelo urbanizable

El suelo urbanizable queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

ZOU	Superficie POM m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG.DE m <sup>2</sup>	SG.I m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	DEIS m <sup>2</sup>	DC m <sup>2</sup>	R+T+I m <sup>2</sup> s	Uso	Denominación
ZOU.06	283.132	14.002	0	0	26.913	18.839	-	-	96.147	RU	Sectores residenciales
ZOU.07	166.706,84	0	0	4.389	16.671	8.335	-	-	78.860	I	Sectores Industriales
<b>Total</b>	<b>449.839</b>	<b>14.002</b>	<b>0</b>	<b>4.389</b>	<b>43.584</b>	<b>27.174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>175.007</b>		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup> c	Superficie RU-RP. m <sup>2</sup> c	Superficie VP. m <sup>2</sup> c	Superficie T. m <sup>2</sup> c	Superficie IA. m <sup>2</sup> c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.06	EAV-EMA-EA	0,35	94.195	46.156	19.781	28.259		661	765
ZOU.07	EA	0,70	113.622	0	0	113.622		0	0
<b>Total</b>			<b>207.817</b>	<b>65.937</b>		<b>141.881</b>		<b>661</b>	<b>765</b>

Se indica que las superficies de los suelos dotacionales que figuran en la misma corresponden con la ordenación detallada del presente Plan de Ordenación Municipal.

### 1.2.2.2. Sectores residenciales

Los sectores de uso global residencial previstos en la nueva ordenación del Plan se integran en la ZOU.06, y cuentan con las determinaciones que se recogen en las tablas siguientes:

ZOU 06	Superficie m <sup>2</sup> s	AR m <sup>2</sup> s	SG.DC m <sup>2</sup> s	SG.DV 5m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	S-SG m <sup>2</sup> s	Edif m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Sup.const	DV m <sup>2</sup> s	DE m <sup>2</sup> s	%SSGG
							m <sup>2</sup> c			
SUB 01	35.168,20	35.168	0	1.071	34.097	0,35	11.934	3.410	2.387	12,67
SUB 02	15.224,43	15.224	0	464	14.760	0,35	5.166	1.476	1.033	5,48
SUB 03	154.729,39	154.729	0	10.093	144.636	0,35	50.623	14.464	10.125	53,74
SUB 04	20.513,79	20.514	0	625	19.889	0,35	6.961	1.989	1.392	7,39
SUB 05	18.308,94	18.309	0	557	17.752	0,35	6.213	1.775	1.243	6,60
SUB 06	21.919,91	21.920	0	667	21.253	0,35	7.439	2.125	1.488	7,90
SUB 08	17.267,47	17.267	0	526	16.741	0,35	5.860	1.674	1.172	6,22
<b>TOTAL</b>	<b>283.132</b>	<b>283.132</b>	<b>0</b>	<b>14.003</b>	<b>269.129</b>		<b>94.195</b>	<b>26.913</b>	<b>18.839</b>	<b>100</b>

ZOU.06	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
SUB.01	2.506	5.848	3.580	12.406	0,3527	25	85	99	5	94	RU	97
SUB.02	1.085	2.531	1.550	5.370	0,3527	25	37	43	2	41	RU	42
SUB.03	10.631	24.805	15.187	52.622	0,3401	25	362	419	21	398	RU	411
SUB.04	1.462	3.411	2.088	7.236	0,3527	25	37	58	3	55	RU	57
SUB.05	1.305	3.044	1.864	6.458	0,3527	25	44	51	3	49	RU	50
SUB.06	1.562	3.645	2.232	7.732	0,3527	25	53	62	3	59	RU	60
SUB.08	1.231	2.871	1.758	6.091	0,3527	25	42	48	2	46	RU	48
<b>Total</b>	<b>19.781</b>	<b>46.156</b>	<b>28.259</b>	<b>97.916</b>			<b>661</b>	<b>779</b>	<b>39</b>	<b>748</b>		<b>765</b>

Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Parcela mínima: Se definirá en el correspondiente plan parcial
- Altura máxima sobre rasante uso unifamiliar: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Retranqueos uso unifamiliar: Se aplicaran las distancias del código civil.

#### 1.2.2.4. Sectores industriales

Los sectores industriales previstos en el POM se integran en la ZOU.07 ubicándose al sur de la población, apoyado en la CM 4000.

ZOU.07	Superficie m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab. m2/m2	S.cons. m2	DV m2	DE m2
SUB.07	166.706,84	166.707	0	0	166.707	0,7	116.695	16.671	8.335
<b>Total</b>	<b>166.706,84</b>	<b>166.707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.707</b>	<b>0,7</b>	<b>116.695</b>	<b>16.671</b>	<b>8.335</b>

ZOU.07	VP m2c	RU m2c	I m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P- PMR	Uso	Nº Hab
SUB.07	0	0	116.695	81.686	0,4900	0	0	292	15	277	I	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.695</b>	<b>81.686</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>15</b>	<b>277</b>		<b>0</b>

Los sectores industriales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario hasta un porcentaje del 30% del total construido
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie del sector
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a doce (12) metros de altura al alero, permitiéndose alturas superiores que estén plenamente justificadas siempre que cuenten con acuerdo plenario del Ayuntamiento.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de cuatro (4) metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, a efectos de nuevas parcelaciones.

### **1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan: Plan de etapas.**

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

La delimitación de las unidades y sectores se ha ajustado a los criterios marcados en el TRLOTAU y el RPLOTAU de forma que no siempre se han ajustado a las delimitaciones de las propiedades, sino que obedecen a la necesidad de ir conformando los contornos de los suelos urbanos y urbanizables.

La delimitación preliminar de las unidades de suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable obedece al crecimiento concéntrico previsto, a la mejora de los niveles de accesibilidad rodada, y a las afecciones de las redes de infraestructuras existentes.

Los ámbitos de los sectores se han ajustado a las afecciones existentes en el municipio, y que básicamente corresponden con las siguientes:

- CM-4000.
- Carreteras existentes.
- Caminos radiales que parten del centro urbano.
- Vías pecuarias.
- Zonas inundables.

En las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable del presente Plan de Ordenación Municipal se establece un plazo para el desarrollo del ámbito correspondiente. Evidentemente este plazo corresponde al tiempo desde la aprobación del propio Plan y tiene un carácter indicativo y propositivo. Tal aspecto es consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo del Plan, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce (12) años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. La lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de la situación económica de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal.

Los desarrollos de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado (UAs) y de los sectores de suelo urbanizable (SUB) se han dividido por tanto en los dos periodos que se han detallado en cada una de las fichas correspondientes.

En un primer momento se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, que conforman el entorno urbano, completando el modelo concéntrico del núcleo urbano central de Cebolla, adecuándose a las unidades que se incorporan en desarrollo del anterior planeamiento.

En un segundo momento se deben prever algunas de las actuaciones de suelo urbanizable que permiten resolver problemas de continuidad de viales de las unidades anteriores, con lo que se resolverán algunos problemas existentes en la actualidad. Estos sectores cuentan con ordenación detallada en el presente Plan de Ordenación Municipal. Para el desarrollo de estos sectores se deberá haber justificado la existencia de los recursos suficientes para el abastecimiento de agua, así como para poder contar con depuración de aguas suficiente para cada uno de los nuevos desarrollos.

Al mismo tiempo se deberá desarrollar el sector industrial que se apoya en la carretera, pudiendo ir paralelo a los anteriores. No obstante, en la tramitación del mismo se deberá justificar la existencia de los recursos suficientes para el abastecimiento de agua, así como de depuración de aguas suficiente para estos desarrollos. La EDAR de estas zonas industriales deberá ser, en principio, independiente de la residencial y deberá ejecutarse a cargo de los sectores con uso industrial.

El conjunto de los sistemas de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de cada unidad de actuación o sector, de manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades o sectores distintos, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya

lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

El Plan de Ordenación Municipal establece los porcentajes que deben asumir los sectores de suelo urbanizable de forma que se efectúe el reparto proporcional de las mismas entre los distintos sectores, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

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

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

### 1.3.3. Plan de etapas. Secuencia de desarrollo de los sectores.

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

- Desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano.
- Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales con ordenación detallada.
- Resolver los sistemas generales viarios y de infraestructuras previstos.
- Desarrollo de los sectores residenciales.
- Desarrollo del resto de los sectores industriales.

#### 1.3.3.1. Primer periodo

Corresponde con las unidades de actuación, las cuales no soportan la obtención del suelo para ningún sistema general, ni costean las ampliaciones de las nuevas redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, ya que se encuentran dentro del continuo urbano actual.

#### 1.3.3.2. Segundo periodo

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

ZOU 06	Superficie m <sup>2</sup> s	AR m <sup>2</sup> s	SG.DC m <sup>2</sup> s	SG.DV 5m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	S-SG m <sup>2</sup> s	Edif m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Sup.const	DV m <sup>2</sup> s	DE m <sup>2</sup> s	%SSGG
							m <sup>2</sup> c			
SUB 01	43.771,94	43.772	0	1.305	42.467	0,35	14.863	4.247	2.973	15,29
SUB 02	15.224,43	15.224	0	454	14.770	0,35	5.170	1.477	1.034	5,32
SUB 03	154.729,39	154.729	0	9.996	144.733	0,35	50.657	14.473	10.131	52,13
SUB 04	20.513,79	20.514	0	612	19.902	0,35	6.966	1.990	1.393	7,17
SUB 05	18.308,94	18.309	0	546	17.763	0,35	6.217	1.776	1.243	6,40
SUB 06	21.919,91	21.920	0	654	21.266	0,35	7.443	2.127	1.489	7,66
SUB 08	17.267,47	17.267	0	515	16.752	0,35	5.863	1.675	1.173	6,03
<b>TOTAL</b>	<b>291.736</b>	<b>291.736</b>	<b>0</b>	<b>14.082</b>	<b>277.654</b>		<b>97.179</b>	<b>27.765</b>	<b>19.436</b>	<b>100</b>

ZOU.06	VP m <sup>2</sup> c	RU m <sup>2</sup> c	T m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
SUB.01	0	10.404	4.459	15.606	0,3565	25	106	100	5	95	RU	121
SUB.02	0	3.619	1.551	5.428	0,3565	25	37	35	2	33	RU	42
SUB.03	0	35.460	15.197	53.189	0,3438	25	362	342	17	325	RU	411
SUB.04	0	4.876	2.090	7.314	0,3565	25	37	47	2	45	RU	57
SUB.05	0	4.352	1.865	6.528	0,3565	25	44	42	2	40	RU	50
SUB.06	0	5.210	2.233	7.815	0,3565	25	53	50	3	47	RU	60
SUB.08	0	4.104	1.759	6.157	0,3565	25	42	40	2	38	RU	48
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>68.025</b>	<b>29.154</b>	<b>102.038</b>	<b>0,3547</b>		<b>682</b>	<b>656</b>	<b>33</b>	<b>623</b>		<b>789</b>

Como se puede ver el desarrollo de estos sectores previstos en este segundo periodo de desarrollo supone el 100% del total del suelo urbanizable residencial y su población ascendería al 100% del total previsto en el suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal.

#### 1.3.3.4. Sectores exteriores industriales

El sector 07 de uso industrial se prevé desarrollarlo en cualquier momento dado que al estar alejados de la población no requieren ninguna condición con respecto al resto de suelos.

#### **1.3.4. Porcentajes de adscripción de sistemas generales**

Hay que distinguir entre la obtención del suelo para los sistemas generales de zonas verdes previstos en el Plan de Ordenación Municipal, y que será a cargo de cada sector residencial o industria, en el porcentaje indicado en las anteriores tablas (%SSGG).

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

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

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

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

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

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

##### **1.4.1. Suelo urbano consolidado.**

###### **1.4.1.1. ZOU.01. Suelo urbano consolidado: Casco urbano antiguo**

Esta zona se ha descrito en la memoria informativa analizando su morfología, siendo la zona central de la población, que corresponde con la zona históricamente urbana de Cebolla, corresponde con la imagen de mediados de siglo XX, antes de que se trazara la carretera CM-4000 en su disposición actual, época en la que la carretera que unía Talavera con Toledo pasaba por el centro de la población, como se puede ver en la imagen del apartado 5.4 de esta memoria.

Las viviendas tradicionales de esta zona de Cebolla contaban con una, dos y tres plantas de altura en edificaciones de reducidas dimensiones, con ventanas pequeñas que se insertan en fachadas sencillas revocadas sobre fábricas de ladrillo en su gran mayoría. Algunas edificaciones más importantes empleaban la fábrica de ladrillo que intercalaban con la mampostería de piedra sencilla sin revocar dejándola vista, en otras ocasiones se enfoscaba o encalaba. Todas estas construcciones se remataban con cubierta de teja

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con una, dos y tres plantas de altura en algunos casos, existiendo 25 edificaciones con tres alturas, las demás tienen una y dos plantas.

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

La altura máxima permitida en la zona de aplicación de la ordenanza es de dos plantas equivalente a 7,50 metros de altura al alero. Existen además otras edificaciones con mayor altura, sin que se consideren como fuera de ordenación.

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

- Superficie bruta: 307.218 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas: 266.598 m<sup>2</sup>.
- Superficie zonas verdes: 2.466 m<sup>2s</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento: 3.930 m<sup>2s</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento construida: 6.330 m<sup>2c</sup>.
- Superficie viales: 40.620m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual: 266.598m<sup>2c</sup>.
- Superficie construida POM: 266.598m<sup>2c</sup>
- Edificabilidad bruta ZOU.01: 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DV: 9.341 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DE: 550 m<sup>2</sup>.
- Uso mayoritario residencial

Las dotaciones públicas, generales y locales de esta zona de ordenanza son las siguientes:

DOTACIONES EXISTENTES CEBOLLA						
ZOU 01				Tipo m <sup>2</sup> suelo		Propiedad
Número	Denominación	Parcela catastral	Uso	SSGG	SL	Pb- Pr
1	Ayuntamiento	5831901UK6253S	DAI-DSA	550		Pb
2	Iglesia parroquial	5733701UK6253S	D-CU-DE		1.003	Pr
8	Consultorio médico	6133201UK6263S0001QU	DSA		474	Pb
9	Centro 3º edad	6135601UK6263N0001R	DSA		1.010	Pb
10	Centro infantil	5931825UK6253S0001IE	D-CU-DE		300	Pb
11	Casa de Cultura	5929301UK6252N0001GQ	D-CU-DE		477	Pb
14	Hogar del pensionista	5931824UK6253S0001XE	DSA		116	Pb
16	Parque Arriba	6135601UK6263N0001RX	DV	9.341		Pb
21	Zona verde	Calle Calvo Sotelo	DV		350	Pb
22	Espacio estancial	Plaza del Ayuntamiento	DV		940	Pr
24	Zona verde	Calle Fuente B	DV		500	Pb
29	Espacio estancial	Plaza del rollo	DV		408	Pb
31	Espacio estancial	Plaza Calle Real	DV		268	Pb
<b>Total</b>				<b>9.891,00</b>	<b>5.846</b>	

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

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

*a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.*

*En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.*

*Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.*

#### 1.4.1.2. ZOU.02. Suelo urbano consolidado: Ampliación del casco

Esta zona de ampliación del núcleo central de la población comprende el resto de los desarrollos de la población hacia el exterior del núcleo anterior, y que se han desarrollado a partir de la mitad del siglo XX.

En esta zona existen construcciones de una y dos plantas de altura y existen unas pocas edificaciones con 3 alturas, se ubican en una zona con manzanas más regulares que las anteriores.

Se trata de una zona de ensanche urbano surgida en la segunda mitad del siglo XX con manzanas regulares para viviendas unifamiliares.

Esta zona se clasifica como suelo urbano consolidado. En esta ZOU.02 se establece la aplicación de la ordenanza 2, en la que se ha asignado una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, respectivamente sobre la parcela que se podrá materializar dentro del espacio neto permitido entre las alineaciones y el fondo máximo edificable.

El uso global es el residencial .

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

- Superficie bruta: 691.355 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas: 504.145m<sup>2</sup>.
- Superficie zonas verdes( (DV): 7.916m<sup>2s</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento (DE): 52.740 m<sup>2s</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento construida: 5.119 m<sup>2c</sup>.
- Superficie viales: 187.210m<sup>2</sup>.
- Superficie SGDv: 9.010m<sup>2</sup>.
- Superficie SGDE: 2.370m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual: 504.145 m<sup>2c</sup>.
- Superficie construida POM: 504.145m<sup>2c</sup>.
- Edificabilidad bruta ZOU.02: 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso mayoritario residencial

Las dotaciones públicas, generales y locales de esta zona de ordenanza son las siguientes:

DOTACIONES EXISTENTES CEBOLLA						
ZOU 02				Tipo m <sup>2</sup> suelo		Propiedad
Número	Denominación	Parcela catastral	Uso	SSGG	SL	Pb- Pr
3	Instituto Arenales del Tajo	6142701UK6264S	DEDU		16.280	Pb
4	Colegio Público	6236224UK6263N	DEDU		4.763	Pb
5	Polideportivo	6142701UK6264S	D-CU-DE		4.386	Pb
6	Campo de fútbol	6226303UK6262N	D-CU-DE		8.371	Pb
12	Centro de salud	45046A018000150000RA	DSA		5.093	Pb
13	Residencia de mayores y centro de día	45046A007000010000RX	DSA		13.847	Pb
15	Guardia Civil	6137505UK6263N0001MX	DE	2.370		Pb
17	Zona verde	Calle Goya-Velázquez	DV		988	Pb
18	Zona verde	Avda. de la Paz A	DV		455	Pb
19	Zona verde	Avda. de la Paz B	DV		1.050	Pb
20	Zona verde	Avda. de la Paz C	DV		1.050	Pb
23	Zona verde	Calle Fuente A	Dv		1.100	Pr
25	Zona infantil	Calle Cristóbal Colón	DV		605	Pb
26	Zona verde	Parque Picota	DV		1.250	Pb
27	Zona verde	Avda. Talavera A	DV		998	Pb
28	Zona verde	Avda. Talavera B	DV		420	Pb
32	Parque la colada	45046A019000320000RP	DV	9.010		
<b>Total</b>				<b>11.480</b>	<b>60.656</b>	

#### 1.4.1.5. ZOU.03. Suelo urbano consolidado: Industrial

Esta zona corresponde con varias manzanas existentes en el borde de la ampliación residencial, al este y al oeste de la misma, así como varias zonas diseminadas situadas al sur de la carretera CM-4000, y que cuentan con usos industriales.

Esta ZOU cuenta con una superficie de 80.159 m<sup>2</sup>, y se divide en las manzanas catastrales de la tabla adjunta en la que se recogen las superficies construidas totales y sobre rasante, y se detallan los suelos dotacionales existentes en la misma:

En resumen, se obtienen los siguientes datos en esta ZOU.03:

- Superficie bruta: 80.159 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas: 71.068 m<sup>2</sup>.

- Superficie zonas verdes: 190 m<sup>2</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento: 11.701 m<sup>2</sup>.
- Superficie viales: 9.091 m<sup>2</sup>. En esta superficie no se ha incluido la carretera CM-4000, ni la rotonda de la misma.
- Superficie construida actual: 49.748 m<sup>2</sup>c.
- Superficie construida POM: 49.748 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad bruta ZOU.03: 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso mayoritario terciario e industrial.

Las dotaciones públicas, generales y locales de esta zona de ordenanza son las siguientes:

DOTACIONES EXISTENTES CEBOLLA						
ZOU 03				Tipo m <sup>2</sup> suelo		Propiedad
Número	Denominación	Parcela catastral	Uso	SSGG	SL	Pb- Pr
7	Piscina municipal y cívico	5230108UK6253S0001QE	D-CU-DE		11.701	Pb
30	Zona verde	Avda.Talavera C	DV		290	Pb
<b>Total</b>				<b>0</b>	<b>11.991</b>	

#### 1.4.2. Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

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

Se indica que los planes especiales que desarrollen estas unidades y se encuentran situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

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

##### 1.4.2.1. Unidades de actuación residenciales: ZOU.04

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso residencial y se integran en la ZOU.04. Todas estas unidades permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes, y cuentan con una tipología unifamiliar.

Estas unidades residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie unidad.
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,00 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- En estas unidades se permiten los usos terciarios comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido en la unidad para un uso comercial o artesanal, debiendo ser el resto residencial.

En resumen, se obtienen los siguientes datos en esta ZOU.04:

- Superficie ZOU.04: 117.456,24 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida POM: 39.471 m<sup>2</sup>c.
- Superficie SG.DV: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DE: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie DV: 20.233 m<sup>2</sup>
- Superficie DE: 6.346 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario residencial.

#### **1.4.2.2. Unidades de actuación industriales: ZOU.05**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso terciario o industrial y se integran en la ZOU.05. Se integran en esta ZOU la UA.11 y la UA12, situada en el sur de la población con un uso industrial

En resumen, se obtienen los siguientes datos en esta ZOU.05:

- Superficie ZOU.05: 28.336,73 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida POM: 19.385,71 m<sup>2</sup>c.
- Superficie SG.DV: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DE: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie DV: 4.251,31 m<sup>2</sup>
- Superficie DE:0 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario industrial

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

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

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

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

#### **1.4.3.2. Sectores de suelo urbanizable residenciales unifamiliares: ZOU.06.**

Corresponde con los futuros crecimientos unifamiliares previstos en el Plan de Ordenación Municipal y que se clasifican como suelo urbanizable de uso residencial, y que se ubican alrededor del casco urbano y de las unidades de actuación. Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie unidad.
- Parcela mínima: Se definirá en el plan parcial correspondiente
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.

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

En resumen, se obtiene los siguientes datos en la zona urbanizable de esta ZOU.06:

- Superficie ZOU.06: 291.736 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida POM: 97.179m<sup>2</sup>c.
- Superficie SG.DV: 14.082 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DE: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.I: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie DV: 27.765 m<sup>2</sup>.
- Superficie DE: 19.436 m<sup>2</sup>.
- Las superficies de los viales, manzanas e infraestructuras se determinarán en el plan de desarrollo.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar, con 682 viviendas.

#### **1.4.3.3. Sectores industriales: ZOU 07**

Corresponde con los sectores de suelo urbanizable de uso industrial propuestos en el Plan de Ordenación Municipal, y que se ubican alejados del casco urbano al suroeste del mismo, sólo se propone un sector industrial denominado SUB 07.

En el sector industrial existen las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario hasta un porcentaje del 30% del total construido
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a diez (10) metros de altura al alero, permitiéndose alturas superiores que estén plenamente justificadas siempre que cuenten con acuerdo plenario del Ayuntamiento.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de cuatro (4) metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, a efectos de nuevas parcelaciones.

En resumen, se obtiene los siguientes datos en la zona urbanizable de esta ZOU.07:

- Superficie ZOU.07: 166.706,84 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida POM: 116.695 m<sup>2</sup>c.
- Superficie SG.DV: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DE: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie DV: 16.232 m<sup>2</sup>.
- Superficie DE: 8.116 m<sup>2</sup>.
- Las superficies de los viales, manzanas e infraestructuras se determinarán en el plan de desarrollo.
- Uso pormenorizado industrial.

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

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

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

Estas ZOUs, que ya se han descrito con anterioridad, son las siguientes:

- ZOU.01: Casco antiguo.
- ZOU.02: Ampliación del casco antiguo.
- ZOU.03: Suelo urbano industrial
- ZOU.04: Unidades de actuación residenciales
- ZOU.05: Unidades de actuación industriales
- ZOU.06: Sectores residenciales
- ZOU.07: Sectores industriales

El resumen de las Zonas de Ordenación Urbanística previstas en el presente Plan de Ordenación Municipal se recoge en las siguientes tablas:

ZOU	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	R+T+I m2s	Uso
ZOU.01	307.218	9341	550	0	2.466	3.380	-	40.620	266.598	R+T
ZOU.02	691.355	9.010	2.370	0	7.916	55.110	-	187.210	504.145	R+T
ZOU.03	80.159	0	0	0	290	11.701	-	9.091	71.068	I
ZOU.04	117.456,24	0	0	360,45	20.233	6.346	-	-	90.517	R+T
ZOU.05	28.336,73	0	0	0	2.913,32	0	-	-	25.423,41	I
ZOU.06	291.736,00	14.082	0	0	27.765	19.436	-	-	230.453	RU
ZOU.07	166.706,84	0	0	4389	16.232	8.116	-	-	137.970	I
<b>Total</b>	<b>1.682.967,81</b>	<b>32.433</b>	<b>2.920</b>	<b>4749,45</b>	<b>77.815,32</b>	<b>104.089,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.326.174,04</b>	

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3.204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47		282	321
ZOU.03	EA	0,62	49.748	0		40.337			
ZOU.04	EAV-EMA-EA	0,35	39.471	27.630	0	11.841			
ZOU.05	EAA-EAE	0,7	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0
ZOU.06	EAV-EMA-EA	0,35	94.281	68.025	0	29.154		682	789
ZOU.07	EA	0,7	113.622	0	0	113.622		0	0
<b>Total</b>			<b>1.087.700,71</b>	<b>635.175,10</b>		<b>358.376,58</b>		<b>2.910</b>	<b>4.314</b>

Las cifras finales anteriores dependerán del resultado final de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales serán los que establezcan las cesiones finales en función de la ordenación final de cada unidad de actuación o sector.

### ZOU.01. Casco antiguo.

Esta zona central de la población, que corresponde con la zona históricamente urbana de Cebolla, corresponde con la imagen de mediados de siglo XX, antes de que se trazara la carretera CM-4000 en su disposición actual, época en la que la carretera que unía Talavera con Toledo pasaba por el centro de la población

Las viviendas tradicionales de esta zona de Cebolla contaban con una, dos y tres plantas de altura en edificaciones de reducidas dimensiones, con ventanas pequeñas que se insertan en fachadas sencillas revocadas sobre fábricas de ladrillo en su gran mayoría. Algunas edificaciones más importantes empleaban la fábrica de ladrillo que intercalaban con la mampostería de piedra sencilla sin revocar dejándola vista, en otras ocasiones se enfoscaba o encalaba. Todas estas construcciones se remataban con cubierta de teja

El casco antiguo se ubica al oeste de la actual travesía. Actualmente la Calle Real sigue siendo el vial más importante que cruza el casco histórico.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con una, dos y tres plantas de altura en algunos casos, existiendo 25 edificaciones con tres alturas, las demás tienen una y dos plantas.

Esta zona se clasifica como suelo urbano consolidado. En esta ZOU.01 se establece la aplicación de la ordenanza 1.

Permitiéndose una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2 plantas equivalentes a 7,50metros al alero.

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

Esta zona de ampliación del núcleo central de la población comprende el resto de los desarrollos de la población hacia el exterior del núcleo anterior, y que se han desarrollado a partir de la mitad del siglo XX.

En esta zona existen construcciones de una y dos plantas de altura y existen unas pocas edificaciones con 3 alturas, se ubican en una zona con manzanas más regulares que las anteriores. Se trata de una zona de ensanche urbano surgida en la segunda mitad del siglo XX con manzanas regulares para viviendas unifamiliares

Esta zona corresponde con el suelo en el que es de aplicación la ordenanza 2 permitiéndose una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2 plantas equivalentes a 7,50metros al alero.

#### **ZOU.03. Suelo urbano industrial**

Esta zona corresponde con las zonas industriales existentes en suelo urbano.

En esta zona el uso mayoritario ha sido el industrial.

Esta zona corresponde con el suelo en el que es de aplicación la ordenanza 3 con una edificabilidad bruta del 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta. Se permiten 2 plantas con una altura de 12 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a implantar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

#### **ZOU.04. Unidades de actuación residenciales**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso residencial y se integran en la ZOU.04. Todas estas unidades permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes, y cuentan con una tipología unifamiliar.

En esta zona el uso mayoritario ha sido el residencial.

Esta zona le corresponde la aplicación de la ordenanza 4 con una edificabilidad sobre la UA de 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **ZOU.05. Unidades de actuación terciarias e industriales**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso terciario o industrial y se integran en la ZOU.05. Se integran en esta ZOU la UA.09, situada en el sur de la población con un uso terciario

A esta zona le corresponde la aplicación de la ordenanza 3 con una edificabilidad bruta del 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta. Se permiten 2 plantas con una altura de 12 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a implantar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

#### **ZOU.06. Sectores de suelo urbanizable residenciales familiares**

Corresponde con los futuros crecimientos unifamiliares previstos en el Plan de Ordenación Municipal y que se clasifican como suelo urbanizable de uso residencial, y que se ubican alrededor del casco urbano y de las unidades de actuación.

La tipología preferente es de edificación adosada en parcela de tamaño reducido, con una densidad baja de vivienda por hectárea.

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

Esta zona corresponde con el suelo en el que es de aplicación la ordenanza 5 permitiéndose una edificabilidad bruta de 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de 2 plantas y 7,5 metros al alero.

#### **ZOU.07. Sectores industriales propuestos**

Corresponde con los sectores de suelo urbanizable de uso industrial propuestos en el Plan de Ordenación Municipal, y que se ubican alejados del casco urbano al sur de la actual población de Cebolla.

La tipología preferente es de edificación aislada.

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

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

En el segundo párrafo del apartado 1.b) del artículo 20 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE 31.10.2015), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece:

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido 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.*

*No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

En este sentido el apartado 3.a) del artículo 24 del TRLOTAU establece lo siguiente:

*Los Planes de Ordenación Municipal de municipios de más de 5000 habitantes de derecho 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 periodo máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan.*

*A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento para 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:...*

Por tanto, en este Plan de Ordenación Municipal esta exento del deber de contar con reserva de terrenos para viviendas protegidas, al prever una población total de 4314 habitantes y estar por debajo de los 5000 habitantes marcados en la ley.

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

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los coeficientes de ponderación que se recogen en la normativa del Plan de Ordenación Municipal, y que se adjunta en la siguiente tabla. Para el cálculo de dichos aprovechamientos se han calculado contabilizando las superficies construidas de cada uso multiplicadas por el coeficiente de uso, dividiéndolas por la superficie del área de reparto.

Los coeficientes de uso se han estimado tras una aproximación a los precios de mercado existentes en el momento actual, si bien se indica que en la localidad el mercado de vivienda de protección oficial es prácticamente inexistente, Los coeficientes de uso son:

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

En función de lo indicado anteriormente se han calculado los aprovechamientos tipo en las unidades de actuación, que son los que figuran en el punto 1.3 de esta memoria, por lo que se remite a dicho apartado. En función de lo indicado anteriormente se han calculado los aprovechamientos tipo en los sectores que figuran en el punto 1.4 de esta memoria, por lo que no se remite a dicho apartado.

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

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

Con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal, se ha establecido que esta cesión sea del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del mismo, que se encuentra entre el cinco (5%) y el quince (15%) por ciento, establecido en la legislación citada, en función de lo siguiente:

#### 1.6.1. Unidades de actuación residenciales

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

ZOU.04	Superficie m2	AR m2	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT
UA 01	9.193,32	9.193	0	2.252	965	3.379	0,3675
UA 02	18.026,73	18.027	0	4.328	1.855	6.492	0,3602
UA 03	7.605,61	7.606	0	1.863	799	2.795	0,3675
UA 04	10.008,11	10.008	0	2.452	1.051	3.678	0,3675
UA 05	12.687,75	12.688	0	3.108	1332	4.663	0,3675
UA 06	11.537,99	11.538	0	2.827	1.211	4.240	0,3675
UA 07	18.779,76	18.780	0	4.601	1.972	6.902	0,3675
UA 08	15.340,90	15.341	0	3.759	1.611	5.638	0,3675
UA.09	9955,41	9955,41	0	2.439	1.045	3.659	0,3675
UA.10	4320,66	4320,66	0	1.059	454	1.588	0,3675
<b>TOTAL</b>	<b>117.456,24</b>	<b>113.136</b>	<b>0</b>	<b>27.630</b>	<b>11.841</b>	<b>41.445</b>	<b>0,3668</b>

Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas, no existiendo diferencias de más del 15% en cada área de reparto.

### 1.6.2. Unidades de actuación industriales

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

ZOU.05	Superficie m2	AR m2	SG. m2	S-SG m2	INDUS. m2c	Ua	AT
UA.11	9.994,64	9.994,64	0	9.994,64	6.996,25	4897,37	0,49
UA.12	18.342,09	18.342,09	0	18.342,09	12.839,46	8987,62	0,49
<b>Total</b>	<b>28.336,73</b>	<b>28.336,73</b>	<b>0</b>	<b>28.336,73</b>	<b>19.385,71</b>	<b>13885,00</b>	<b>0,49</b>

Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas. Como se puede ver todas las unidades cuentan con el mismo aprovechamiento de 0,49. Cada área de reparto es coincidente con cada unidad de actuación.

### 1.6.3. Sectores residenciales

Los sectores residenciales del suelo urbanizable tienen el mismo uso pormenorizado y cuentan con los siguientes aprovechamientos tipo:

ZOU.06	Superficie m2	AR m2	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT
SUB.01	43.771,94	43.772	0	10.404	4.459	15.606	0,3565
SUB.02	15.224,43	15.224	0	3.619	1.551	5.428	0,3565
SUB.03	154.729,39	154.729	0	35.460	15.197	53.189	0,3438
SUB.04	20.513,79	20.514	0	4.876	2.090	7.314	0,3565
SUB.05	18.308,94	18.309	0	4.352	1.865	6.528	0,3565
SUB.06	21.919,91	21.920	0	5.210	2.233	7.815	0,3565
SUB.08	17.267,47	17.267	0	4.104	1.759	6.157	0,3565
<b>Total</b>	<b>291.736</b>	<b>291.736</b>	<b>0</b>	<b>68.025</b>	<b>29.154</b>	<b>102.038</b>	<b>0,3547</b>

Tal y como se puede ver los sectores no se encuentran equilibrados, pero las diferencias entre las distintas áreas de reparto de dichos sectores (cada área de reparto es coincidente con cada sector) son inferiores al quince por ciento (15%) entre los valores del aprovechamiento tipo, con respecto a la media que es de 0,3547

### 1.6.4. Sectores industriales

Existe un único sector industrial:

ZOU.07	Superficie m2	AR m2	SG.I m2	I m2c	Ua	AT
SUB.07	166.706,84	166.707	0	113.622	79.536	0,4771
<b>Total</b>	<b>166.706,84</b>	<b>166.707</b>	<b>0</b>	<b>113.622</b>	<b>79.536</b>	<b>0,4771</b>

Tal y como se puede ver el sector industrial se encuentra equilibrado en función de la ZOU y de los usos pormenorizados. Como se puede ver el aprovechamiento es de 0,4771

### 1.6.5. Justificación de los valores de los coeficientes de uso

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

Por este motivo la realidad actual aconseja un cambio de modelo que equilibre las diversas formas de acceso a la vivienda y propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado

laboral. Este equilibrio debe existir entre la expansión promotora de los últimos años y el mantenimiento y conservación de lo ya construido.

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

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

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

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

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

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

Por este motivo el precio por m<sup>2</sup> de superficie útil para los distintos tipos de regímenes de protección oficial son:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 909,60 euros.
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 1.061,20 euros.

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

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

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

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 136,44 euros/m<sup>2u</sup>
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 212,24 euros/m<sup>2u</sup>

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

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

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial: 108,28 euros/m<sup>2c</sup>

- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 168,44 euros/m<sup>2</sup>c

La media de estos valores asciende a 138,36 euros de repercusión sobre metro cuadrado construido. Los precios analizados en el municipio en cuanto parcelas para vivienda libre están por debajo de 150 euros por metro cuadrado. Por lo que el coeficiente de la vivienda libre se haya establecido en 1,05.

### 1.6. Sistemas e infraestructuras generales

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

En el cuadro de las tablas siguientes figura la superficie de los sistemas generales previstos o adscritos a cada uno de los ámbitos que prevé el Plan de Ordenación Municipal. Las características de dichos sistemas generales, cumplen con las determinaciones sobre dimensiones y emplazamiento establecidas en la legislación vigente, habiéndose previsto su ubicación en los planos de ordenación estructural y detallada.

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

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

#### 1.6.1. Sistemas generales existentes

De acuerdo con lo determinado en el punto 5.3.1 de la memoria informativa, en la actualidad existen los siguientes sistemas generales:

- Ayuntamiento, con una superficie de 550 m<sup>2</sup>, en suelo urbano.
- Cuartel de la Guardia Civil, con una superficie de 2.370 m<sup>2</sup>, en suelo urbano.
- Zona verde (parque arriba) con una superficie de 9,341m<sup>2</sup> , en suelo urbano.
- Parque la colada con una superficie de 9.010m<sup>2</sup> , en suelo urbano
- Parque arriba con una superficie de 6.070m<sup>2</sup> , en suelo rústico
- Parque arriba con una superficie de 4.268m<sup>2</sup> en suelo rústico.
- Cementerio, con una superficie de 7.436m<sup>2</sup> en suelo rústico
- Depósitos de agua, con una superficie de 3.930m<sup>2</sup> en suelo rústico.
- Estación depuradora , con una superficie de 17.435m<sup>2</sup> en suelo rústico.

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

#### 1.6.2. Sistemas generales previstos

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Clase de suelo	Adquisición suelo
SG.DV	Parque la colada	9.010,18m <sup>2</sup>	Urbano consolidado	Existente
SG.DV	Parque arriba	9.341m <sup>2</sup>	Urbano consolidado	Existente
SG.DV	Parque arriba	10.338m <sup>2</sup>	SRR	Existente
SG.DV.	Parque SUB03	5.382,18m <sup>2</sup>	SUB	Existente
SG.DV	Parque SUB03	2.042,82m <sup>2</sup>	SUB	Sector residencial SUB03
SG.DV	Jardín	1.305m <sup>2</sup>	SUB	SUB01
SG.DV	Jardín*	454m <sup>2</sup>	SUB	SUB02
SG.DV	Jardín*	612m <sup>2</sup>	SUB	SUB04
SG.DV	Jardín*	546m <sup>2</sup>	SUB	SUB05
SG.DV	Jardín*	654m <sup>2</sup>	SUB	SUB06
SG.DV	Jardín*	515m <sup>2</sup>	SUB	SUB08
<b>Total SG.DV</b>		<b>42.771,48</b>		

\*Estos jardines por contar con menos de 1000m<sup>2</sup> se encuentran enlazados con otras zonas verdes con el fin de superar dicha superficie

Del valor anterior 18.351,58 m<sup>2</sup>s se encuentran en suelo urbano y 14.000m<sup>2</sup>s en suelo urbanizable, quedando el resto dentro del suelo rústico, pero colindantes con la población, como se puede ver por el emplazamiento de los mismos.

La adscripción de sistemas generales de zonas verdes en suelo rústico se ha efectuado de acuerdo con el último párrafo del apartado 5.1 del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, que establece:

*Cuando los sistemas generales se ubiquen en terrenos de suelo rústico podrán adscribirse para su obtención y ejecución a las áreas de reparto definidas en el planeamiento.*

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

Las superficies construidas totales y residenciales, y el número de habitantes previstos en el POM son los siguientes:

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup> c	Superficie RU-RP. m <sup>2</sup> c	Superficie VP. m <sup>2</sup> c	Superficie T. m <sup>2</sup> c	Superficie IA. m <sup>2</sup> c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3.204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47		282	321
ZOU.03	EA	0,62	49.748	0		40.337			
ZOU.04	EAV-EMA-EA	0,35	39.471	27.630	0	11.841			
ZOU.05	EAA-EAE	0,7	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0
ZOU.06	EAV-EMA-EA	0,35	94.281	68.025	0	29.154		682	789
ZOU.07	EA	0,7	113.622	0	0	113.622		0	0
<b>Total</b>			<b>1.087.700,71</b>	<b>635.175,10</b>		<b>358.376,58</b>		<b>2.910</b>	<b>4.314</b>

Sobre la tabla anterior se deben efectuar las siguientes observaciones:

- La población actual es de 3.204 habitantes
- La población anterior de Cebolla se reparte entre las ZOU.01, ZOU.02 y ZOU.03. En estas ZOU se permiten aumentos poblacionales como consecuencia de las superficies construidas máximas permitidas por las ordenanzas de aplicación, considerando que esta población puede aumentar en estas ZOUs, por lo que la población que se indica en la anterior tabla corresponde con la total compactación de estos suelos, aspecto que para la ZOU.01 es totalmente improbable.
- La población reflejada corresponde con la total compactación de todos los suelos previstos en el Plan de Ordenación Municipal, siempre que se desarrollen en su totalidad.

Para el cálculo de los sistemas generales de espacios libres se aplica la modulación establecida en el apartado 5.1 del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, que establece en el apartado a):

*Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de entre 2000 y 10000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.*

De esta forma la superficie construida residencial prevista se divide entre la vivienda libre y la de protección, que se ha descrito en la tabla anterior siendo un total de 635.175,10 m<sup>2</sup>c. Por tanto, la superficie de sistemas generales debe ser:

- 635.175,10 m<sup>2</sup>cR (RU+RP+VP) x 0,05 = 31.758,75 m<sup>2</sup>.

Como ya se ha indicado la superficie de estos sistemas generales asciende a 32.433,48 m<sup>2</sup> fruto de la suma de los 9.341m<sup>2</sup>+9.010,48,2+14.008m<sup>2</sup>(SUB) como figura en la tabla del anterior apartado 1.6.2 y 1.6.3. Por este motivo:

- 32.433,48 m<sup>2</sup> > 31.758,75 m<sup>2</sup>

Estas superficies se podrán reducir en el caso de que en la tramitación del presente Plan de Ordenación se reduzcan las determinaciones previstas en cuanto a las edificabilidades y, por tanto, se modifique la superficie construida de los ámbitos, en especial en el suelo urbano consolidado.

#### 1.6.4. Sistemas e infraestructuras generales

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

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

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, que se deberá analizar por el Ayuntamiento en el momento oportuno:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación Económica
SG DV	Parque SUB03	5.382,19	SUB residencial	-s/PAU	Sector SUB03
SG DV	Jardines	8.699,81	Area reparto	20.273	Sectores residenciales
SG DV	Jardín Cementerio	4.614	Area reparto	34.605	Sectores residenciales
SG.DEIS	EDAR Industrial	s/PAU	SUB industria	-s/PAU	Sector SUB.Industrial

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

El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional a cada unidad o sector en función de las unidades de aprovechamiento de cada ámbito. Para ello en el apartado 1.3.4 se han descrito los porcentajes de cada uno de los sectores residenciales e industriales, que se deben estimar, para la ejecución de la infraestructura.

En cualquier caso, los costos indicados tienen carácter indicativo, hasta que en el plan especial de infraestructuras se determinen con mayor detalle.

#### 1.6.5. Documentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal

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

- Plan Especial de Infraestructuras, con un costo de 30.000 euros, en el caso de que por parte del Ayuntamiento se considera la necesidad de su redacción.
- Plan de accesibilidad, con un costo de 10.000 euros.

#### 1.7. Objetivos del planeamiento de desarrollo

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

#### 1.8. Criterios para la ordenación del suelo rústico

Se ha ordenado el suelo rústico en sus distintas categorías, siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial, así como las indicaciones que se han recibido en los distintos informes de concertación. Los usos en cada tipo de suelo rústico se han basado en las determinaciones impuestas por la legislación sectorial en cada uno de las áreas de suelo protegidas, y en los planes

de protección existentes. En todos ellos figura con claridad los usos permitidos y los prohibidos que afectan en cada tipo de suelo. Las actividades y actos permitidos se adecuan por tanto a estos usos.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente Plan de Ordenación Municipal son:

- a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa, y según se ha recogido en la documentación ambiental.
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa, y según se ha recogido en la documentación ambiental.
- c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables.
- d) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y se detallan en el plano correspondiente.
- e) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes, como la Red de Picadas.
- f) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica y que se protegen de acuerdo con lo establecido por la consejería competente en materia de protección de patrimonio.

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

Los bienes de dominio público contarán con los usos propios del fin al que están destinados. En todos ellos se han previsto los usos permitidos que son compatibles en su totalidad con la legislación sectorial aplicable en cada caso. Esto afecta el presente municipio fundamentalmente a las carreteras y a las vías pecuarias.

#### **1.9.1. Carreteras del Estado.**

En la actualidad no existe ninguna carretera estatal que discurra por el municipio.

#### **1.9.2. Carreteras autonómicas.**

En función del informe de 15 de febrero de 2022 de la Dirección General de Carreteras, y de acuerdo con el Decreto 25/2015, de 07/05/2015, por el que se actualiza el Catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 12.05.2015), el municipio cuenta con las siguientes carreteras de titularidad autonómica:

<b>Carretera</b>	<b>Categoría</b>	<b>Observaciones</b>
CM-4000	Red comarcal	Toledo-Intersección N-V (Talavera de la Reina)
CM-4002	Red comarcal	Intersección N-V (Los cerralbos-Cebolla)
CM-4015	Red Comarcal	

Los aforos de estas carreteras en el año 2020 han sido los siguientes:

- CM-4000: IMD 3.3643 vehículos al día
- CM-4002: IMD 948 vehículos al día
- CM-4015: IMD 1050 vehículos al día

En estas carreteras es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
  - Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
  - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
  - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido.

En el Plan de Ordenación Municipal se deberá clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI), las zonas que se recogen a continuación:

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

En las carreteras citadas, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas obras, y actividades:

Carretera	Categoría	Zona dominio público metros	Línea servidumbre m	Línea edificación metros	Línea protección metros
CM-4000	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4002	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4015	Red comarcal	3	8	18	30
<b>SRNUPI**</b>					
* Según el punto 3 del artículo 47 la línea de protección será al menos coincidente con la línea de edificación o exterior a la misma.					
**El suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) de estas carreteras incluye el dominio público y las zonas de servidumbre.					

De esta forma se seguirá el siguiente esquema para estas carreteras:



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

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

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

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

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

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

### 1.9.3. Carreteras provinciales.

No existe en el municipio ninguna carretera dependiente de la Diputación Provincial de Toledo.

### 1.9.4. Determinaciones para las carreteras autonómicas y provinciales.

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

*Artículo 23.1:*

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

*Artículo 25.1.*

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

*Artículo 26.1.*

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

*Artículo 27.1.*

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

De acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Carreteras, la línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, por lo que se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación cuando sea necesario. Este caso se produce en el tramo de la carretera CM-4009 variante.

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

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

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

En la zona de dominio público de la carretera:

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

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

En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

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

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.
3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

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

- 1...queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....
5. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.
6. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

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

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

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

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

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

*Artículo 28*

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

*Artículo 29*

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto 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 obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

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

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

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

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

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

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

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

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

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

#### **1.9.6. Caminos públicos**

En estos caminos es de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas

Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Asimismo, es de aplicación el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

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

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

Los principales caminos parten desde la población de Cebolla, que se pueden identificar, son los siguientes:

- Camino de Montearagón
- Vereda de la Picota
- Camino de Talavera
- Vereda de Talavera a Carpio
- Camino La Mañosa Illan de Vacas
- Camino Cebolla Los cerralbos
- Camino de Sanchon
- Senda de los moledores
- Camino de Malpica
- Camino de Los Molinos
- Camino del Vado a la Boquilla
- Camino Pueblanueva La Mañosa

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

#### **1.9.7. Vías pecuarias.**

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

Según la información proporcionada por la Consejería de Desarrollo Sostenible las vías pecuarias en el municipio de Cebolla y sus anchuras son:

Denominación	Anchura en metros	Observaciones
Vereda de la Picota	10,00	Ancho variable
Vereda del Camino de Talavera	20,89	
Vereda de Talavera a Carpio	20,89	
Vereda del camino talaverano	20,89	Ancho variable

La Consejería establece una franja mínima de cinco (5) metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal, que debe clasificarse, conjuntamente con la propia vía pecuaria, como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

El Plan de Conservación del Medio Natural establece la elaboración de un Plan de Actuaciones para desarrollar los preceptos contenidos en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

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

- Ley 3/1995 de 23 de marzo Vías Pecuarias (BOE 24.03.1995)
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2002).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).

- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

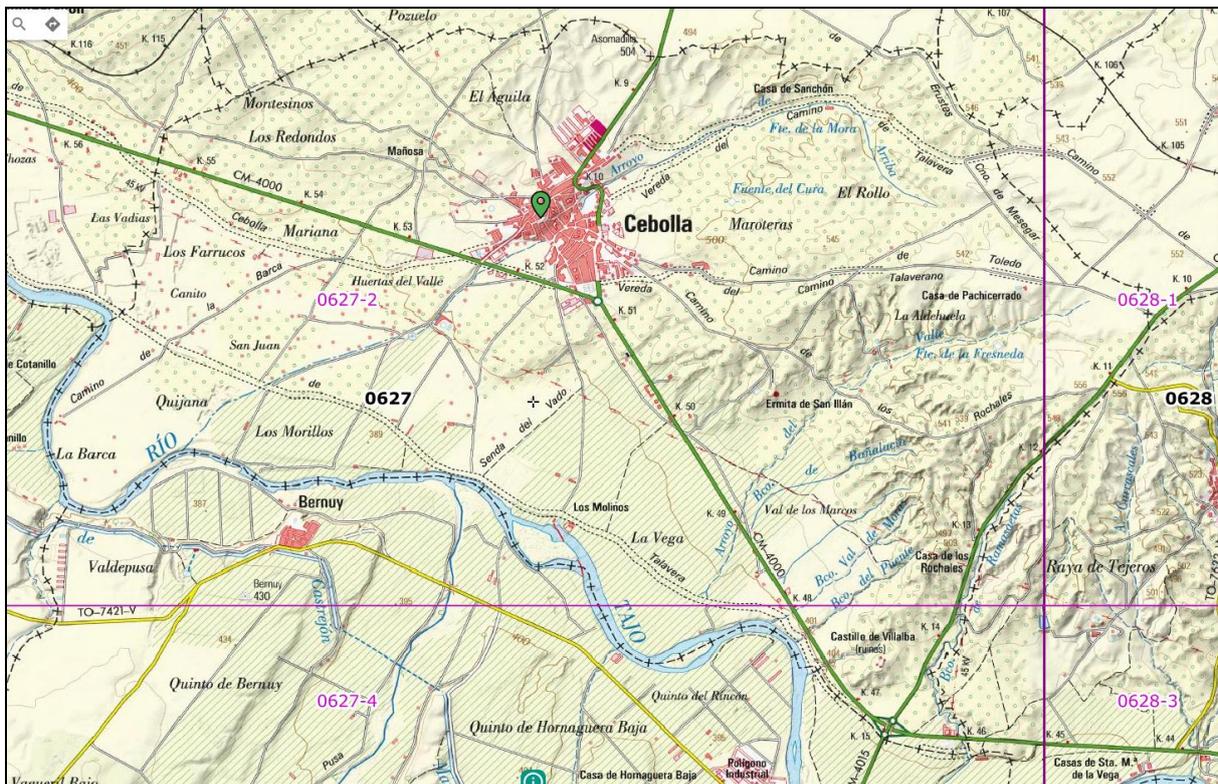
### 1.9.8. Cauces públicos.

Ya se ha indicado anteriormente que en el municipio destaca el Río Tajo que discurre por el sur y genera el límite físico del término, creando una línea divisoria con Malpica de Tajo, demás el Arroyo de Arriba que cruza el suelo urbano del municipio y que asimismo discurren arroyos cuyos cauces se pueden ver en la siguiente imagen de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y que son los siguientes:

ZONA NORTE DEL MUNICIPIO	ZONA SUR DEL MUNICIPIO
	Arroyo del Valle
	Barranco del puente
Arroyo de Arriba	Arroyo de Arriba

Existen asimismo otros arroyos sin denominación que también se han recogido en los planos de este POM. Todos los arroyos del municipio vierten sus aguas hacia el cauce del río Tajo, bien directamente o a través de los anteriormente citados.

Todos estos cauces y elementos del dominio público hidráulico se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).



Todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 9/2008 de 11 de enero Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre y por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

## **Condiciones generales**

Se deben tener diversos aspectos a tener en cuenta:

### **Protección del estado natural de los cauces**

El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación. En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

### **Obras e instalaciones en dominio público hidráulico**

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el art.126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

### **Actuaciones en las márgenes de los cauces**

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una **zona de servidumbre de 5 metros** de anchura para uso público y una **zona de policía de 100 metros** de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

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

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

### **Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces**

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los

cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La **zona de flujo preferente** es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran **zona inundable** los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable**

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

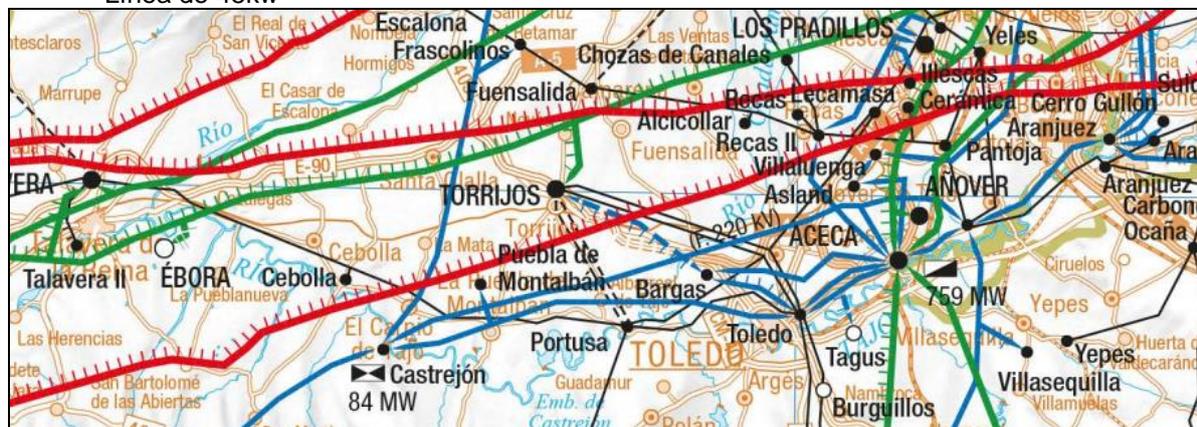
#### **Nuevas urbanizaciones**

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

#### **1.9.9. Líneas aéreas de energía eléctrica**

Según la información facilitada por la Red Eléctrica de España, en el término municipal de Cebolla cuenta con una línea aérea de transporte de media tensión, de 45 kW, como se puede ver en el mapa correspondiente.

- Línea de 45kw



### **1.9.10. Ferrocarriles.**

Dentro del municipio no existe ninguna línea férrea.

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

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

Únicamente se indica que el Plan de Ordenación Municipal ha previsto un sector industrial ubicado al sur del municipio y separado de la población actual. No obstante, este sector, debido a que su acceso principal se produce por la carretera CM-4000, y antes del acceso a la población no generaran tráfico en el núcleo urbano de Cebolla

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

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

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

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

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

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

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

*Los Planes de Ordenación Municipal de municipios de más de 5000 habitantes de derecho 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 periodo máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan.*

*A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento para 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:...*

Por tanto, en este Plan de Ordenación Municipal esta exento del deber de contar con reserva de terrenos para viviendas protegidas, al prever una población total de 4314 habitantes y estar por debajo de los 5000 habitantes marcados en la ley.

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

Se ha analizado la compatibilidad de la ordenación entre el municipio de Cebolla y el de los municipios colindantes, cuyo planeamiento se ha citado en el punto 1.2.2 de la memoria informativa, siendo el siguiente:

Municipio	Planeamiento urbanístico	Fecha aprobación	DOCM
LUCILLOS	Normas Subsidiarias Provinciales	1981	BOE 21.10.1981
ILLAN DE VACAS	Normas Subsidiarias Provinciales	1981	BOE 21.10.1981
DOMINGO PEREZ	Normas Subsidiarias Provinciales	1981	BOE 21.10.1981
ERUSTES	Proyecto Delimitación Suelo Urbano	07.06.1994	11.11.1994
LOS CERRALBOS	Normas Subsidiarias Provinciales	1981	BOE 21.10.1981
MESEGAR DE TAJO	Normas Subsidiarias Provinciales	1981	BOE 21.10.1981
MALPICA DE TAJO	Plan de Ordenación Municipal	30.05.2008	15.08.2008
LA PUEBLANUEVA	Normas Subsidiarias Municipales	10.12.1982	-
MONTEARAGON	Normas Subsidiarias Municipales	01.02.2003	-

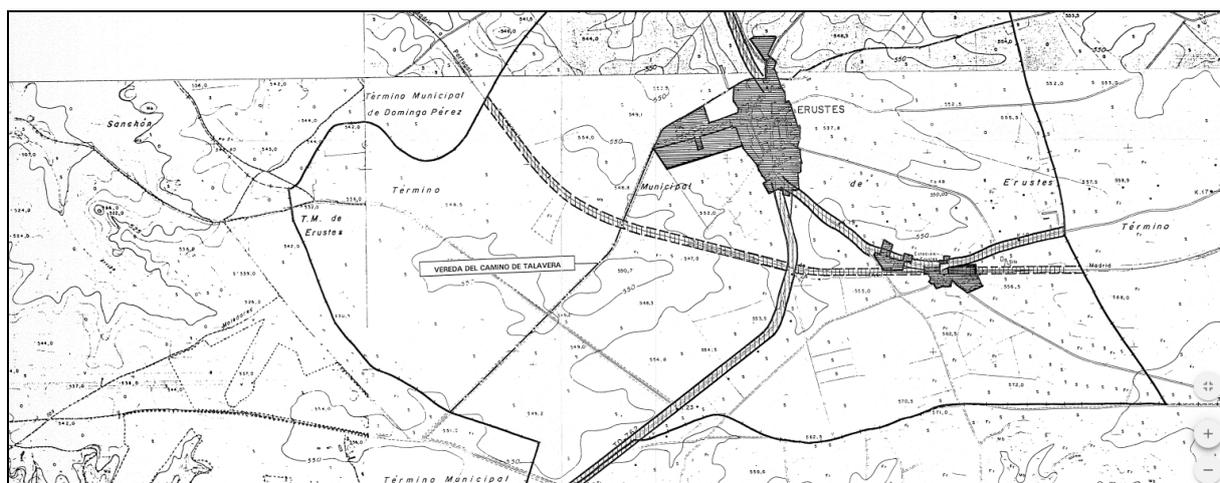
Es importante conocer la ordenación estructural de algunos de los municipios ribereños colindantes como pueden ser Malpica del Tajo, la Puebla Nueva o Montearagón, ya que cuentan con un límite muy elevado con Cebolla. Además estos municipios tienen una continuidad por el cauce del río Tajo y de las distintas clasificaciones del suelo rústico que se deben coordinar.

El cauce del río Tajo es un continuo que tiene las mismas afecciones en todos los municipios por donde discurre, desde el punto de vista ambiental y agrícola, de ahí que es importante recoger la propuesta que se efectúa en los planeamientos de estos municipios.

De la lectura del planeamiento vigente en estos municipios se deduce que las clasificaciones de suelo en los límites de los municipios son los mismos por lo que existe continuidad natural en el territorio. En todos ellos los terrenos colindantes están clasificados como suelo rústico, y varios de ellos de protección especial. En este sentido se observa que existe compatibilidad entre las ordenaciones de los distintos municipios.

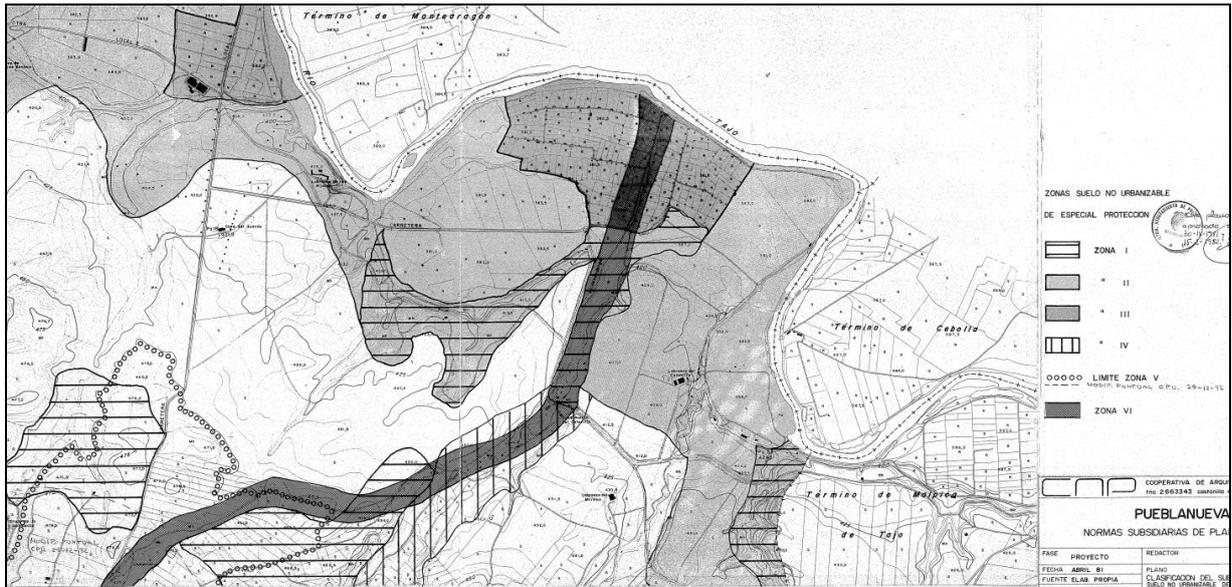
#### **1.13.1. Ordenación estructural del municipio colindante de Erustes**

En este municipio todo el suelo colindante con el municipio de Cebolla se encuentra clasificado como suelo no urbanizable, equivalente al actual suelo rústico de reserva, tal y como se puede ver en el plano de clasificación de suelo del PDSU vigente.



#### **1.13.2. Ordenación estructural del municipio colindante de La Puebla Nueva**

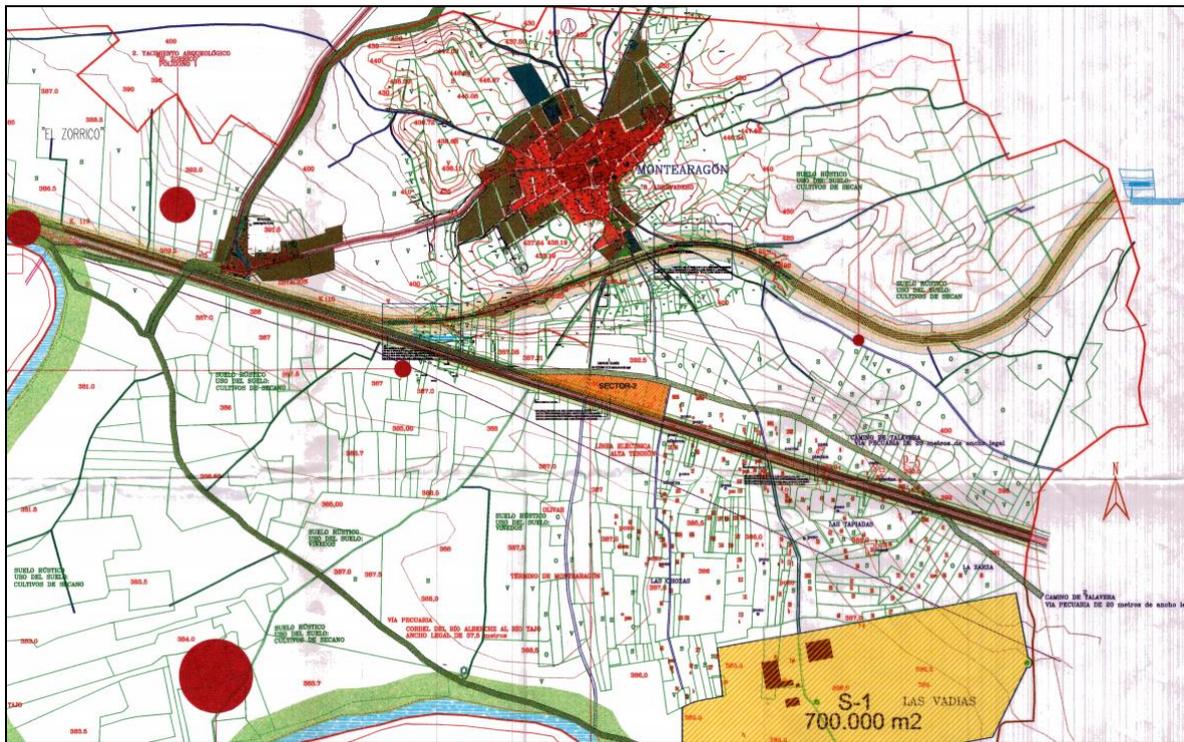
La ordenación estructural del municipio de La Pueblanueva en la zona este del mismo colindante con Cebolla se puede ver en la siguiente imagen:



La zona colindante con el término de Cebolla se encuentra clasificado como suelo no urbanizable de protección, en la denominada zona III, que corresponde con el margen del río Tajo, que es el límite entre los dos municipios.

### 1.13.3. Ordenación estructural del municipio colindante de Montearagón

La ordenación estructural del municipio de Montearagón en la zona este del mismo colindante con Cebolla se puede ver en la siguiente imagen:



En este municipio todo el suelo colindante con el municipio de Cebolla se encuentra clasificado como suelo no urbanizable, equivalente al actual suelo rústico de reserva

## 2. ORDENACIÓN DETALLADA

### 2.1. Varios y espacios libres públicos

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

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

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

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

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha, así como la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas en dos aceras y una calzada en la que se preverá la banda de aparcamiento en su caso. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el Reglamento de la TRLOTAU.

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

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

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

ZOU	Superficie POM m2	Uso	P	PMR	P-PMR	Denominación
ZOU.04	117.456,24	RU	266	14	252	UAs R POM
ZOU.05	28.336,73	T+I	50	3	47	UAs T+I POM
ZOU.06	291.736,00	RU	656	33	623	Sectores R POM
ZOU.07	166.706,84	I	284	14	270	Sectores Industriales
<b>Total</b>			<b>1.256</b>	<b>64</b>	<b>1192</b>	

Donde:

- P, corresponde con el número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público.
- PMR, corresponde con el número de plazas destinadas a personas con la movilidad reducida
- P-PMR, es la diferencia entre las dos cifras anteriores.

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

## 2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos

### 2.2.1. Zonas verdes y equipamientos existentes

En la memoria informativa se han reseñado los suelos dotacionales de equipamiento y los de las zonas verdes existentes en el Plan de Ordenación Municipal, y que se dividen entre los existentes en el suelo urbano consolidado del núcleo tradicional de las unidades incorporadas.

En el núcleo urbano tradicional de Cebolla existen las siguientes dotaciones locales:

SUELO URBANO			Propiedad		
Número	Denominación	Parcela catastral	Uso	SL	Pb- Pr
1	Ayuntamiento	5831901UK6253S	DAI-DSA		Pb
2	Iglesia parroquial	5733701UK6253S	D-CU-DE	1.003	Pr
3	Instituto Arenales del Tajo	6142701UK6264S	DEDU	16.280	Pb
4	Colegio Público	6236224UK6263N	DEDU	4.763	Pb
5	Polideportivo	6142701UK6264S	D-CU-DE	4.386	Pb
6	Campo de fútbol	6226303UK6262N	D-CU-DE	8.371	Pb
7	Piscina municipal y cívico	5230108UK6253S0001QE	D-CU-DE	11.701	Pb
8	Consultorio médico	6133201UK6263S0001QU	DSA	474	Pb
9	Centro 3º edad	6135601UK6263N0001R	DSA	1.010	Pb
10	Centro infantil	5931825UK6253S0001IE	D-CU-DE	300	Pb
11	Casa de Cultura	5929301UK6252N0001GQ	D-CU-DE	477	Pb
12	Centro de salud	45046A018000150000RA	DSA	5.093	Pb
13	Residencia de mayores y centro de día	45046A007000010000RX	DSA	13.847	Pb
14	Hogar del pensionista	5931824UK6253S0001XE	DSA	116	Pb
15	Guardia Civil	6137505UK6263N0001MX	DE		Pb
16	Parque Arriba	6135601UK6263N0001RX	DV		Pb
17	Zona verde	Calle Goya-Velázquez	DV	988	Pb
18	Zona verde	Avda. de la Paz A	DV	455	Pb
19	Zona verde	Avda. de la Paz B	DV	1.050	Pb
20	Zona verde	Avda. de la Paz C	DV	1.050	Pb
21	Zona verde	Calle Calvo Sotelo	DV	350	Pb
22	Espacio estancial	Plaza del Ayuntamiento	DV	940	Pr
23	Zona verde	Calle Fuente A	Dv	1.100	Pr
24	Zona verde	Calle Fuente B	DV	500	Pb
25	Zona infantil	Calle Cristóbal Colón	DV	605	Pb
26	Zona verde	Parque Picota	DV	1.250	Pb
27	Zona verde	Avda. Talavera A	DV	998	Pb
28	Zona verde	Avda. Talavera B	DV	420	Pb
29	Espacio estancial	Plaza del rollo	DV	408	Pb
30	Zona verde	Avda.Talavera C	DV	290	Pb
31	Espacio estancial	Plaza Calle Real	DV	268	Pb
<b>Total</b>				<b>78.493</b>	

### 2.2.2. Zonas verdes y equipamientos propuestos

El resto de los sistemas locales de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento propuestos en el Plan de Ordenación Municipal se obtendrán por el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano y por el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

a) En el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación de uso residencial

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

ZOU.04	Superficie m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR
UA 01	9.193,32	3.218	919	644	22	1	21
UA 02	18.026,73	6.183	3.004	0	42	2	40
UA 03	7.605,61	2.662	0	1.293	18	1	17
UA 04	10.008,11	3.503	1.001	701	24	1	23
UA 05	12.687,75	4.441	1.269	888	30	1	29
UA 06	11.537,99	4.038	1.154	808	27	1	26
UA 07	18.779,76	6.573	1.878	1.315	44	2	42
UA 08	15.340,90	5.369	9.278	0	36	2	34
UA.09	9955,41	3.484	996	697	24	1	23
UA.10	4320,66	1.512	734	0	10	1	9
<b>TOTAL</b>	<b>117.456,24</b>	<b>39.471</b>	<b>20.233</b>	<b>6.346</b>	<b>266</b>	<b>14</b>	<b>252</b>

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

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

ZOU.05	Superficie m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR
UA.11	9.994,64	6.996,25	1.500,00	0	17	1	16
UA.12	18.342,09	12.839,46	2.751,31	0	32	2	30
<b>Total</b>	<b>28.336,73</b>	<b>19.385,71</b>	<b>4.251,31</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>47</b>

c) En el suelo urbanizable con uso residencial

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

ZOU.06	Superficie m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR
SUB.01	43.771,94	14.863	4.247	2.973	100	5	95
SUB.02	15.224,43	5.170	1.477	1.034	35	2	33
SUB.03	154.729,39	50.657	14.473	10.131	342	17	325
SUB.04	20.513,79	6.966	1.990	1.393	47	2	45
SUB.05	18.308,94	6.217	1.776	1.243	42	2	40
SUB.06	21.919,91	7.443	2.127	1.489	50	3	47
SUB.08	17.267,47	5.863	1.675	1.173	40	2	38
<b>Total</b>	<b>291.736</b>	<b>97.179</b>	<b>27.765</b>	<b>19.436</b>	<b>656</b>	<b>33</b>	<b>623</b>

d) En el suelo urbanizable con uso industrial

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

ZOU.07	Superficie m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR
SUB.07	166.706,84	113.622	16.232	8.116	284	14	270
<b>Total</b>	<b>166.706,84</b>	<b>113.622</b>	<b>16.232</b>	<b>8.116</b>	<b>284</b>	<b>14</b>	<b>270</b>

### 2.2.3. Resumen de sistemas locales

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

ZOU	Superficie POM m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	307.218	2.466	3.380	-	40.620	266.598	R+T	Casco antiguo
ZOU.02	691.355	7.916	55.110	-	187.210	504.145	R+T	Ampliación del casco urbano
ZOU.03	80.159	290	11.701	-	9.091	71.068	I	SUC Industrial
ZOU.04	117.456,24	20.233	6.346	-	-	90.517	R+T	UAS Residenciales
ZOU.05	28.336,73	2.913,32	0	-	-	25.423,41	I	UAS industriales
ZOU.06	291.736,00	27.765	19.436	-	-	230.453	RU	Sectores residenciales
ZOU.07	166.706,84	16.232	8.116	-	-	137.970	I	Sectores Industriales
<b>Total</b>	<b>1.682.967,81</b>	<b>77.815,32</b>	<b>104.089,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.326.174,04</b>		

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

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

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

Las características de las dotaciones locales se ajustan a las determinaciones establecidas en el RPLOTAU, en cuanto a dimensiones se refiere. En todos los casos los suelos corresponden con espacios que se pueden habilitar para el uso público, no existiendo en los mismos grandes

desniveles que los invaliden, ni existir afecciones en los mismos que imposibiliten su utilización o edificación.

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

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

En el segundo caso los condicionantes de las urbanizaciones incorporadas y la existencia de viales ejecutados, supone la necesidad de que otras cesiones queden condicionadas a estas.

En cualquier caso, las zonas verdes se han ajustado, en su emplazamiento y características a las establecidas en el Reglamento de planeamiento y que son las siguientes:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

Sobre la base de tales aspectos se han establecido los siguientes criterios para ubicar las zonas verdes en las unidades y en los sectores:

- a) En el caso de unidades y sectores colindantes con carreteras o con vías pecuarias las cesiones se han ubicado, siempre que ha sido posible, en colindancia con estas.
- b) En las unidades de suelo urbano, que por su pequeña superficie, no se puedan dividir las cesiones entre ambos usos, ha primado la agrupación de estos de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU.

### **2.3. Ordenanzas tipológicas**

Se prevén nueve (9) ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente Plan de Ordenación Municipal, y son las siguientes:

- 1. Casco antiguo de Cebolla
- 2. Ampliación del casco urbano
- 3. Industrial
- 4. Unidades de actuación residenciales
- 5. Sectores residenciales
- 6. Dotacional de equipamiento.
- 7. Dotacional de Zonas verdes.
- 8. Dotacional de comunicaciones: Red viaria.
- 9. Dotacional de equipamiento de Infraestructuras.

Estas ordenanzas se han previsto en función de la morfología existente en la actualidad y de los futuros crecimientos previstos en el Plan de Ordenación Municipal. Ha sido fundamental conocer la génesis de la evolución urbana del municipio para poder establecer las condiciones tipológicas y las alturas de las distintas ordenanzas. Con la aplicación de las anteriores ordenanzas se consigue mantener el crecimiento concéntrico del casco urbano consolidado, así como la continuidad urbana de las zonas centrales. Las ordenanzas se aplicarán en las siguientes ZOU:

Las condiciones de intensidad y densidad se han descrito en el apartado correspondiente de la ordenación estructural.

Los criterios para el establecimiento de los usos pormenorizados establecidos en estas ordenanzas se han establecido en función de la morfología actual de la población, y en función del crecimiento de las últimas décadas que ha establecido unas zonas muy claras en las que se han ido ocupado los espacios con los distintos, algunos de los cuales se han ido transformando en los últimos años.

Los usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado responden al mantenimiento de los existentes en la población, limitando únicamente aquellos que produzcan incomodidades a los colindantes. En esta zona se permite la compatibilidad de usos en la totalidad de los inmuebles de forma que se mantengan y potencien el resto de usos terciarios o dotacionales. El establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas en los sectores residenciales de suelo urbanizable se ha basado en mantener el crecimiento concéntrico de la población.

De igual forma los criterios para el establecimiento de las tipologías edificatorias se han basado en la evolución urbana de las últimas décadas y en el proceso morfológico urbano. Las trazas de la población y los propios usos han influido en las tipologías edificatorias de forma que los usos pormenorizados se identifican con las propias tipologías.

La tipología en el suelo urbano central responde a las mismas de las construcciones actuales existentes, por lo que se prevé como preferente la manzana cerrada con alineación a vial, que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. De esta forma se mantendrá las alineaciones existentes en la población y la imagen de la misma no se modificará. En el resto de las zonas se van permitiendo tipologías de edificación aislada o adosada.

Los criterios para el establecimiento de las ocupaciones de las ordenanzas son consecuencia del estudio de las existentes a través de los datos suministrados por el catastro que permiten ver el nivel de ocupación de las parcelas. Este nivel varía lógicamente en función del tipo de edificación en altura o de vivienda unifamiliar, añadiéndose la diferencia que se puede dar en las ocupaciones de las zonas industriales.

Las alturas son consecuencia de los usos pormenorizados. La población cuenta con dos plantas de altura con carácter general y con algunas edificaciones de tres plantas. El Plan de Ordenación Municipal propone limitar la altura máxima a dos plantas, manteniendo las construcciones, en cuanto altura e intensidad, que tengan más plantas en la actualidad, y en las calles de mayor anchura. De igual forma se permiten tres alturas en las edificaciones dotacionales de equipamiento.

En el resto de las zonas de ordenanza se establece una altura máxima sobre rasante de dos plantas. El bajo rasante se ha limitado a dos plantas en las edificaciones en altura y a una planta en las edificaciones de dos plantas sobre rasante, en todas las ordenanzas. Los retranqueos son consecuencia de la zona de ordenación, de la tipología edificatoria y del uso pormenorizado.

Los parámetros específicos derivados de estos criterios se recogen en las normas urbanísticas.

Dentro de las ordenanzas generales de edificación se han establecido las condiciones particulares para poder proteger y mantener las edificaciones monumentales.

#### **2.4. Redes de infraestructura**

El Plan de Ordenación Municipal incluye la representación de los esquemas y trazado de las redes de infraestructura previstas en el plan, así como el enlace de estas con las redes existentes en la población y que se han reseñado en la memoria. Estas redes son las siguientes:

- abastecimiento de agua
- saneamiento o alcantarillado
- energía eléctrica
- alumbrado público

Los criterios utilizados para fijar las dimensiones, desarrollo o implantación de las distintas redes de infraestructuras y servicios, así como el enlace con las existentes y la suficiencia de estas últimas se han basado en los siguientes:

- Dimensiones en función de las necesidades surgidas del estudio de las demandas de cada servicio.
- Ubicación de las redes exclusivamente en zonas de dominio público.
- Los materiales se han previsto en función de su durabilidad y facilidad de mantenimiento. En espacial en la red de agua se debe tener en cuenta que el agua es para consumo humano por lo que el material debe contener todas las propiedades suficientes para ello.

La justificación de estas condiciones se deberá reflejar en los distintos documentos de desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal, tanto en el planeamiento de desarrollo como en los proyectos de urbanización correspondientes.

En los anexos de esta memoria justificativa se han detallado las determinaciones básicas de las redes de infraestructuras previstas en este Plan de Ordenación Municipal.

## **2.5. Unidades de Actuación**

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el Plan de Ordenación Municipal ya se han descrito en apartados anteriores:

- Los criterios seguidos para fijar la delimitación de las unidades de actuación se han recogido en el apartado 1.2 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios relativos a la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública se han recogido en el apartado 1.13 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios utilizados para señalar los objetivos y la secuencia lógica de su desarrollo se han recogido en el apartado 1.3 correspondiente con las determinaciones estructurales.

En el presente Plan de Ordenación Municipal no existe ningún sistema general dotacional exterior adscrito a ninguna unidad o sector.

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el Plan de Ordenación Municipal han obedecido a la necesidad de ir conformando el espacio alrededor del suelo urbano actual, manteniendo el crecimiento concéntrico previsto en el mismo. De esta forma se han mantenido los criterios establecidos para la ordenación estructural.

En esa misma línea todas estas unidades de actuación han mantenido el porcentaje destinado a las viviendas de protección oficial, que se asigna, como mínimo, al 30% de la superficie residencial en la unidad correspondiente.

En cuanto al desarrollo previsto en el Plan de Ordenación Municipal, hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal. No obstante, en el presente Plan de Ordenación Municipal se prevé que en un primer momento se desarrollen de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano de la población, con el fin de mantener el aspecto concéntrico existente.

Dentro de estas el desarrollo se debe efectuar de forma que se vayan cerrando los vacíos existentes y con la continuidad adecuada para poder ejecutar las redes correspondientes.

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

En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha establecido la ordenación detallada de todas estas unidades de actuación, especificándose en las fichas las determinaciones de las mismas, y describiéndose en los planos de ordenación detallada la ordenación precisa.

## **2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación**

Se considera que una edificación o actividad está fuera de ordenación cuando resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el planeamiento correspondiente con el presente Plan de Ordenación Municipal.

En este sentido se pueden considerar fuera de ordenación varias situaciones:

- a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.
- b) Las construcciones que incumplen las condiciones de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.
- c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.
- d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

Con la aprobación del Plan de Ordenación Municipal, se conlleva la declaración de fuera de ordenación total para todas estas estas construcciones, de acuerdo con los apartados a), b) y e) del epígrafe anterior conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, y en las mismas únicamente se podrán autorizar obras de mera conservación.

En los restantes supuestos del citado texto legal se podrán autorizar obras de reforma o mejora. En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

Expresamente no quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes que a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal, y por aplicación de las normas del Plan correspondientes a los fondos edificables, queden en fuera de dicho fondo. En estas edificaciones se podrán efectuar obras de reforma y mejora siempre que no supongan aumento de superficie construida.

Hay que advertir que el artículo destinado al fondo edificable permite, fuera de esta alineación interior, otro tipo de construcciones que por su tipología pueden ser aisladas. Así en el artículo que lo establece se describen las viviendas unifamiliares aisladas y las construcciones auxiliares como edificaciones que pueden ubicarse fuera de la alineación interior que corresponde con el fondo edificable citado.

Por último, los inmuebles situados en la zona inundable del arroyo contarán con un régimen especial derivado de la afección que tienen. En este caso las construcciones mantendrán los aprovechamientos existentes actuales, de manera que para cualquier transformación de los mismos se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- Se deberá aportar un estudio de viabilidad específico de la actuación.
- Se deberá contar con informe preceptivo y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que establezca la viabilidad de la actuación.
- En su caso se podrá modificar las alineaciones existentes en las manzanas afectadas a través de concentrar los aprovechamientos de los mismos.

### **3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD. ACCESIBILIDAD**

#### **3.1. Movilidad**

En Cebolla se evidencia la existencia de un fuerte condicionante por la carretera CM-4000, que discurre al sur de la población. Desde la rotonda existente en esta carretera al sureste de la población parte hacia el norte la CM-4002 que discurre como una travesía en sentido sur-norte por la zona este de la población en dirección a Illán de Vacas al norte.

La primera carretera corresponde con una barrera física de la población de Cebolla que queda al norte de la misma, conformando un núcleo bastante compacto. Al sur de la misma únicamente existen construcciones y actividades industriales que se ubican en suelo rústico pero sin continuidad alguna, y cuyos accesos son directos desde la carretera citada.

Existen problemas de movilidad rodada en la zona urbana, como consecuencia de la existencia de una carretera comarcal (CM-4002) en toda la zona norte de la población que atraviesa zonas urbanas con usos residenciales y dotacionales como es el Cuartel de la Guardia Civil y más al norte el Instituto. Esta carretera CM-4002 separa asimismo la población de algunas naves industriales situadas al noreste de la misma y de alguna urbanización residencial surgida en los años ochenta y noventa del pasado siglo situada al sureste de la población.

La población todavía conserva en su trazado la antigua carretera que discurría por la misma y hoy se encuentra como calles Talavera y Toledo, que discurren en sentido oeste-este. Estas calles figuraban como carreteras en el vuelo americano de 1945, pero en el vuelo de la década de 1956 ya se observa el trazado de la carretera actual CM-4000 al sur de la población. En esa misma época se observa la carretera actual CM-4002 con el mismo trazado existente.

Debido a estas circunstancias los únicos problemas derivados de la movilidad rodada se produce en la comunicación a los dos lados de esta carretera CM-4002, si bien la misma se encuentra integrada como un vial claramente urbano.

En principio no se observan problemas derivados de la carretera CM-4000 al quedar en el exterior de la zona urbana actual.

Existen problemas de movilidad peatonal al tener que pasar la circulación de la carretera CM-4002 en algunas zonas de la población, lo que supone la existencia de bastantes cruces peatonales entre las dos zonas de la población que quedan separadas por aquella vía. La desconexión entre varias zonas de nuevos desarrollos ha producido un aumento de la falta de cohesión necesaria para poder contar con un núcleo central único. A todo esto hay que añadir que los desarrollos de la década de los años ochenta al suroeste de la población han incrementado tal problema.

Quizás el mayor problema que se observa en la zona central urbana de Cebolla sea la falta de conexiones adecuadas en algunos de los desarrollos ejecutados en los últimos años, y la dependencia de la travesía citada para la comunicación con toda la zona norte de Cebolla. Debido a que los crecimientos y desarrollos producidos en las últimas décadas del siglo pasado se han fundamentado en ordenaciones en las que ha primado el ajuste a las propiedades preexistentes, es por lo que la estructura orgánica de la población está muy condicionada y con problemas de interconexión.

La posibilidad de crear vía alternativas es la única forma que se puede analizar en este POM, pero presenta dificultades que habrá que valorar en el momento de redactar el Plan de Ordenación Municipal. De esta forma además de resolver los aspectos de movilidad se posibilitaría la transformación en vial urbano de la travesía actual, completando además las calles centrales de la población que discurre en la CM-4002.

Estos aspectos son habituales en otras poblaciones que, como Cebolla, han tenido limitaciones al crecimiento por afecciones o por haberse limitado a basar su crecimiento en actuaciones apoyadas en las carreteras y en la red de caminos existente. Además en las poblaciones en las que existe una carretera que atraviese la población, se observan problemas añadidos de dependencia casi absoluta de dicha carretera.

La población se ha desarrollado, en las últimas décadas, hacia los bordes del casco urbano citado con los límites de las dos carreteras. En un primer momento los crecimientos han sido de dimensiones reducidas, para posteriormente ampliarse en dimensiones mayores en la zona norte y sureste, por lo que estas zonas son las que requiere mayor atención, debido a que las comunicaciones rodadas y sobre todo las peatonales no han sabido resolver en algunos casos de forma adecuada. También hay viales sin continuidad que llegan al suelo rústico o en fondo de saco sin la continuidad adecuada, que obligan a que haya una ausencia de viales transversales que permitan las conexiones entre ellas.

En los desarrollos realizados de uso residencial, casi todas las tipologías son de vivienda unifamiliar, por lo que las manzanas adquieren dimensiones reducidas, sin que se observen problemas de movilidad. Algunas actuaciones urbanizadoras inacabadas, de las últimas décadas, no han sabido resolver adecuadamente los problemas existentes, con independencia de que no se haya construido la totalidad de estas nuevas zonas. En estos casos el Plan de Ordenación Municipal debe velar por dar soluciones en la medida de lo posible y prever las mejores conexiones para los nuevos desarrollos que se prevean.

En cualquier caso se observa que existe una falta de viales longitudinales en la población, lo que limita la interconexión entre los mismos. Solamente en las zonas céntricas de la travesía se puede advertir el carácter urbano de la misma, ya que en las extremas el desarrollo urbano no ha ido paralela a la transformación de las zonas adyacentes a la misma. Esto se ve incrementado por la ausencia de planeamiento municipal que no ha permitido tener una idea de conjunto de toda la población y su territorio.

En este sentido se observan fundamentalmente los siguientes aspectos que deberían ser analizados posteriormente:

- Los desarrollos en la zona norte y sureste se apoyan en la carretera CM-4002, sin que se hayan enlazado adecuadamente entre sí, creando viales sin continuidad que se abren al suelo rústico o con limitaciones de anchuras.
- Falta de comunicación a los dos lados de la travesía de la CM-4002.
- Ausencia de viales longitudinales norte-sur.
- Falta de vías peatonales o carriles bicicleta en las zonas urbanas.

El Plan de Ordenación Municipal debe analizar estos aspectos para poder resolver los problemas apuntados con las siguientes actuaciones generales:

- Se debe analizar una mejor transformación de la carretera CM-4002 en vial urbano, quitando el carácter de carretera en los tramos que todavía cuenta con tal carácter.
- Mejora de la comunicación rodada y peatonal en la zona norte articulando algún vial de borde urbano independiente de la travesía.
- Crear nuevos viales transversales entre zonas más modernas y el centro urbano, que articulen los distintos desarrollos.
- Ampliación de los anchos mínimos en las futuras nuevas calles, adaptándolas a las condiciones en materia de accesibilidad.
- Creación de vías peatonales alternativas en algunas zonas con anchuras reducidas.

Dentro del casco urbano se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales, sin que sea necesario modificación de alineaciones, al tratarse de un conjunto urbano que debe mantener las alineaciones actuales.

### **3.2. Accesibilidad**

Siguiendo las indicaciones de la Consejería competente en materia de accesibilidad se ha efectuado un análisis de la situación actual del municipio para poder evaluar el grado de accesibilidad existente y los posibles ajustes que se deben realizar para adaptarse a la legislación vigente correspondiente con la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras (Ley ACC), Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (Código ACC) y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV).

El artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras establece:

*Artículo 25.- Barreras arquitectónicas urbanísticas.*

*Las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en el Capítulo 1 del Título Primero de la presente Ley y su desarrollo. Las Entidades Locales deberán establecer, en el plazo de 1 año desde la aprobación de esta Ley, Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas sobre accesibilidad. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

El objetivo primordial de un Plan de Accesibilidad es la mejora de la calidad de vida tras el análisis de la situación existente en el municipio, con el fin de proponer las soluciones adecuadas para mejorar el uso y disfrute por parte de todos los ciudadanos, y en especial por aquellos que tienen una movilidad reducida. En primer lugar hay que incidir en las diferencias existentes entre las distintas zonas urbanas con que cuenta el municipio y sobre las que el diagnóstico es muy distinto. Sobre esta base se deben distinguir las siguientes:

- Suelo urbano de la zona tradicional del pueblo y con el ensanche del siglo XX.
- Desarrollos urbanos colindantes al casco urbano, surgidos en las últimas décadas.
- Desarrollos urbanos exteriores, surgidos en las últimas décadas.

En la actualidad dentro del casco urbano antiguo existe algunas calles que no cumplen con las determinaciones establecidas en la normativa en materia de accesibilidad. Esto es debido a los siguientes aspectos:

- Existen calles del casco urbano actual carecen de aceras en los dos lados, y estas son casi siempre de una anchura inferior a 150 centímetros que establece como mínimo el Código de accesibilidad y de 180 centímetros que establece como mínimo la Orden de Vivienda.
- Aunque existen vados de paso para las calzadas, elevados, se deberían mejorar sus conexiones con las aceras existentes.
- Las farolas se encuentran en algunas aceras de forma que impiden el paso peatonal en las mismas.

Únicamente se indica que las pendientes existentes en las calles actuales son inferiores al 6% en casi todos los casos, por lo que no es necesario realizar itinerarios alternativos a las propias calles. Únicamente en la zona norte de la población se observan algunos tramos con mayor pendiente.

En cualquier caso es necesario que por el Ayuntamiento se adopten las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad en el municipio, de la siguiente forma:

- En suelo urbano consolidado deberá ejecutar el propio Ayuntamiento la adaptación de las obras necesarias, a través de un Programa Específico de accesibilidad, según marca el artículo 12 del Código de Accesibilidad, a todas las calles del citado suelo.
- Asimismo se deberá garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, debiendo cumplir con las condiciones mínimas exigidas en el artículo 13 del Código de Accesibilidad.
- En los edificios públicos (Ayuntamiento, Iglesia, entre otros) se deberá efectuar el ajuste al citado Código de Accesibilidad
- En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, se deberá garantizar por el urbanizador el cumplimiento del citado Código de Accesibilidad, tanto en los documentos de planeamiento como en los correspondientes a los anteproyectos o proyectos de urbanización.

Las adaptaciones de los viales actuales al Código ACC, o a la Orden VIV/561/2010, no presentan problemas técnicos ya que las pendientes en la población son reducidas en todos los casos, por lo que únicamente dependen del aspecto económico, ya que estas calles son mantenidas por el propio Ayuntamiento al estar dentro del suelo urbano consolidado.

En la normativa de este Plan de Ordenación Municipal se han incluido las referencias suficientes para el cumplimiento de la legislación vigente, así como se han incluido una serie de cuadros para poder comprobar el ajuste a la misma de los distintos planeamientos y proyectos de urbanización que desarrollen el mismo.

### **3.2.1. Tipologías de aceras e itinerarios peatonales**

Para poder valorar la situación actual, en las calles conviene distinguir entre los distintos tipos de aceras que serán el espacio destinado al paso peatonal. Para el análisis de estas aceras se ha tenido presentes las condiciones básicas a tener en cuenta:

- Anchura libre de paso superior a 180 centímetros.
- Altura libre de paso superior a 220 centímetros.
- Inexistencia de escalones o resaltes.
- Pavimento según artículo 11 Orden VIV.
- Iluminación mínima de 20 luxes.
- Señalización y comunicación según capítulo XI Orden VIV.

Asimismo para poder valorar las condiciones de accesibilidad en cuanto a pendientes se refiere (que se han obtenido en función de las rasantes actuales) se han considerado como máximas las siguientes:

- Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- Pendiente transversal máxima del 2%.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
- Rampas menores de 3 metros de longitud podrán tener una pendiente del 10%.
- Rampas menores de 10 metros de longitud podrán tener una pendiente del 8%.

Para poder valorar el pavimento de los itinerarios peatonales accesibles, se indica que este debería ser duro, estable, antideslizante (seco/mojado), sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento debe asegurar su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Asimismo en las aceras y en los itinerarios peatonales se deberán utilizar franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE.11.03.2010).

Como elemento de continuación de las aceras se deben analizar los vados peatonales. Estos deben tener un diseño muy concreto y ajustar las distintas anchuras y pendientes, para permitir la continuidad del tránsito peatonal con independencia del tipo de vial, tal y como se reseña en el citado artículo 45.

En este caso pueden existir las que se recogen a continuación:

a) Aceras de anchura insuficiente.

Como ya se ha indicado en el diagnóstico de viales anterior, la zona central de la población, cuenta con aceras en una proporción elevada de la misma, si bien estas cuentan con anchuras entre cincuenta (50) y cien (100) centímetros. Únicamente en las travesías de las carreteras existen tramos con más de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, y algunos de más de dos metros.

En las zonas de más reciente construcción las aceras cuentan con anchuras superiores a cien (100) centímetros, y en algunos casos algo mayor, pero menores a ciento cincuenta (150) centímetros, a pesar de haber sido ejecutadas en actuaciones de urbanización más recientes (finales del siglo pasado).

Asimismo en la zona central de la población existen varias calles peatonalizadas en su totalidad. En estas calles no siempre existe un espacio diferenciado para el aparcamiento, y en ningún caso hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección.

Las aceras suelen estar acabadas en hormigón sin que cuenten con losetas y están rematadas con un bordillo de muy reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera pueda dar lugar a estacionamientos incontrolados. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

b) Aceras de anchura suficiente.

Únicamente existen en algunos tramos de la travesía de la CM-4002, con más de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, y algunos de más de dos metros.

Estas aceras están acabadas en baldosa hidráulica o en hormigón fratasado y están rematadas con un bordillo de muy reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera como lugar de estacionamiento. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

En estas calles no siempre existe un espacio diferenciado para el aparcamiento, y en ningún caso hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección.

A pesar de tener anchura suficiente, el mobiliario urbano lo reduce sensiblemente, al no estar colocado adecuadamente.

c) Zonas sin aceras.

Ya se ha indicado la existencia de varias calles que carecen de aceras, y en ninguna de ellas existe una diferenciación entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, como ya se ha indicado anteriormente.

d) Aparcamientos

Aspecto fundamental es la consideración de los aparcamientos en los espacios públicos. En las zonas urbanas consolidadas deberá ser el Ayuntamiento el que efectúe las modificaciones necesarias para ir ubicando plazas para personas con movilidad reducida (PMRs) en el viario actual, ya que los principales centros de actividad de las ciudades deben disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada cuarenta (40) plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Como ya se ha indicado anteriormente en la actualidad en la población no existe ningún espacio habilitado para aparcamiento definido a este respecto.

e) Espacios libres y acceso a espacios dotacionales

En estas zonas los problemas fundamentales son consecuencia del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales en sus accesos, así como los propios materiales de las zonas estanciales.

En este caso los suelos terrizos deberían tener un especial mantenimiento que asegure el estado de su compactación para permitir su tránsito adecuado, de forma que al menos exista un itinerario peatonal accesible. En estos itinerarios abundan los acabados en arena o tierra suelta. En estas zonas se deberían contar con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permita el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Además en estas zonas sería fundamental resolver bien el drenaje del terreno, reconduciendo adecuadamente al agua de lluvia y el sobrante del agua de riego, para evitar alteraciones en su estado.

En las zonas verdes, tanto el mobiliario urbano, como los juegos infantiles deben cumplir con la Orden VIV/561/2010, y se debería contar con la señalización correspondiente.

Dentro del mantenimiento de estas zonas verdes hay que prestar atención al crecimiento de las ramas de los árboles y arbustos de forma que no interrumpen los espacios de circulación peatonal, así como se la retirada de las hojas caídas por resultar deslizantes ante la presencia de agua.

### **3.2.2. Tipología de mobiliario**

Los elementos de mobiliario urbano se deben analizar desde el punto de vista de su diseño propiamente dicho, y de su emplazamiento en el espacio público. De esta forma puede existir mobiliario que por su colocación impida el paso al peatón, e incluso resulte peligroso para el mismo al ser un obstáculo de difícil detección.

De igual forma hay que evaluar la colocación de los elementos de señalización, incluso las señales de tráfico. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- Su instalación no invadirá el itinerario peatonal accesible.
- Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mayor a cuarenta (40) centímetros del límite de la calzada.
- Se podrán detectar a una altura mínima de quince (15) centímetros del nivel del suelo.
- No podrán tener salientes de más de diez (10) centímetros.
- No podrán tener cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los adosados a la fachada estarán a una altura superior a 220 centímetros.

Dentro del mobiliario urbano hay que considerar también los juegos infantiles o de mayores, así como aquellos que complementan las infraestructuras del municipio (contenedores de basuras, buzones, fuentes, jardineras, semáforos, etc). Todos ellos deberán seguir las determinaciones de los artículos 25 y siguientes de la Orden VIV/561/2010.

El mobiliario urbano adolece de falta de una homologación clara, tanto en lo que se refiere a farolas y papeleras de las aceras, como en los bancos y demás mobiliario habitual en las zonas verdes. Además su colocación debería considerar las determinaciones de la normativa vigente para permitir un mejor tránsito y no condicionar la accesibilidad de estas zonas.

Los elementos de mobiliario urbano se deberían diseñar y ubicar para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas.

Especial problema existe con los contenedores de basuras que se ubican en algunos casos de forma aleatoria sin que se haya pensado en el tránsito peatonal. Debería existir una adecuada implantación de estos contenedores, de forma que se mejoraría incluso la imagen exterior de ellos.

### **3.2.3. Transporte público**

Se debe analizar el transporte público existente y su repercusión en el espacio urbano, con el fin de localizar las paradas de forma que cumplan con los requisitos de accesibilidad necesarios, y conocer los itinerarios correspondientes. En el núcleo urbano de Cebolla existe una parada móvil de transporte público.

### **3.2.4. Obras en la vía pública**

Uno de los aspectos que se debe tener presentes es que la existencia de obras en la vía pública altera las condiciones existentes y modifica los itinerarios peatonales, reduciendo la movilidad peatonal. Estas obras producen mayores problemas en las personas con problemas visuales.

Las obras, que actualmente se han visto en la población, no disponen de señalización suficiente tanto para la movilidad peatonal como incluso para la rodada.

Por este motivo es fundamental que en todas estas obras exista una señalización adecuada que reduzca las limitaciones al tránsito peatonal accesible. La colocación de vallas, andamios o túneles es primordial, combinados con una mejora de la iluminación en las zonas afectadas. En este caso es fundamental incidir en una mejora de la formación del personal de mantenimiento para que la señalización sea más adecuada y evite problemas.

### **3.2.5. Resumen de la situación advertida**

En este municipio hay que incidir en las diferencias existentes entre las distintas zonas urbanas con que cuenta el municipio y sobre las que el diagnóstico es muy distinto. Sobre esta base se deben distinguir las siguientes:

- Suelo urbano de la zona tradicional del pueblo y con el ensanche del siglo XX.
- Desarrollos urbanos colindantes al casco urbano, surgidos en las últimas décadas.
- Desarrollos urbanos exteriores, surgidos en las últimas décadas.

#### Accesos a la población.

Los accesos se producen desde la carretera CM-4000 a través de la travesía de la carretera CM-4002 y a través de la calle Talavera, antiguo acceso desde el oeste en la población. También existe un acceso desde el norte por la carretera CM-4002.

La primera corresponde con una travesía transitada en la que el vial cuenta con calzada y aceras diferenciadas, como se puede ver en la imágenes adjuntas



Estas cuentan con anchura suficiente, para poder contar con una sección adecuada en la que se comparta el espacio rodado y peatonal. En la misma existen distintas anchuras y soluciones distintas por lo que falta una homogeneización del espacio, que se podría resolver dando una misma solución en cuanto a materiales y soluciones técnicas se refiere. Existen tramos con aparcamiento en línea en los que hay desproporción en cuanto anchuras se refiere de las bandas de aparcamiento y aceras.

En esta travesía se observa que el mobiliario urbano no siempre se sitúa adecuadamente, y que los pasos de peatones no están resueltos para dar continuidad a la movilidad peatonal.

El acceso a la población desde el oeste se produce desde la calle Talavera, antigua carretera que conducía a esta localidad. En este caso se cuenta con un espacio de mayor dimensión en la existen dos calzadas en paralelo, como se puede ver en las imágenes adjuntas, con una zona arbolada entre ellas. Esta solución se produce en el primer tramo de la calle para reducirse posteriormente el ancho de la misma.



Desde el norte el acceso se produce por la carretera que viene de Illán de Vacas (CM-4002) a través de un tramo de carretera en el que existe un vial paralelo a la misma con carácter de vial urbano y que acomete en varios puntos con la travesía. Este acceso dispone una banda verde arbolada entre ambos viales lo que le da un buen aspecto.



Dentro de estas zonas se ubican los báculos del alumbrado público, y parte del mobiliario urbano.

#### Suelo urbano correspondiente con la zona tradicional del pueblo.

Todo el suelo urbano central comprende la zona existente en el centro de la población. En esta zona las calles están pavimentadas en su totalidad, si bien responden a un desarrollo irregular con distintas anchuras, tanto en aceras como en calzadas.



El espacio público de mayor superficie corresponde con las distintas plazas que corresponden con los espacios mejor cuidados, estando en buen estado de conservación.

En esta zona central es imposible poder modificar las anchuras mínimas y las pendientes máximas para llegar a las exigidas en la normativa vigente, por lo que el Ayuntamiento debería prever la ejecución de viales de coexistencia, con calzadas y aceras al mismo nivel pero con diferenciación de la circulación rodada y peatonal. Esta zona debería estar controlada por una velocidad máxima de 30 Km/hora para permitir la citada coexistencia.

En esta zona el mobiliario urbano puede reducir aún más las dimensiones de los viales, sobre todo en lo que se refiere a los contenedores de basuras que no están ubicados adecuadamente, en algunas calles. En toda esta zona existen vados peatonales en la travesía, pero no existen zonas reservadas para aparcamientos con personas con movilidad reducida.

#### Ensanche de la población del siglo XX.

En esta zona las calles han continuado el trazado aleatorio anterior al ser continuación de las mismas, o al haber convertido en calles los anteriores caminos. Por este motivo sus anchuras son muy diversas sin que haya existido un criterio para su trazado durante casi todo el siglo pasado.





En general los viales de esta zona presentan problemas de pendientes en un número limitado de calles, si bien las anchuras de las aceras son reducidas, y en varias ocasiones son inexistentes por la presencia de algunos elementos de infraestructura. En estas calles las anchuras de las calles son diversas, si bien suelen tener aceras aunque de una anchura reducida, muy inferior a la mínima exigida en el Código de Accesibilidad vigente. No existen calles con pendientes elevadas.



En la mayoría de estas calles el alumbrado se ubica en las aceras, pero los contenedores de basura se sitúan tanto en la calzada como en las aceras lo que dificulta la movilidad tanto rodada como peatonal. En estas calles existen vados, aunque no hay continuidad en los mismos con las aceras, lo que supone impedimentos para el tránsito para personas con movilidad reducida.

En los viales de esta zona no existe ninguna reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR).

En esta zona las anchuras entre alineaciones impiden contar con aceras de mayor anchura, y la única solución tendría que pasar por establecer un tráfico de coexistencia en un mismo pavimento para calzada y acera, aunque diferenciado, y que ubicara adecuadamente el mobiliario urbano.

En esta zona es posible cualquier mejora desde un punto de vista técnico, de las condiciones de accesibilidad ya que las anchuras de las calles lo permiten. Únicamente existe el problema económico que supone modificar viales en suelo urbano que ya han sido decepcionados en su momento.

### **3.3. Zonificación acústica**

En relación a la definición de la zonificación acústica, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se determina la equivalencia de los principales usos asociados a las siguientes áreas acústicas, según los planos de calificación del suelo del Plan de Ordenación Municipal:

- **Áreas acústicas de tipo a) Sectores del territorio de uso residencial:** Se incluyen tanto las zonas o ámbitos que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignan a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- **Áreas acústicas de tipo b)** *Sectores de territorio de uso industrial:* Se incluyen todas las zonas o ámbitos destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial incluyendo los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.
- **Áreas acústicas de tipo c)** *Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:* Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
- **Áreas acústicas de tipo d)** *Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):* Se incluyen los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
- **Áreas acústicas de tipo e)** *Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.* Se incluyen las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.
- **Áreas acústicas de tipo f)** *Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen* Se incluyen en este apartado los terrenos de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
- **Áreas acústicas de tipo g)** *Espacios naturales que requieran protección especial.* Se podrán incluir los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger, si bien, en la actualidad, por los organismos competentes en la materia no se ha exigido esta protección.  
Asimismo, se podrán incluir las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

Como consecuencia del vial que cruza el casco urbano se ha establecido la zona acústica, estableciéndose un límite de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

*Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.*

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

De acuerdo con el artículo 5 del citado Real Decreto el Plan de Ordenación Municipal establece distintos usos en función de la ordenación y zonificación que se propone en el mismo. Por lo que al tener un carácter territorial del municipio en su totalidad no se pueden determinar con exactitud las distintas zonas acústicas del mismo.

No obstante la zona central del municipio, que es donde se produce la mayor concentración del desarrollo del mismo, corresponde con el área acústica establecida, de acuerdo con el uso predominante del suelo, establecido en el apartado 1.d) del mismo que es el siguiente:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Esta zona corresponde con un uso residencial por lo que los Objetivos de Calidad Acústica del mismo de acuerdo con la tabla A del anexo II del citado Real Decreto que se adjunta:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Sobre la base de lo establecido en el citado Real Decreto se ha determinado la zona de servidumbre acústica, marcando el límite de la zona acústica, que comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura de la carretera, que actualmente se trata de una travesía, delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representa el nivel sonoro generado por esta infraestructura correspondiente al valor límite del área acústica del tipo d), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60

El cálculo se ha establecido de acuerdo con al anexo IV del Real Decreto, utilizando los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub> y L<sub>n</sub>, establecidos en el apartado 2, del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se ha referenciado a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo.

En este sentido se advierte que la zona central del municipio está afectada por una travesía, por lo que para conseguir los niveles siguientes se deben realizar dos actuaciones básicas:

- Reducción de la velocidad de la circulación rodada a 40 Km/h.
- El acabado de la travesía deberá ser de aglomerado asfáltico con el nivel de reducir el nivel de ruido de los vehículos.

De esta forma se obtienen los siguientes niveles sonoros en la zona de la travesía:

- Índice de ruido periodo día (L<sub>d</sub>): 60 db.
- Índice de ruido periodo tarde: 60 db.
- Índice de ruido periodo noche: 50 db.

## 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 4.1. Objeto.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

En este sentido en el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU se establece lo siguiente:

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

### 4.2. Justificación.

El presente Plan de Ordenación Municipal establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo urbanizable. El impacto a las haciendas públicas es distinto en función de los ámbitos de suelo a desarrollar en el presente Plan de Ordenación Municipal.

#### 4.2.1. Suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado el impacto hacia el Ayuntamiento es claramente favorable, por cuanto el desarrollo en esta zona no implica la ejecución de nuevos viales o redes de infraestructura que requieran un aumento de los gastos de conservación o mantenimiento, ya que nos encontramos con solares en el momento actual.

No obstante, en el Plan de Ordenación Municipal se permite un aumento significativo de nuevas construcciones en las ZOU.01, ZOU.02 y ZOU.03 que tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles:

ZOU	Tipología	Superficie const. m2c
ZOU.01	Existente	246.954
	Aumento	75.451,80
ZOU.02	Existente	212.025
	Aumento	244.320
ZOU.03	Existente	40.337
	Aumento	29.882

Este aumento se estima, con la total y completa compactación del suelo, en 349.653 m2c, según la anterior tabla. En este caso el Ayuntamiento recibe los ingresos por las tasas por licencias e impuestos de construcción, asimismo se recibe un ingreso por la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

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

- Ingresos por IBI 850.000 euros/año

La construcción de estas edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir, y considerando un costo de 500 euros por metro cuadrado construido sobre rasante, se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.150.000 euros.

#### 4.2.2. Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes

informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente. En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos. El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen de unidad de actuación correspondiente y supone la cesión de las siguientes parcelas lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 1.845 m2 residenciales en unidades de actuación de la ZOU.04.
- 790 m2 residenciales de protección en unidades de actuación de la ZOU.04
- 1.129 m2 terciarios en unidades de actuación de la ZOU.04.

Esta cesión supone un importante incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada una de las unidades.

#### b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de estas edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir, y considerando un costo de 500 euros por metro cuadrado construido sobre rasante para usos residenciales y de 300 euros por metro cuadrado para usos industriales, se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 700.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

#### c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

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

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

- Ingresos por IBI 200.000 euros/año

#### d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales obtenidos del desarrollo y de la ejecución de la unidad de actuación, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 25.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 20.000 euros/año

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

#### **4.2.3. Suelo urbanizable residencial**

El desarrollo de la totalidad de los sectores residenciales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente. En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos. El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

##### **a) Aprovechamiento lucrativo**

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión importante como parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento, que se resumen en las siguientes:

- 4.711 m<sup>2</sup> residenciales en sectores de la ZOU.06
- 2.019 m<sup>2</sup> residenciales de protección en sectores de la ZOU.06
- 2.884 m<sup>2</sup> terciarios en sectores residenciales de la ZOU.06.

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

##### **b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.**

La construcción de estas edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir, y considerando un costo de 500 euros por metro cuadrado construido sobre rasante, se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.000.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

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

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

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

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

- Ingresos por IBI 400.000 euros/año

#### d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, viales y de los sistemas generales resultado de la ejecución del sector, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 35.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 30.000 euros/año
- Mantenimiento de SSGG 25.000 euros/año

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

#### 4.2.4. Suelo urbanizable industrial

El desarrollo de la totalidad de los sectores industriales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente.

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

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

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

#### a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión de parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 11.669 m2 construidos de uso industrial de las ZOU.07.
- 1.359 m2 industriales en unidades de actuación de la ZOU.05.

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

#### b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de estas edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir, y considerando un costo de 250 euros por metro cuadrado construido sobre rasante, se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 800.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

#### c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

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

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

- Ingresos por IBI 350.000 euros/año

#### d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución de estos sectores se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de los sistemas generales correspondientes con los viales de acceso, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 30.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 40.000 euros/año
- Mantenimiento de SSGG 20.000 euros/año

No obstante se advierte que parte del mantenimiento citado puede quedar anulado en este caso siempre que por parte del Ayuntamiento se establezca una entidad conservadora para el mantenimiento de estos sectores industriales.

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

### **4.3. Mantenimiento de obras de urbanización**

Las obras de urbanización, una vez recepcionadas por el Ayuntamiento pasarán a ser mantenidas por el mismo, salvo en los casos de las urbanizaciones exteriores que cuentan con entidades urbanísticas colaboradoras.

Tras la recepción de las mismas, se iniciarán las construcciones de las diversas edificaciones, por lo que existirá un desfase en cada unidad entre los gastos y los ingresos. Este desfase deberá asumirlo el Ayuntamiento con los presupuestos anuales del mismo, si bien se hace constar que los gastos de mantenimiento de as obras de urbanización son muy reducidos los primeros años desde su entrada en funcionamiento, y aumentan precisamente una vez que se utilizan por la construcción de las distintas edificaciones.

Para reducir en parte este desfase se propone que en las bases de ejecución de los programas de actuación urbanizadora se obligue a que el mantenimiento de las zonas verdes lleve un periodo superior para que de esta forma el arbolado y los arbustos tengan al menos dos anualidades y aseguren su supervivencia. Asimismo, en dichas bases se pueden analizar otros aspectos que permitan suplir dichos desfases en cuanto al mantenimiento se refiere.

De igual forma la enajenación, a través del procedimiento oportuno, de los aprovechamientos urbanísticos derivados de la cesión a favor del Ayuntamiento, de forma rápida, permitirá al Ayuntamiento contar con unos ingresos que se podrán invertir, en parte, en el mantenimiento de las obras de urbanización una vez recepcionadas. Esto implica que el Ayuntamiento actúe con celeridad una vez que se haya aprobado el proyecto de reparcelación y ponga en el mercado dichos aprovechamientos.

En cualquier caso, la incidencia del coste de dicho mantenimiento se ha indicado en los puntos anteriores, y se refleja en el punto siguiente.

#### **4.4. Costo de las medidas preventivas**

En el estudio económico anterior se analiza la viabilidad del propio Plan de acuerdo a las inversiones necesarias en:

- Parques y jardines públicos
- Redes viarias y redes de servicios
- Equipamientos y terrenos dotacionales
- Obras de ampliación de Sistemas locales, mejora y refuerzo de lo existente

Se estima la valoración de las cesiones monetarias derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico de los sectores de urbanizable. Dichas actuaciones demandarán y costearán, en cierta medida las actuaciones públicas.

Del análisis anterior se deduce la viabilidad de las actuaciones previstas, ya que las que deben acometer los sectores quedan garantizadas con su propio desarrollo, y el Ayuntamiento tendrá capacidad de financiación para la asunción de las cargas que deberá soportar.

Las medidas contempladas en los apartados anteriores intentan prevenir y corregir los efectos negativos que el Plan o Programa puede tener en el entorno, algunas se basan en criterios de diseño que no suponen costes adicionales, y otras como la ejecución de infraestructuras que garanticen el abastecimiento y saneamiento serán costeadas a cargo de los sectores urbanísticos que se desarrollan.

No obstante, hay otro tipo de medidas, básicamente preventivas, y algunas de las cuales se integran en el Programa de Vigilancia Ambiental que deberán ser costeadas por el propio Ayuntamiento.

##### a) Revisiones y análisis.

- Estudio de tráfico y medición de la contaminación ambiental: Costo aproximado 8.000 euros.
- Análisis periódico de la calidad de las aguas: Costo aproximado 3.000 euros al año.
- Mediciones periódicas de ruido: Costo aproximado 1.000 euros al año.
- Pruebas de estanqueidad de depósitos y redes de distribución: Costo aproximado 1.000 euros al año.

##### b) Mejora de accesibilidad y control de proyectos.

- Adaptación progresiva de zonas ya urbanizadas a la normativa de accesibilidad: Costo aproximado 10.000 euros al año.

##### c) Control de proyectos y control de obras

- Personal especializado para el examen de los proyectos y solicitudes presentados, de forma que se garantice su correcta adecuación al medio ambiente y al cumplimiento de la legislación: No produce costo al ser asumido por los servicios técnicos municipales actuales.
- Personal especializado para el control a pie de obra del cumplimiento de las medidas establecidas en la normativa del Plan de Ordenación: No se incrementa al costo al ser asumido por los servicios técnicos municipales actuales.

##### d) Control de actividades

- Personal especializado para la realización de visitas y comprobaciones periódicas: A pesar de que se podrá ejecutar por los servicios técnicos municipales actuales, se prevé un costo aproximado de 6.000 euros al año.

- Ejecución de un punto verde de recogida de residuos: No se incrementa ya que existe un punto limpio en la actualidad.
- Control de vertidos según las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo: Costo aproximado 6.000 euros al año.

e) Medidas correctoras

- Políticas de inserción laboral que fomenten el empleo de habitantes del municipio: Costo aproximado 6.000 euros al año.
- Impulso para la rehabilitación y mantenimiento del núcleo tradicional: Costo aproximado 9.000 euros al año.

Todas las medidas propuestas son viables dado el incremento de recursos que se producirá en el Ayuntamiento con los crecimientos previstos, no solo con el patrimonio procedente de la enajenación del 10% de cesión, sino también por el incremento de los ingresos como consecuencia del aumento del número de habitantes, que se ha reflejado anteriormente. Las medidas correctoras son susceptibles de ser sufragadas a través de subvenciones de diversas administraciones, puesto que se remiten a objetivos de interés general para los que habitualmente existen líneas de financiación.

Las obras a cargo del municipio son de pequeña entidad, ya que de cumplirse el Plan de etapas se reducen a la adaptación a la normativa de accesibilidad únicamente del núcleo tradicional, por lo que podrán satisfacerse sin problemas.

El incremento de personal será necesario no solo para el control de las medidas de referencia, sino derivado del propio crecimiento del municipio, y por tanto proporcional al mismo y asumible en los gastos corrientes, así como las revisiones y análisis previstos.

#### **4.5. Resumen de ingresos y costos**

Se resumen en las siguientes tablas los ingresos y costos indicados en cada tipo de suelo, en función de lo indicado en los apartados anteriores que debe ejecutarse a cargo del Ayuntamiento. Hay que distinguir entre los ingresos y costes que se producen una única vez, derivados de la ejecución de las obras de urbanización, y, en segundo lugar, los ingresos anuales por los nuevos impuestos derivados, y los costos derivados del mantenimiento anual. Por este motivo los ingresos y costos derivados de una única actuación son los siguientes:

<b>Derivados de una única actuación en euros</b>			
<b>Clase suelo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Costes</b>
SUC incremento	ICIO	1.150.000	0
SUNC unidades	ICIO	700.000	0
SUB residencial	ICIO	1.000.000	0
SUB industrial	ICIO	800.000	0
Plan Infraestructuras		0	35.000
Plan accesibilidad		0	18.000
Plan de Actuación inundaciones		0	10.000
<b>Total</b>		<b>3.650.000</b>	<b>63.000,00</b>

Por este motivo los ingresos y costos derivados de las actuaciones de cada año son los siguientes:

<b>Derivados de actuaciones anuales en euros</b>			
<b>Clase suelo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Costes</b>
SUC	IBI	850.000	0
SUNC unidades	IBI	200.000	45.000
SUB residencial	IBI	400.000	85.000
SUB industrial	IBI	350.000	90.000
Revisiones análisis		0	13.000
Mejora accesibilidad		0	10.000
Control proyectos y obras		0	15.000
Control actividades		0	12.000
Medidas correctoras		0	15.000
<b>Total</b>		<b>1.800.000</b>	<b>285.000</b>

En las tablas anteriores no se han consignado los incrementos patrimoniales que existen por los aprovechamientos urbanísticos de cesión a favor del Ayuntamiento, y que, aunque no sean enajenados, suponen un aumento de los ingresos municipales que pueden recaer en el patrimonio municipal del suelo.

#### **4.6. Conclusión.**

Como conclusión, se puede afirmar que el Plan de Ordenación Municipal es sostenible económicamente para el Ayuntamiento, sobre la base de lo informado. De esta forma se puede resumir de la siguiente manera:

a) El Plan de Ordenación Municipal implica para el Ayuntamiento la ejecución de las obras indicadas en este documento con un valor total de 222.000 euros, a ejecutar a lo largo del periodo de vigencia del mismo. Parte de esta inversión se podrá recuperar con las distintas monetizaciones que se producirán por la enajenación de los aprovechamientos urbanísticos previstos para ello es muy superior a dicho valor.

En este caso el Ayuntamiento deberá prever en los presupuestos anuales las previsiones correspondientes. Para ello se hace constar que los sistemas generales de zonas verdes previstos en suelo rústico en este Plan y no adscritos a ningún sector se deberán obtener de acuerdo con los artículos 126 y 127 del TRLOTAU:

##### **Artículo 126.** *Las formas de ejecución*

*1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:*

*a) Cuando estén incluidos en o adscritos 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.*

*b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del artículo 79.*

##### **Artículo 127.** *La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.*

*1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución.*

*2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley de conformidad con lo dispuesto en el número 3 del artículo 149.*

*3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.*

b) El desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y de las unidades de actuación y sectores futuros significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Licencias de actividades
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

c) Cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la enajenación o arrendamiento del aprovechamiento a través de los procedimientos correspondientes.

d) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y de las unidades de actuación y sectores futuros se podrán ser hacer frente con el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

e) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles, que resultan de las actividades a implantar y que se generan anualmente.

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Se puede comprobar que el presente Plan de Ordenación Municipal cumple con la normativa vigente que le es de aplicación y es especial cumplimenta expresamente la legislación sectorial aplicable, tal y como se ha justificado en la presente memoria y en el resto de la documentación del Plan de Ordenación Municipal.

El cumplimiento de cada una de las legislaciones sectoriales se ha descrito y justificado en esta memoria justificativa y se ha recogido en los planos de ordenación estructural básicamente, que son los que han recogido las afecciones existentes en el municipio.

Por este motivo se incluye un breve resumen de la correspondencia de la legislación sectorial con la documentación gráfica de este Plan de Ordenación Municipal:

- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a medio ambiente. Planos OE, e Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las carreteras. Planos OE y OD.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las vías pecuarias. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a dominio hidráulico. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a redes eléctricas. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a arqueología. Planos OE y Carta arqueológica y Catálogo de bienes.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a protección del patrimonio. Planos OD y Catálogo de bienes.

Asimismo, esta legislación sectorial se ha incluido en los correspondientes artículos de las normas urbanísticas que recogen cada una de las clasificaciones y calificaciones específicas de la legislación sectorial.

Por último, se indica que el Plan de Ordenación Municipal cuenta con los informes de concertación correspondientes de las instituciones que lo hayan emitido en el que se recoge el ajuste del documento a la legislación sectorial.

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

### **6.1. Antecedentes**

El presente POM es de iniciativa municipal y corresponde con el primer documento urbanístico de carácter general que se tramita en el municipio.

Se indica, no obstante, que el Ayuntamiento de Cebolla inició en el año 2010 una primera redacción del Plan de Ordenación Municipal por el arquitecto D. Miguel Ángel Méndez Díaz, y con posterioridad se efectuó una segunda redacción por la Arquitecta Da. Cristina Martínez Atienza<sup>2</sup>, documentos que han servido de base para obtener información relativa al municipio y que se han empleado, en distinta medida, para la confección de este nuevo documento que se redacta ahora.

Con el presente Plan de Ordenación Municipal se conseguirá la adaptación a la legislación urbanística actual correspondiente con el Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus modificaciones posteriores (en adelante TRLOTAU).

El encargo del mismo se produjo, por acuerdo municipal tras el concurso convocado, al Arquitecto Ignacio Alvarez Ahedo. La adjudicación definitiva del contrato de redacción POM es de 4 de noviembre de 2019.

Si bien, Ignacio Alvarez Ahedo falleció el 24 de abril de 2020 y el contrato fue subrogado en la persona de D<sup>a</sup>Lluc Alvarez Texidor y D. Ignacio Alvarez Texidor con fecha de septiembre de 2020

El presente documento está redactado en julio de 2021 y corresponde con el documento técnico citado en el TRLOTAU para el inicio de la tramitación correspondiente. Paralelamente con este documento se ha redactado el documento de ambiental cuya tramitación se especifica en el siguiente apartado.

### **6.2. Documentos para la Evaluación Ambiental**

Actualmente se denomina como Evaluación Ambiental Estratégica, y debe redactarse conjuntamente con el presente POM. La Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (Diario Oficial de 21-07-2001), fue incorporada al ordenamiento jurídico estatal mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que ha sido derogada mediante la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental.

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Ordenación Municipal se desarrollará de acuerdo con la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y la Ley 21/2013, debiendo redactarse los siguientes documentos:

- Documento de inicio ambiental ordinaria
- Estudio Ambiental Estratégico (EAE)
- Memoria Ambiental

#### **6.2.1. Procedimiento de la evaluación ambiental del Plan de Ordenación Municipal**

Este documento se realiza para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 2/2020 de 7 de febrero, según el siguiente índice:

- Objetivos de la planificación
- Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad.
- Objetivos ambientales y sus indicadores.

Debido a que se trata de un Plan de Ordenación Municipal, y está comprendido en el Anexo I de la Ley 2/2020, la tramitación de este documento es la ordinaria. El procedimiento de EAE de proyectos se regula en el Título II de la Ley 2/2020 así como en el Título II Capítulo II de la Ley 21/2013. De acuerdo con la Disposición Final Octava de la Ley 21/2013, el procedimiento de tramitación de EAE

<sup>2</sup> Se indica que se han utilizado parte de la documentación gráfica realizada por esta Arquitecta, y que entregó en formato abierto (.dwg) al Ayuntamiento, el cual ha permitido al nuevo redactor a su utilización.

se debe ajustar a la misma por ser norma básica, sin embargo, se mantienen de aplicación los plazos marcados por la Ley 2/2020(o en su defecto el Decreto 178/2002) al no tener carácter básico.

### **6.2.2. Documento de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.**

El procedimiento se inicia como establece el artículo 19 de la citada Ley, debiendo el Ayuntamiento comunicar al órgano ambiental su iniciación. Dicha comunicación acompañarán una evaluación de los siguientes aspectos, recogidos en un documento único, en formato convencional y otra copia en soporte informático, que corresponderá con el documento de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria

### **6.2.3. Estudio Ambiental Estratégico**

El Estudio ambiental estratégico (EAE) denominación del anterior Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y corresponde con el segundo documento a redactar se adjunta con el presente documento de POM para efectuar la información pública. Este EAE incluye las observaciones del informe de sugerencias recibido.

En este informe de sugerencias para la elaboración del EAE del Plan de Ordenación Municipal de Cebolla Emitido el 23 de octubre de 2017, figuran una serie de sugerencias para tener en cuenta en el presente documento que se describen a continuación, y se han incorporado en los documentos de EAE y POM.

#### a) Disponibilidad de agua y depuración

Se establece que las actuales demandas están cubiertas con los recursos que se obtiene con la captación de Sanchón y que los depósitos reguladores gemelados garantizan el correcto suministro. También indican que Cebolla va a recibir abastecimiento de agua a través del Proyecto modificado nº1 de abastecimiento desde el Embalse de Picadas a Torrijos, Fuensalida y zonas de influencia, pero no ha quedado acreditado que el suministro de agua para garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las nuevas demandas.

Piden que se deberá remitir la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer las demandas.

Indican también que la solución de depuración existente es insuficiente, siendo imprescindible la realización de una nueva EDAR.

En el mismo documento explican el Convenio suscrito con fecha de 3 de junio de 2006 entre la Consejería de Obras públicas de la Junta de comunidades de CLM a través de la Entidad Aguas de CLM y el Ayuntamiento de Cebolla para la prestación del servicio de depuración de las aguas y la ejecución de la EDAR.

Indican que a este respecto, se deberá concretar las opciones planteadas para garantizar la disponibilidad de agua y depuración y aportar el informe favorable de la entidad responsable del abastecimiento y saneamiento en el municipio.

En la documentación del Plan de Ordenación Municipal figuran los anexos técnicos suficientes que determinan las necesidades de agua y depuración, los cuales figuran asimismo en los anexos de este Estudio Ambiental Estratégico. Además, en ambos documentos se especifica que el costo de las ampliaciones de estos servicios será a cargo de las futuras actuaciones urbanizadoras, y además en ambos documentos se detalla el plan de etapas de forma que los desarrollos se acomoden a la existencia de los recursos necesarios.

Hay que indicar que por parte del Ayuntamiento se ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo y a la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

#### b) Categorías de suelo rústico de especial protección.

Indica que se debe clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las zonas de protección de dominio público, las vías pecuarias que vienen reflejadas en el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales.

Asimismo, indica que se debe clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural el LIC y la ZEPA , ambas zonas coincidentes sobre el Río Tajo, además el informe del Servicio de

Política forestal y espacios naturales señala que además de los terrenos del ZEC-ZEPA Río Tajo e Islas de Malpica, deben clasificarse como SRNUEP Natural otras zonas del municipio con hábitat especialmente adecuado para la avifauna esteparia, sugieren incluir al menos, los terrenos situados al sur de la “vereda de Talavera al Carpio” hasta el límite del término municipal, en parte colindante con la ZEC-ZEPA. También indican que deben incluirse en esta categoría las zonas con vegetación natural situadas al este del municipio, aproximadamente en los parajes “Val de Marcos y La Aldehuela”

Indica que se debe clasificar como Suelo rústico no urbanizable de protección cultural los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio de Cebolla.

Se establece que se debe clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos las bandas de protección de las redes viaria y eléctrica y el área de protección del cementerio.

Los aspectos indicados anteriormente se han recogido en la documentación escrita y gráfica del presente Plan de Ordenación y se han trasladado al Estudio Ambiental Estratégico.

### c) Anexo cartográfico

En el documento de POM figuran los planos de información y de ordenación completos del municipio que se encuentran adaptados al Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010). Este documento es el único aprobado por la Junta de Comunidades que establece la documentación gráfica a aportar, en este procedimiento.

## 6.3. Información pública

Por anuncio en de 23 de diciembre de 2021 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 245, el Plan de Ordenación Municipal, en unión del Estudio Ambiental Estratégico, se sometió a información pública por un periodo de 45 días.

### 6.3.1. Alegaciones presentadas

Durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. CEBOLLA. 2022			
Interesado	Objeto	Fecha registro	Estimadas
Isaac Asensio Cegarra	CM-4002	28.12.2021	NO
Juliana Fernández Jerez	Nuevo sector industrial	12.01.2022	NO
Juliana Fernández Jerez	Parcela 24 polígono 18	12.01.2022	NO
Juliana Fernández Jerez	Cauce	12.01.2022	NO
Juan Carlos Bautista González	Inclusión dentro del SUB 06	25.01.2022	SI
Trinidad Bautista González y Hermanos	Inclusión dentro de SUB	25.01.2022	NO
Joaquín Bautista González y Hermanos	Inclusión dentro de SUB industrial	27.01.2022	NO
Jesús Ferrero Soler	Inclusión dentro de SUB03 residencial	02.02.2022	NO
Mª Dolores González Palencia y Rufino Maqueda Novillo	UA06, eliminarla	07.02.2022	NO
Justo Martin Guerrero	UA06, dice que su parcela es urbana y que pagó contribuciones especiales	11.02.2022	SI
Ruperto Ampuero Palencia y tres más	Clasificar como suelo urbano parte de la parcela 45046A017001240000TO o como SUNC de uso residencial	14.02.2022	SI
Trinidad Bautista González		21.02.2022	NO
Enrique Rivera Gutierrez y Antonia Bellido Pérez	UA04, que se elimine	22.02.2022	SI
Mª Teresa del Carmen Esperón Ampuero	Finca rústica a clasificar como SUB (No sé identificar la finca)	22.02.2022	NO
Ana María Pérez Marugán	UA07 eliminar	22.02.2022	SI
Juan José Ruiz Ampuero y hermanos	Unidades discontinuas Zona verde,	22.02.2022	SI

	hacen una propuesta alternativa		
Ana Isabel Rocha Tofiño	Que en la UA02 se mantengan las zonas verdes y no sea discontinua	24.02.2022	SI
María Cruz Medrano Sánchez	Que la parcela 208 del polígono 17 se meta en SUB industrial (junto a las naves de Emiliano Madrid)	28.02.2022	NO
María Dolores Engracia Palencia Corral	Igual que alegación 18	28.02.2022	NO
Sonia Figueras Fernández	Clasificar SUB según convenio	28.02.2022	NO

#### 6.4. Informes recibidos en el periodo de consultas.

En este mismo periodo se han recibido los siguientes informes:

Fecha informe	Organismo
2 de febrero de 2022	ADIF
28 de enero de 2022	Delegación provincial de Toledo Consejería de Hacienda y administraciones públicas
10 de enero de 2022	Delegación Provincial en Toledo Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural
2 de marzo de 2022	Diputación provincial de Toledo
3 de marzo de 2022	Subdirección general de patrimonio Secretaría de estado Dirección General de Infraestructura Ministerio de defensa
19 de abril de 2022	Servicio De accesibilidad e infraestructuras Consejería de Bienestar Social
2 de agosto de 2022	Confederación Hidrográfica del Tajo
15 de febrero de 2022	Dirección general de carreteras (CLM) Consejería de Fomento
12 de mayo de 2022	Secretaria general del SESCAM
9 de febrero de 2022	Servicio de cultura Delegación provincial en Toledo Consejería educación, cultura y deportes
9 de febrero de 2022	Servicio de medio ambiente de Toledo Delegación provincial de desarrollo sostenible de Toledo
4 de febrero de 2022	Infraestructuras del agua de Castilla La Mancha
21 de enero de 2022	Servicio de planeamiento Delegación provincial en Toledo Consejería de Fomento

Fecha informe	Organismo
2 de febrero de 2022	ADIF

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
28 de enero de 2022	Delegación provincial de Toledo Consejería de Hacienda y administraciones públicas

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
10 de enero de 2022	Delegación Provincial en Toledo Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
2 de marzo de 2022	Diputación provincial de Toledo

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
3 de marzo de 2022	Subdirección general de patrimonio Secretaría de estado Dirección General de Infraestructura Ministerio de defensa

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
19 de abril de 2022	Servicio De accesibilidad e infraestructuras Consejería de Bienestar Social

El informe establece una serie de observaciones con carácter general además de un análisis pormenorizado donde explican observaciones acerca de la documentación global del plan donde se indica que se deberán incluir mayores análisis de viario, que se deberá completar la normativa vigente en materia de accesibilidad además de cuestiones concretas de la documentación.

*Se ha procedido a subsanar todo lo requerido en el informe anterior.*

Fecha informe	Organismo
2 de agosto de 2022	Confederación Hidrográfica del Tajo

#### Recurso hídrico.

El informe de confederación establece que existe recurso hídrico siempre que no se supere la asignación de 4,73hm<sup>2</sup>/año considerada en la propuesta de proyecto de plan hidrológico

#### Situación concesional.

Establecen que el municipio de Cebolla se encuentra dentro de los municipios cuyo abastecimiento es gestionado por la Entidad de Derecho público del Agua de Castilla La Mancha dentro del sistema picadas II cuya situación concesional es un volumen máximo anual total de 47,3hm<sup>2</sup> distribuidos del río Tajo 20hm<sup>3</sup>, del río Alberche 47,3hm<sup>3</sup>.

#### Afección a cauces públicos.

Se establece que se afecta al dominio público hidráulico en las unidades 01,02,04,05 y 08 , unidad 09 y sub09.

Se establece que se encuentran dentro del área de afección a zona de policía la unidad 07, 03.

Se establece que se encuentran dentro de la zona de flujo preferente e inundable la unidad 01,02,04,05 y 08

#### Vertidos de aguas pluviales.

Establecen que será necesario obtener previamente a cualquier nuevo vertido la autorización de la CHT

Infraestructura de las redes de aguas residuales.

Establecen que la actual EDAR se encuentra en un estado deficiente y se deberá prever su mejora y ampliación

*El documento se ha corregido conforme a este informe delimitando las unidades afectadas por inundabilidad para que no se encuentren dentro de esa zona, además de eliminando las que se encontraban en afección de dominio público hidráulico, de tal manera el sub09 se ha eliminado; las unidades 01,02,04,05 con respecto a la zona discontinua que afectaba a dichas zonas se ha redelimitado y la unidad 07 y la unidad 09 se han eliminado*

Fecha informe	Organismo
15 de febrero de 2022	Dirección general de carreteras (CLM) Consejería de Fomento

Carreteras autonómicas dentro del ámbito del POM:

CM- 4000, CM- 4002, CM-4015; el requerimiento establece que no se nombra la carretera CM-4015, situación que se subsana en el documento corregido.

Con respecto al suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras, establecen que falta incluir la carretera CM-4015.

Según el informe se establece la recomendación de situar la línea de edificación al menos entre 25-30 metros de la arista exterior de la calzada en la carretera CM-4000.

A su vez se establecen cuestiones técnicas de grafiado y acotado de las diferentes líneas de protección de las carreteras.

Según el informe , se deberán incorporar esquemas de los nuevos accesos previstos para que se conecten los desarrollos planteados en suelo urbanizable y poder estudiar su viabilidad

Se tiene en cuenta el informe corrigiendo y aportando información acerca de la CM-4015 y de los nuevos accesos a los sectores previstos según las condiciones del informe técnico.

Fecha informe	Organismo
12 de mayo de 2022	Secretaría general del SESCAM

Informan acerca de un solar adquirido por el Ayuntamiento para la construcción del centro de salud. Dicho solar se califica como dotacional de equipamiento en la documentación corregida.

Fecha informe	Organismo
9 de febrero de 2022	Servicio de cultura Delegación provincial en Toledo Consejería educación, cultura y deportes

Se informa acerca de observaciones de todo el documento, además de establecer la necesidad de contar con el documento de protección arqueológica del patrimonio cultural para poder valorar todo lo que se requiere.

Se corrigen las observaciones efectuadas en el documento del POM entregado

Fecha informe	Organismo
9 de febrero de 2022	Servicio de medio ambiente de Toledo Delegación provincial de desarrollo sostenible de Toledo

Establecen que el POM de Cebolla debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Fecha informe	Organismo
4 de febrero de 2022	Infraestructuras del agua de Castilla La Mancha

En el informe se establece lo siguiente:

Capacidad de las infraestructuras del abastecimiento en alta:

Establecen que según las previsiones del POM la demanda teórica de agua potable a techo de planeamiento para el municipio es de 1969m<sup>2</sup>/día (22,79l/s)

Depuración.

Dicen que no son competentes para informar sobre la capacidad de la EDAR en el municipio.

## 6.5. Informe Servicio de Planeamiento Dirección Provincial Consejería de Fomento de 21 de enero de 2022

Se justifica a continuación el cumplimiento de dicho informe:

**Respecto al modelo territorial propuesto y sistemas generales:**

### MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SISTEMAS GENERALES:

1. En el punto 4.1.1. Evolución de la población, de la Memoria Informativa del POM, se ha aportado una tabla de población empadronada, que muestra su descenso de **3.862 a 3.263** habitantes, en el período **2012-2018**. De ello se deduce, que hay una tendencia a la baja, que se confirma en la actualidad, al existir **3.209** habitantes en el año 2020.

A continuación, en el punto 4.1.4. Tendencias futuras, el POM, señala que, en base a los datos de población, se considera una proyección de crecimiento anual del **2% o 3%**, lo que equivale a una población planeada comprendida entre **4.138 y 4.652** habitantes en el año 2031.

Por otra parte, la población proyectada en la memoria informativa, no coincide con la población que aparece en otros lugares del POM. Por ejemplo, en la tabla del punto 1.1.15. de la Memoria Justificativa, se llega a señalar un total de **5.517 habitantes**. Se deben armonizar.

Así pues, la evolución de la población actual no es coherente con la tendencia futura de la misma planeada en el POM, por lo que se debe revisar, pudiendo incluir medidas de revitalización, que puedan justificar dicha proyección y las necesidades de suelo.

En el punto 4.1.4 del POM se ha explicado lo siguiente:

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

Esta proyección se puede considerar un crecimiento similar al producido en los últimos doce años, si bien reducido por la situación económica actual, lo que puede suponer un coeficiente entre un 2,00 y un 3,00% como media para los siguientes doce años.

La tendencia del municipio es a la baja, debido entre otras cosas, a la ausencia de planeamiento, esta ausencia de planeamiento no permite el desarrollo de ningún suelo apto para vivienda, además de alejar a las futuras empresas al no haber suelo calificado como industrial ni terciario en el municipio, a esto se suma la pandemia COVID-19 que ha generado numerosos fallecimientos.

Todo esto genera grandes problemas en el mantenimiento de la población y empieza a producir problemas de despoblación que se deben revertir con el ordenamiento del territorio y la capacidad de generar un futuro crecimiento basado en tendencias pasadas con un coeficiente entre el 2 y el 3% para poder revitalizar la población y dar solución a la demanda que no se puede cubrir por incapacidad de generar suelo sin la vía de un documento urbanístico como es un plan de ordenación municipal

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

- Año 2033 Entre 4.138 y 4.652 habitantes.

Estos valores se enmarcan dentro de las previsiones que establecía el Plan de Ordenación Territorial de Castilla-La Mancha, que preveía para Cebolla el código del rango de la cabecera V corresponde con un escalón poblacional entre 3.000 y 9.999 habitantes.”

La población prevista en el planeamiento es de un total de 4314 habitantes (de los cuales 3204 son la población actual)

2. En el punto 0.2.3 de la Memoria Justificativa, se ha calculado un coeficiente de densidad poblacional de **1,18 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c** residenciales de vivienda principal, utilizando la población empadronada en el año 2018, la superficie construida residencial de catastro en el año 2021 y el censo de viviendas de 2011.

Si bien el cálculo es correcto, el POM se debe pronunciar sobre la conveniencia o no de actualizar los datos de partida, ya que provienen de años distintos.

Además, el coeficiente de **1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c** debe emplearse para calcular la **densidad poblacional máxima** para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, que se expresa en habitantes/hectárea, tal y como se define en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU 1/2010.

Se han actualizado los datos de partida homogeneizando todos. El último censo de viviendas existente es de 2011 por lo que ese dato no ha podido actualizarse por no existir un censo posterior.

En dicho punto se ha modificado lo siguiente:

“El coeficiente de habitantes por superficie media de viviendas principal:

- 2,35 habitantes por 203,29 m<sup>2</sup> construidos residenciales.
- 1,16 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales.

Estas serían las cifras que se establecen a los efectos previstos en el TRLOTAU para el cálculo del número de habitantes, solicitándose que por parte de la Consejería de Fomento se efectúe la aprobación de este valor siguiendo lo marcado en el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, que exige un previo informe favorable de la Consejería competente.

Las densidades poblacionales en habitantes por hectárea de cada una de las zonas urbanísticas son las siguientes:

ZOU01 y ZOU02:

- Superficie suelo: 998.573m<sup>2</sup>s
- Densidad poblacional: 1,16 habitantes/100m<sup>2</sup>c residenciales

- *Habitantes ZOU 01 y ZOU02: 3.204habitantes*
- *Habitantes/ha ZOU 01 y ZOU02: 3.204habitantes/ 99,85ha= 32 habitantes/hectárea*

ZOU 04:

- *Superficie suelo: 117.456,24m2s*
- *Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m2c residenciales*
- *Habitantes: 322*
- *Habitantes/ha: 322habitantes/ 11,75ha= 27habitantes/hectárea*

ZOU06:

- *Superficie suelo: 283.132,00m2s*
- *Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m2c residenciales*
- *Habitantes: 765*
- *Habitantes/ha: 765 habitantes/ 28,31ha= 27habitantes/ hectárea”*

3. En el punto 5.3.2. de la Memoria Informativa, se ha calculado la edificabilidad realizada, a partir de los datos catastrales de 2021, resultando un total de **499.316 m2c**. Esta superficie se distribuye de la siguiente manera en las **ZOUs existentes**:

- ZOU 1. Casco antiguo. 246.954 m2c.
- ZOU 2. Ampliación de casco. 212.025 m2c.
- ZOU 3. Industrial. 40.337 m2c.

Estos datos sirven para calcular el **aprovechamiento preexistente**. Se aprecia que en el documento se debe matizar, debiendo considerar las siguientes cuestiones:

- Que la edificabilidad preexistente es toda aquella que se ha realizado de forma legal, es decir, con la correspondiente Licencia municipal. A falta de planeamiento, será toda aquella realizada de acuerdo a las Normas Subsidiarias Provinciales.
- Que es posible computar un aprovechamiento preexistente sobre los solares vacíos, pudiendo adoptar el criterio del artículo 45.3.b) del TRLOTAU. Se podrá considerar una edificabilidad preexistente teórica de 1m2c/m2s cuando el uso mayoritario de la ZOU es residencial y de 0,7 m2c/m2s cuando es industrial o terciario.

Una vez calculado el aprovechamiento preexistente, se deberá justificar que no se producen incrementos de aprovechamiento, para que pueda considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Atendiendo a dicho punto se recalcula el aprovechamiento preexistente para justificar que no se producen incrementos de aprovechamiento.

4. En cuanto al Sistema General de Espacios Libres, esta dotación se ha justificado a partir de una superficie construida residencial total de **408.658 m<sup>2</sup>**, incluyéndose en el cómputo la edificabilidad residencial realizada de las **ZOU 01 y ZOU 02**.

Este cálculo es erróneo, ya que, según el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento, esta dotación se calcula a partir de los **m<sup>2</sup> edificables residenciales** previstos en el planeamiento, que son mayores a los calculados. Se debe volver a justificar.

Por otra parte, para los Sistemas Generales Existentes de Zonas Verdes se debe indicar la categoría en que se desagregan, y el cumplimiento de los requisitos, señalados en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

De igual forma, se hará para los situados en Suelo Urbanizable, debiendo garantizar que se cumplan las condiciones de diámetro y superficie mínima, pudiendo vincular el cumplimiento de los mismos a la continuidad con los Sistemas Locales de Zona Verde.

Por último, a efectos de cómputo del **SG-DV 9341 m<sup>2</sup>**, **SG-DV 6070 m<sup>2</sup>**, **SG-DV 4288 m<sup>2</sup>**, se debe delimitar el cauce. Cuando éste sea en cauce abierto, se debe quitar la superficie del mismo.

En cuanto al **SG-DV 17.661 m<sup>2</sup>**, se debe reconsiderar su delimitación, ya que deja las calles próximas y la calle interior del Sector 01, en fondo de saco.

Al haber recalculado todos los aprovechamientos preexistentes, así como todas las cifras construidas residenciales, se ha recalculado también los sistemas generales.

5. En cuanto a las infraestructuras generales, en el Anexo 1. De la Memoria Justificativa, se ha estimado una necesidad de agua de 510 m<sup>3</sup>/día para el SUNC y el Suelo Urbanizable.

Este dato se contradice con el aumento de 423 m<sup>3</sup>/día y con el total de 995 m<sup>3</sup>/día, una vez sumados los consumos del suelo urbano actual. Se debe revisar.

Además, se justificará que las redes de abastecimiento actuales tienen capacidad suficiente para estos nuevos consumos.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el Organismo competente.

Se revisa y se tiene en consideración también el informe de la Agencia del Agua

6. En cuanto a la infraestructura de saneamiento y depuración, en el Anexo 2. De la Memoria Justificativa, se reconoce la necesidad de la mejora y ampliación de la EDAR existente, ya que se encuentra en mal estado y es insuficiente.

Además, en el punto 1.3.1. de la Memoria Justificativa, se dice que: "La EDAR de estas zonas industriales deberá ser, en principio, independiente de la residencial y deberá ejecutarse a cargo de los sectores con uso industrial."

Por tanto, se debe calcular la repercusión económica de estas infraestructuras generales en las actuaciones urbanizadoras planeadas.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el Organismo competente.

**Respecto a la delimitación de ZOUs y Ordenanzas.**

**SOBRE LA DELIMITACIÓN de ZOUs y Ordenanzas**

7. En el caso de las **ZOUs existentes**, no se puede comprobar si cada una de ellas se ajustan a la Disposición Preliminar 15. del TRLOTAU 1/2010, ya que en el plano de información no están grafiadas correctamente.

Por otra parte, en las fichas de las **ZOUs 01, 02 y 03 previstas**, se está proponiendo un incremento de aprovechamiento de **114.760,10 m<sup>2</sup>c**, **246.578 m<sup>2</sup>c** y **54.293 m<sup>2</sup>c**, respectivamente, lo que conforme el artículo 45.3. b) del TRLOTAU 1/2010, no se puede considerar como Consolidado sino como Suelo Urbano No Consolidado. Se debe rectificar.

Se trata de un error que se ha subsanado, se revisan los ZOUs previstos para que no exista incremento de aprovechamiento.

8. En cuanto a las Ordenanzas propuestas por el POM, se han establecido un total de 10. En el Suelo Urbano Consolidado, se han elaborado las siguientes ordenanzas, que regulan la edificabilidad lucrativa:

-Ordenanza 1. Casco urbano. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 100%, aplicada entre la alineación y fondo máximo permitido del artículo 71. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

-Ordenanza 2. Ampliación del Casco Urbano. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 80%, aplicada entre la alineación y fondo máximo permitido del artículo 71. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

-Ordenanza 3. Industrial. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para uso industrial y de 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para oficinas. La ocupación es del 80%. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 10,00 m.

-Ordenanza 10. Terciario. Se ha adoptado una edificabilidad sobre parcela neta o según el planeamiento de desarrollo de 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 100% sobre parcela. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

En las **ordenanzas 1, 2, 3 y 10**, se debe justificar como se traslada el coeficiente de edificabilidad bruta a coeficiente de edificabilidad neta, debiendo cumplir que no haya un incremento de aprovechamiento.

Además, previamente, se deben reconsiderar los coeficientes de **edificabilidad bruta** calculados, ya que suponen un aumento del aprovechamiento preexistente.

Por ejemplo, en la **ZOU 01** existente, se calculó **0,65 m<sup>2</sup>c/ms** en la memoria informativa, y posteriormente se adoptó **0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** en la memoria justificativa, siendo prácticamente coincidentes los ámbitos. No hay compensación entre las distintas **ZOUs**, ya que en todas se produce un incremento de edificabilidad.

En el documento corregido del POM se justifica como se traslada el coeficiente de edificabilidad bruta a neta, se han corregido los coeficientes para que no existan incrementos de aprovechamiento.

Por último, se deben revisar los siguientes aspectos:

- Se recomienda que en los planos de ordenación detallada se delimiten las distintas ordenanzas.
- En la ordenanza 1 se deben limitar los usos compatibles para que no superen al uso global mayoritario, pudiendo adoptar porcentajes.
- En la ordenanza 3, Industrial, se debe revisar la zona de actuación, ya que indica que se aplica a la ZOU 06, que es Suelo Urbanizable Residencial.
- Se debe justificar el cálculo de la densidad poblacional de la ordenanza 1, ordenanza 2, ordenanza 4 y ordenanza 5. Se debe relacionar con el coeficiente de 1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c.

Se tienen en cuenta dichas consideraciones, en los planos de ordenación detallada figuran las ordenanzas en los planos OD02 tal y como se establece en la NTP, estableciendo en cada una de las manzanas la ordenanza de aplicación.

En la ordenanza 1 se establece que la tolerancia de un uso compatible no puede superar el 50% de la superficie total construida.

Se revisa la zona de actuación de la ordenanza 3 industrial.

Se justifica el cálculo de la densidad poblacional relacionándolo con el coeficiente de densidad en el apartado 0.2.3 de la memoria justificativa.

**Respecto a la clasificación del suelo y desarrollo del planeamiento vigente:**

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

9. En cuanto a la clasificación del suelo rústico, se han tenido en cuenta las distintas categorías fijadas por el Reglamento de Suelo Rústico. No obstante, se deberán seguir las indicaciones de los informes sectoriales correspondientes.

En el caso del Arroyo de Arriba (del Valle), que atraviesa el núcleo urbano, en dirección noreste-suroeste, se aprecia que está parcialmente urbanizado, canalizado o no, y parcialmente en cauce abierto natural. Su cauce está clasificado como SUC, SUNC y Suelo Urbanizable, sin dotarle de protección.

En relación con ello, esta clasificación puede contradecir el criterio general del punto 3.4. de la memoria informativa que dice: "... mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal..."

Por tanto, se debe delimitar el cauce y las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, conforme la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, y ser informadas favorablemente por el Organismo competente, en base al Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas.

Por otra parte, en lo relacionado con las carreteras que atraviesan el núcleo urbano, **CM-4000 y CM-4002**, se debe definir su situación, travesía o no, a efectos de considerar si las parcelas que cuentan con acceso desde la misma, pueden alcanzar la condición de solar.

Se delimitan las zonas de protección del dominio público hidráulico conforme a la disposición adicional primera del RSR.

10. En el punto 7 de este informe, se indicó que la edificabilidad prevista en las ZOUs 01, 02 y 03, suponen un incremento de aprovechamiento, de tal forma, que no pueden considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Por otra parte, en algunas zonas, el POM ha delimitado el suelo urbano ajustándose a límites de propiedad, resultando unos fondos irregulares. Al respecto, se debe seguir un fondo homogéneo, pudiendo adoptar el criterio de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento.

Además, se aprecian actuaciones urbanizadoras y de urbanización, que pueden ser posteriores a 1998, así como viario que, en la actualidad, está parcialmente o sin ejecutar en la actualidad.

En relación con lo expuesto, se adjunta plano aclaratorio, indicativo, con las circunstancias siguientes:

- Actuaciones urbanizadoras a justificar, ya que parecen posteriores a 1998.
- Frentes de parcela sin consolidar y parcelas sin acceso, que parece que no reúnen la condición de solar.
- Zonas o viales que no se encuentran ejecutados en la actualidad o que parece que no estaban ejecutados en 1998, año de vigencia de la LOTAU.
- Zonas de Suelo Urbano Consolidado, con fondos irregulares, que se ajustan plenamente a los límites de la propiedad, y parece que no responden a una estructura urbana racional.

Además, se adjuntará un **Anexo**, con las actuaciones urbanizadoras ejecutadas desde el año 1998, en el que se indique el instrumento de desarrollo que habilitó su ejecución.

Se han recalculado todas las edificabilidades previstas a raíz de las modificaciones con respecto a los informes sectoriales así como para que no existan incrementos de aprovechamiento.

La delimitación de suelo urbano atiende a lo realmente ejecutado en la actualidad, no pudiendo, en muchos casos, clasificar como suelo urbano lo inmediatamente posterior por, carecer de accesos rodados y no poder urbanizar en las inmediaciones.

Se adjunta informe realizado por el Ayuntamiento aclarando la situación de cada una de las zonas marcadas en los planos adjuntos al informe.

11. En cuanto a la programación de los nuevos desarrollos, en el punto 1.3.2. y 1.3.3. de la Memoria Justificativa, se han establecido dos períodos: en el primero se desarrollan las unidades de actuación urbanizadora del SUCN, y en el segundo se desarrollan los sectores.

Al respecto, se debe indicar la duración de cada uno de estos períodos y el orden de prioridades de las distintas actuaciones urbanizadoras.

Por otra parte, se debe justificar el cumplimiento de que no se difiera más del 15%, entre las áreas de reparto del suelo urbanizable y entre las unidades de actuación urbanizadora de SUNC, tal y como se indica en los artículos 31 y 32 del Reglamento de Planeamiento.

En el caso del suelo urbanizable, en los puntos 1.6.3. y 1.6.5. de la Memoria Justificativa, se deben eliminar las alusiones al equilibrio entre sectores, ya que éste, se justifica para las áreas de reparto.

En el punto 1.6.3. se encuentra justificado el cumplimiento de que no se difiere más del 15% entre áreas de reparto

## Otras cuestiones formales de la documentación técnica.

### MEMORIA INFORMATIVA.

-La enumeración de legislación del punto 1.1. se debe revisar, ya que hay normativa derogada. Por ejemplo, la ITP de 31 de marzo de 2003 se ha derogado por la **Orden de 4 de febrero de 2020.**

-En el punto 4.1.3. se dice que el número de viviendas principales es de **1.946 viviendas** cuando resulta que es el número total de viviendas. Se debe corregir.

-En el punto 4.1.4. b) y punto 0.1. de la Memoria Justificativa. se dice que hay un intervalo comprendido entre 1.750 y 2.778 viviendas y otro entre 1.969 y 3.125 viviendas. Se trata de un error, ya que es el número de habitantes.

-En el punto 4.2.2. se ha indicado que el número de parcelas urbanas asciende a **2.061** mientras que en la tabla del punto 0.2.2. de la Memoria Justificativa es de **2.423.** Se debe aclarar esta contradicción.

-Se aprecian errores en el cómputo de la superficie de viales en las ZOUs existentes, que aparecen en el punto 5.3.2. Se debe revisar.

-No coincide el cuadro resumen del punto 5.5.3. con los datos del punto 5.3.2. En la tabla resumen, se aprecian errores en el cómputo de las dotaciones y en la suma de la superficie construida total.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

-En el punto 1.2.0., se hace mención al aprovechamiento objetivo preexistente. Se debe suprimir esta definición, ya que en un municipio sin planeamiento se define como aprovechamiento preexistente.

Por otra parte, en la tabla del mismo punto, se debe rectificar el encabezado de m2c, puesto que es m2s.

-En la tabla 1.2.1. y tabla 1.2.1.1. se aprecia que por superficie las ZOUs 01, 02 y 03 existentes, coinciden con las previstas. Sin embargo, el cómputo de la superficie de Dotaciones es diferente a las calculadas en el punto 5.3.2. de la Memoria Informativa. Se debe aclarar.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

Por otra parte, en la primera tabla, la suma parcial de viviendas y habitantes no da 2.889 viviendas ni 5.517 habitantes. Se debe rectificar.

Corregir en ambas tablas el encabezado que indica que R+T+I es en m2s, cuando resulta que es m2c. Lo mismo para la tabla 1.2.2.

-En la tabla 1.2.1.2.1, se debe corregir la superficie construida de la UA-03, ya que no es el resultado de multiplicar la superficie del ámbito por el coeficiente de edificabilidad de 0,35 m2c/m2s. Este error también aparece en la ficha urbanística. Se deben rectificar.

-En la tabla 1.2.2, se indica una superficie construida de 78.860 m2c cuando en las tablas siguientes es de 116.695 m2c. Se debe rectificar.

-En el punto 1.3, se debe quitar el enunciado que dice: "En algunos casos la delimitación de los sectores es consecuencia de la delimitación previstas en las anteriores NNSS.", ya que el municipio carece de planeamiento previo.

-En el punto 1.4.1, se debe reconsiderar la edificabilidad bruta de las **ZOUs 01,02 y 03**, ya que los coeficientes de **0,95, 0,70 y 0,55**, representan un incremento de aprovechamiento, no pudiendo ser consideradas como Suelo Urbano Consolidado. Además, se debe revisar el cómputo del Viario.

-No coinciden los datos parciales de DV y DE señalados en el punto 1.4.2.1. y 1.4.2.2. con los datos de 1.2.1.2.1. y 1.2.1.2.2.

-La tabla del punto 1.4.1.1, dotaciones existentes de Cebolla, no coincide con la tabla del punto 5.3.2.1. de la memoria informativa. Se debe revisar.

-En la tabla del punto 1.5, la superficie construida en la ZOU 07 es de 78.860 m2c. Sin embargo, previamente, se calculó que era de 116.694, 78 m2c. Se debe revisar, así como la suma total y el encabezado que indica que es m2s.

-En el punto 1.6, se ha incluido una tabla en la que se indica que el coeficiente corrector del uso terciario es de 1,00. Sin embargo, en las fichas urbanísticas es de 1,05. En cualquier caso, se deben armonizar los distintos coeficientes.

-El criterio de justificación punto 1.6.3, de que los sectores se encuentran en el intervalo del 15% es erróneo, ya que lo que se debe justificar son las distintas áreas de reparto.

-En la tabla del punto 1.7.2, rectificar las clases de suelos de los SG-DV, ya que algunos se encuentran en Suelo Urbanizable. Se justificará el cómputo total de 2.703 m2 de los jardines.

-En la tabla del punto 1.7.3, la superficie de m2c del uso de Vivienda Protegida no coincide con las tablas anteriores. Además, en las ZOUs de uso industrial se ha incluido este uso, que realmente no está previsto. Se debe rectificar.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

**PLANOS.** En todos los planos la cartografía deberá reflejar las edificaciones existentes.

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

-Plano 1.01: Encuadre territorial. Se aprecia que hay un desfase entre la base del plano topográfico del IGN y la cartografía superpuesta de SUC. Se debe rectificar.

-Plano 1.02: Estado actual del término municipal. Se deben incluir todas las parcelas de titularidad pública. Se aprecia que faltan parcelas de titularidad pública: Parque de Arriba Rústico, Parque de la Colada, etc, que si se consideran como tal en la memoria informativa.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

-Plano I.08: Red de abastecimiento de agua. Se debe revisar el trazado, ya que no parece que sea el real. Se aprecia un error de trazado, en las naves industriales, situadas al sureste del núcleo urbano.

-Plano I.12: Usos y tipología. Revisar los usos existentes, ya que se ha incluido como uso terciario, parcelas destinadas al uso dotacional: Ayuntamiento entre otras.

-Plano I.15: ZOUs existentes. Se debe completar ya que no se ha incluido todo el relleno de las ZOUs existentes.

-Se debe incluir un plano de información de la Red de Drenaje, con el contenido de la NTP-2010.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.** Se deben revisar conforme lo informado.

-Plano OE.3: Zonas de Ordenación Urbanística, se aprecian errores en la identificación de las ZOUs previstas. Por ejemplo, al noroeste, hay una zona industrial se ha grafiado con el color naranja de la ZOU 03, pero se identificado como ZOU 04.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS:**

##### **TÍTULO 1. Generalidades.**

- Artículo 6. Para el supuesto de revisión, por razón de incremento de población señalado en el artículo 40.2 del TRLOTAU 1/2010, se deben mencionar las actuaciones urbanizadoras realizadas en los dos últimos años y fechas.
- Artículo 8. Es recomendable que se enumeren las clases de obras, que se consideran de conservación, y las clases de obras que se consideran de reforma o mejora, para una mayor seguridad jurídica. Se debe hacer referencia al artículo 42.bis del TRLOTAU 1/2010 y 85 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Artículo 9. Revisar el listado de la normativa de aplicación. Por ejemplo, hacer referencia a la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, que deroga la Ley 4/2007.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

##### **TÍTULO 2. Sistemas Generales y Dominio Público.**

- Artículo 12. En este artículo se hace referencia al punto 1.3.4. de la memoria justificativa, que supuestamente regula la ejecución de las infraestructuras. Consultado este punto, no dice nada. Se debe revisar.
- Artículo 16. Se deberán identificar los bienes de Dominio Público Natural.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

### TÍTULO 3. Usos del suelo.

- Artículo 20. Se debe hacer referencia a los distintos usos pormenorizados del Uso Global Residencial.

### TÍTULO 4. Regulación de las edificaciones.

- Artículo 50. Se debe indicar la relación entre el coeficiente de densidad poblacional adoptado, **1,18 hab/100m<sup>2</sup>c**, con las densidades establecidas por el POM, expresadas en habitantes/hectárea.
- Artículo 58. Se recomienda que se complementen los criterios de medición de la edificabilidad. Se aprecia que falta por establecer la forma en que computan las construcciones abiertas y la forma de cómputo de los semisótanos, que dan o bien a una calle con pendiente o a dos calles con pendiente.
- Artículo 66. Se recomienda que se complementen los criterios de medición de alturas con algún gráfico. Por ejemplo, no queda claro a que se refiere como profundidad máxima de cinco (5) metros, en solares a dos calles.
- Artículo 82. Es recomendable que en este artículo se complementen los anchos mínimos añadiendo la regulación del punto 4 del DB-SUA.1 del CTE, sobre anchos de escaleras.
- Artículo 95. Se recomienda que se regulen los criterios de medición de alturas de los cerramientos de parcela, que dan o bien a una calle con pendiente o a dos calles con pendiente.

### TÍTULO 5. Regulación del suelo urbano.

#### Artículo 107.

- La densidad poblacional establecido en las ordenanzas, no está justificada en la Memoria Justificativa. Por ejemplo, en la ordenanza 1, se desconoce la forma de obtención de la densidad poblacional de 100 hab/Ha, a partir del coeficiente de 1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c, previamente calculado.
- La edificabilidad máxima en parcela, que es la edificabilidad neta, se debe justificar en la memoria justificativa en relación con el aprovechamiento preexistente, en el caso de SUC.
- En las ordenanzas que permitan el adosamiento entre edificaciones, es recomendable que se establezcan las condiciones del plano de adosamiento, con la finalidad de evitar que estos sean mínimos. También es recomendable que se regulen los semisótanos transitables, puesto que al permitir su adosamiento generan vistas, que no se van a poder evitar por la altura de los cerramientos de la parcela.
- En la descripción de la ordenanza 1, Casco Urbano, se debe suprimir la referencia a que una de las formas de actuación es en Suelo Urbano No Consolidado.
- En la descripción de la ordenanza 3, Industrial, se aprecia un error ya que se incluye en esta ordenanza la ZOU 06, que realmente, es de uso global residencial. Se debe revisar.
- Artículo 110.1. Se deben revisar los coeficientes correctores de las unidades de actuación y sectores para que sean iguales entre sí. Una vez obtenidos, recalcular el aprovechamiento objetivo y el tipo.

## TÍTULO 6. Regulación Suelo Rústico.

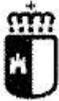
- En este título se debe suprimir la referencia a la **ITP de 31 de marzo de 2003**, ya que está derogada por la **Orden 4-2020**.
- Artículo 123. De los actos enumerados en el **artículo 54.1. 2ª del TRLOTAU**, el POM debe señalar cuáles de ellos permite. En el caso de que haya alguno que no permita debe justificarlo.

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial en Toledo  
C/ Río Pordúña, 2  
45071 Toledo

Tel.: 925 267 670  
e-mail: dp.fomento\_to@jccm.es

Página 9 de 11

www.castillalamancha.es



## Castilla-La Mancha

- Artículo 124. Existe una contradicción entre la letra y número de los retranqueos a linderos.
- Artículo 125. La tabla de superficies mínimas, ocupación máximas y observaciones presentan errores, por lo que se debe revisar. Por ejemplo, la superficie mínima de uso Residencial Unifamiliar en Suelo Rústico de Reserva es de 1,5 Ha y no de 1 Ha como dice.
- Artículos 126 y 129. Se debe desarrollar el concepto de "conjunto de fincas vinculadas", para las edificaciones, ya que parece que las parcelas pueden estar separadas. Al respecto, para la ocupación máxima y superficie mínima, las fincas deben guardar continuidad.
- Artículo 136. En el desarrollo del SRNU de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos falta por incorporar la regulación del cementerio, que se ubica en esta categoría de suelo.
- Artículo 141. En el riesgo de formación de núcleo de población es recomendable que se defina la longitud de tramo de alineación de tres o más edificaciones a camino.

## FICHAS –RESUMEN INDIVIDUALIZADAS.

-Se debe justificar en la memoria justificativa de donde proviene la densidad de población de las fichas de las UA y Sectores, que se expresan en habitantes. Se deberán expresar en hab/hectárea y relacionarlo con el coeficiente de densidad.

-Se debe recalcular el aprovechamiento de las fichas, una vez revisados los coeficientes correctores.

-En la UA-03 el aprovechamiento objetivo del ámbito señalado de 3.206 m<sup>2</sup>c es erróneo. Se debe rectificar.

-Se aprecia un error en el encabezado de las fichas. Por ejemplo, en la hoja de UA.06. aparece UA.07.

-La UA-08 no cumple con los estándares de calidad urbana de cesiones de suelo. Se debe revisar.

-El SUB-07, define su Uso Mayoritario como Residencial cuando es Industrial. Se debe rectificar.

- La superficie de viario señalado en las fichas de las ZOUs 01, 02 y 03, no cuadra con los datos de la memoria.

-En la ficha de la ZOU 03, se aprecia que la superficie neta es mayor que la superficie total de la misma. Se debe revisar.

## ANEXO 1. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

### A.1.1. Superficie de nuevos suelos clasificados

El Plan de Ordenación Municipal clasifica la totalidad del municipio en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. El análisis que se efectúa a continuación se centra en aquellas clasificaciones de suelo que tengan aprovechamiento urbanístico, y que están incluidas en ámbitos sujetos al proceso urbanizador, concretamente el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, que se pueden ver en las siguientes tablas:

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3.204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47		282	321
ZOU.03	EA	0,62	49.748	0		40.337			
ZOU.04	EAV-EMA-EA	0,35	39.471	27.630	0	11.841			
ZOU.05	EAA-EAE	0,7	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0
ZOU.06	EAV-EMA-EA	0,35	94.281	68.025	0	29.154		682	789
ZOU.07	EA	0,7	113.622	0	0	113.622		0	0
<b>Total</b>			<b>1.087.700,71</b>	<b>635.175,10</b>		<b>358.376,58</b>		<b>2.910</b>	<b>4.314</b>

### A.1.2. Resumen de superficies construidas

Las superficies construidas de las distintas ZOUS de ampliación previstas en el POM, así como el número de habitantes previsto, se indican a continuación:

ZOU	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	R+T+I m2s	Uso
ZOU.01	307.218	9341	550	0	2.466	3.380	-	40.620	266.598	R+T
ZOU.02	691.355	9.010	2.370	0	7.916	55.110	-	187.210	504.145	R+T
ZOU.03	80.159	0	0	0	290	11.701	-	9.091	71.068	I
ZOU.04	117.456,24	0	0	360,45	20.233	6.346	-		90.517	R+T
ZOU.05	28.336,73	0	0	0	2.913,32	0	-		25.423,41	I
ZOU.06	291.736,00	14.082	0	0	27.765	19.436	-		230.453	RU
ZOU.07	166.706,84	0	0	4389	16.232	8.116	-		137.970	I
<b>Total</b>	<b>1.682.967,81</b>	<b>32.433</b>	<b>2.920</b>	<b>4749,45</b>	<b>77.815,32</b>	<b>104.089,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.326.174,04</b>	

### A.1.3. Necesidades previstas de agua

#### a) Necesidades teóricas

Como datos de partida para el cálculo de las redes se considerarán las siguientes dotaciones mínimas para los diferentes usos previstos en litros por habitante y día, incluyendo las pérdidas en conducciones, depósitos y distribución, refiriéndose al punto de captación, esto es a volúmenes suministrados:

Población abastecida	Actividad industrial-comercial		
	Alta	Media	Baja
<10.000 habitantes	280	250	220
10.000-50.000	310	280	250
50.000-250.000	360	330	300
>250.000	410	380	350

Establecimiento	Dotación
Camping	120
Hotel	240
Apartamento	150
Chalet	250

#### b) Necesidades reales

Como datos de partida para el cálculo de las redes se considerarán las siguientes dotaciones mínimas para los diferentes usos previstos dentro del ámbito:

Red de abastecimiento de agua residencial

- Uso Vivienda: 190 litros por habitante y día (Extraído de los datos actuales de consumo)
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.
- Para uso comercial se tomará una equivalencia de 4 viviendas por cada 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Red de abastecimiento de agua industrial

- Industria pequeña, talleres y almacenes 10 m<sup>3</sup> por hectárea y día.
- Industria logística, 3 m<sup>2</sup> por hectárea y día.
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.

Red de agua para riego

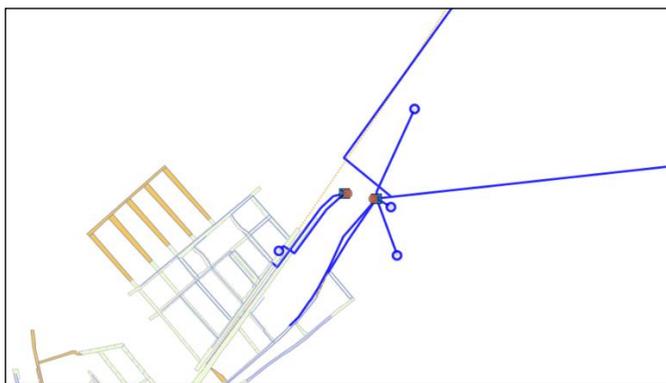
- Riego de zonas verdes 1,00 litros por m<sup>2</sup> y día.
- Limpieza de calles 0,5 litros por m<sup>2</sup> y día.

#### **A.1.4. Procedencia del agua núcleo de Cebolla**

Cebolla se abastece desde el sistema Picadas II, existiendo una estación potabilizadora en Valmojado. Asimismo, se preclora el agua recibida en una estación situada en el depósito municipal situado al norte de la población.

Según los datos obtenidos y de la Encuesta de municipios elaborada por la Diputación de Toledo del año 2016, en la imagen adjunta se puede ver las principales conducciones del núcleo poblacional de Cebolla que discurren por el norte de la misma hasta llegar al depósito.

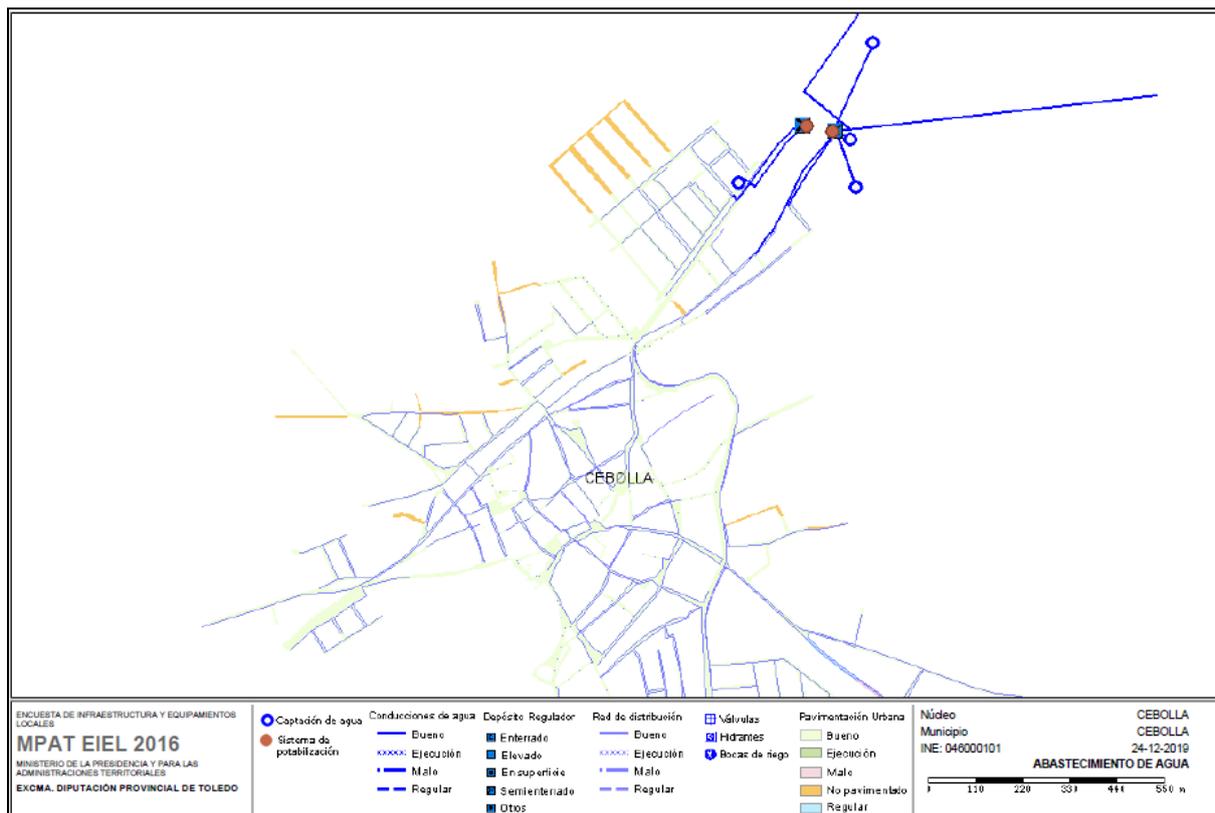
Este depósito cuenta con una capacidad de 800 m<sup>3</sup> y se encuentra semienterrado. Conjuntamente con el depósito se encuentra la potabilización del agua se efectúa en este mismo emplazamiento, siendo por hipoclorito. En el mismo emplazamiento existe un segundo depósito de 320 m<sup>3</sup> de capacidad con su correspondiente tratamiento potabilizador por hipoclorito.



El depósito cuenta con dos conducciones que le abastecen. La primera es de fundición con un diámetro de 200 milímetros, y la segunda es de fibrocemento con un diámetro de 100 milímetros. La longitud de estas conducciones es de 7.264 metros. En esta zona existen cuatro captaciones de agua de reciente construcción que aseguran el abastecimiento de agua por encima de los 20 litros por segundo.

Las redes interiores de la población central de Cebolla ascienden a 30.896 metros lineales de los que 27.196 metros están en buen estado, y 3.700 en mal estado según la citada encuesta.

En la siguiente imagen se recoge el esquema de las redes de abastecimiento que se han incorporado en el plano de información correspondiente del presente Plan de Ordenación Municipal.



### A.1.5. Cálculo de las necesidades de agua

Para determinar las nuevas necesidades de consumo de agua, se puede estimar en función al número de habitantes y viviendas previstos de ampliación en el Plan de Ordenación Municipal. Se ha calculado las necesidades de abastecimiento de agua de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas, con el siguiente resultado, para las nuevas zonas:

ZOU	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes	Consumo m3/día	Denominación
ZOU.04	39.597	27.630	0	11.841		282	321	62	UAs R POM
ZOU.05	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0	19	UAs t+I POM
ZOU.06	94.281	68.025	0	29.154		682	789	145	Sectores R POM
ZOU.07	113.622	0	0	113.622		0	0	116	Sectores I POM
<b>Total</b>	<b>267.336</b>	<b>93.655,00</b>		<b>174.453</b>		<b>964</b>	<b>1.110</b>	<b>342</b>	

Núcleo Cebolla	SUC+SUNC+SUB m3/día
Consumo residencial	207
Consumo riego	10
Consumo limpieza	20
<b>Consumo total</b>	<b>237</b>

Este consumo con carácter anual asciende a un máximo de **237 m<sup>3</sup> al día, de incremento** con respecto a la actualmente existente, en el caso de abastecer a todo el desarrollo y superficie prevista, esto es en el estado de saturación de toda la ordenación de suelo urbano no consolidado y urbanizable, del Plan de Ordenación propuesta, aspecto bastante improbable.

Según informe de Infraestructuras de Agua de Castilla La Mancha, con fecha de enero 2022, los datos reales de consumo desde Picadas II equivalen a un promedio de 605m<sup>2</sup>/ día, lo que hace un consumo de 188litros/ habitante y por día, se ha tomado el dato de 190litros/habitante/día para el cálculo del consumo con carácter anual.

En el caso de sumar dicho consumo con el de la zona urbana actual se obtendría un total de **605m<sup>3</sup>/día + 237m<sup>3</sup>/ día= 842 m<sup>3</sup> al día.**

Los suelos industriales, de acuerdo con las indicaciones del Plan Hidrológico deberán asegurar el abastecimiento de agua potable en cada caso.

El caudal que aumenta con respecto al actual es de 2,74l/s.

El caudal necesario para la suma de la población actual más la población prevista en el Plan de Ordenación Municipal asciende a 9,75 litros por segundo, debiendo ser la Entidad Aguas Castilla-La Mancha la que determine su viabilidad.

El aumento de la población se estima a lo largo de la vigencia del Plan de Ordenación Municipal, haciendo constar que la población en el suelo urbano no consolidado y urbanizable se debería distribuir entre las distintas fases previstas en el Plan.

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

- Primer cuatrienio, desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano. Aumento del caudal necesario de 0,94 l/s.
- Segundo cuatrienio, desarrollo de los sectores previstos en el segundo periodo del plan de etapas. Aumento del caudal necesario de 0,12 l/s.
- Tercer cuatrienio, desarrollo del resto de los sectores residenciales para la población máxima prevista en el Plan. Aumento del caudal necesario de 1,68 l/s.

Estos caudales se refieren al aumento que necesitaría Cebolla, y se deberían incrementar con los consumos actuales ya citados anteriormente.

#### **A.1.7. Características de la red de abastecimiento y riego**

Dentro del ámbito de los nuevos desarrollos, se instalarán canalizaciones independientes para riego y abastecimiento. Dichas redes, serán de tipo mallado y cada sector e interiormente cada manzana o grupo, quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta. Todos los puntos altos de la red dispondrán de ventosas de aireación y en los puntos bajos y finales de ramales de distribución se instalarán desagües conectados a la red de saneamiento de aguas pluviales.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

El trazado se realizará, preferentemente, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería Fundición Dúctil UNE-EN-545 y en los tramos secundarios (acometidas y redes de riego) con canalización de polietileno PE-AD100-PN de 16 atmósferas.

En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 centímetros de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará con envoltente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado. Las canalizaciones deben ir como mínimo 50 cm por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas 30 cm de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y a 20 cm de las canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Todos los nuevos desarrollos deberán contar con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio 70 mm situados a menos de doscientos (200) metros de longitud entre ellos.

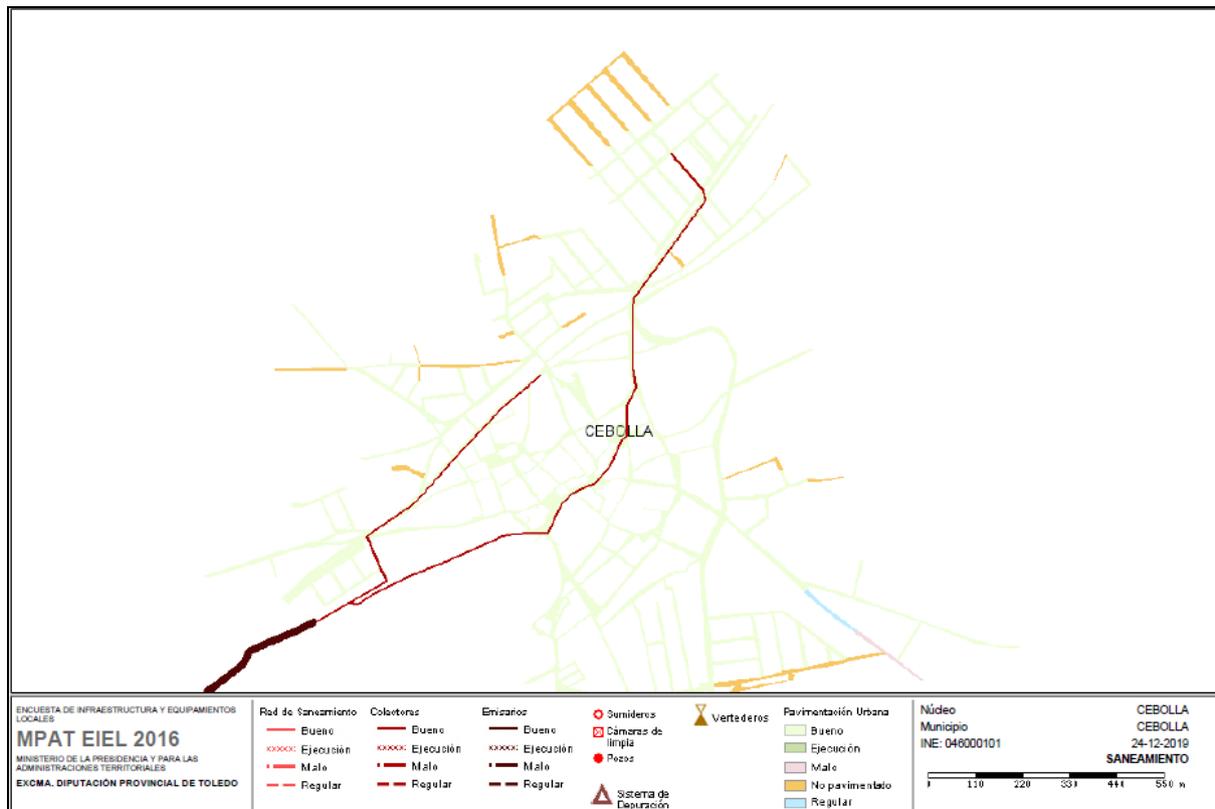
## ANEXO 2. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

### A.2.1. Justificación del cumplimiento de las previsiones de la red de saneamiento y de la depuración de las aguas.

Según los datos de la Encuesta de municipios elaborada por la Diputación de Toledo del año 2016, existen 21.223 metros lineales de red de saneamiento municipal en el núcleo urbano de Cebolla, de los que 2.501 metros están en buen estado y el resto en estado regular, según la citada encuesta.

Asimismo, existen en el núcleo de Cebolla 2.439 metros lineales de colectores y 2.455 metros de emisarios para conducir a la estación depuradora. El material de los mismos es de hormigón, con diámetros de 300 milímetros a partir de la carretera CM-4000 hacia el sur, según la citada encuesta.

La red de alcantarillado recoge el agua con la totalidad del casco urbano, tal y como figura en el plano de información de la citada encuesta adjunto.



La estación depuradora no se encuentra en funcionamiento a pesar de que su construcción estuvo muy avanzada. En la actualidad ha sido objeto de varios destrozos en sus instalaciones. El punto de vertido se produce en el río Tajo a una distancia de 2.350 metros de la depuradora con una tubería de 300 milímetros de diámetro.

La ejecución de esta estación depuradora fue consecuencia del convenio de colaboración suscrito por el Ayuntamiento de Cebolla y la Consejería de Fomento el 3 de junio de 2006 para la prestación del servicio de depuración de aguas y ejecución de la EDAR.

Los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población en el suelo urbanizable residencial deberán estar condicionados a la puesta en servicio de la citada EDAR.

Paras ello se ha calculado las necesidades de depuración de aguas en un 80% de las demandas de agua potable para los usos residenciales y los sectores colindantes con el núcleo urbano, que son las siguientes:

ZOU	Superficie const. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes	Consumo m3/día	Vertido m3/día	Denominación
SUC		1946	3204	605	484	Suelo urbano
ZOU.04	39.471	282	321	62	50	UAs R POM
ZOU.05	19.835,71	0	0	19	15	UAs t+I POM
ZOU.06	94.281	682	789	145	116	Sectores R POM
ZOU.07	113.622	0	0	116	93	Sectores I POM
<b>Total</b>	<b>267.210</b>	<b>2.910</b>	<b>4.314</b>	<b>947</b>	<b>758</b>	

Núcleo Cebolla	SUC+SUNC+SUB m3/día
Consumo residencial (vertido)	650
<b>Consumo total</b>	<b>650</b>

Por este motivo el caudal de depuración aumentaría en 549 m<sup>3</sup>/día para la población del núcleo de Cebolla, lo que significaría llegar a 650 m<sup>3</sup>/día, para los usos residenciales lo que supone una cifra superior a la que tiene reconocida la EDAR existente en el municipio.

Hay que hacer constar que para los sectores industriales se ha previsto una depuradora independiente del resto de municipio dado que se encuentra muy cercano al punto de vertido. Además, por tratarse de sectores industriales se debe independizar.

En este sentido los costos de las obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción correspondiente deben ser a cargo de los propietarios de los terrenos.

### A.2.3. Parámetros de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

Dado que la actual EDAR se encuentra en un estado deficiente, se debe prever una mejora y ampliación, en el caso de que se completen todos los desarrollos previstos.

Las condiciones del vertido deberán cumplir específicamente lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca, y el conjunto de normativa medioambiental a satisfacer en este planeamiento, con los condicionantes derivados de calidad tipo A3 (aguas susceptibles de ser potabilizadas para consumo humano) y aptas para el baño en cotas inferiores del cauce. La carga contaminante del efluente deberá satisfacer:

- DBO5 <25 ppm
- DQO <125 ppm (DQO < 30 ppm para su posible uso en potabilización)
- SST <35 ppm
- N° total <15 mg/l.
- P. Total < 2 mg/l.
- Sólidos en suspensión < 15
- N-NHY < 20.
- Oxígeno disuelto > 3 PPM.
- Estos condicionantes obligan a un rendimiento en eliminación de DBO5 superior al 88% y en eliminación de sólidos en suspensión superior al 95%.

La normativa establece así mismo otras limitaciones en el diseño y planteamiento general de la Estación Depuradora de Aguas Residuales:

- El rendimiento en el desarenado y decantación deberá ser superior al 90% en sólidos sedimentables.
- Los aliviaderos de crecida se diseñarán para evitar verter sólidos. El sistema de decantación deberá ser capaz para un caudal unitario mínimo igual a 3 veces el caudal medio diario en tiempo seco.
- Se dispondrá un tratamiento secundario con un rendimiento mínimo del 70% en DBO5 y un 75% en DQO, o bien un tratamiento global que alcance los límites citados anteriormente
- Para el segundo horizonte del Plan Hidrológico citado, que se asume de obligado cumplimiento en este Proyecto Básico, los rendimientos en la eliminación de nitrógeno y fósforo serán superiores al 75 y 80% respectivamente.
- El diseño y especificaciones de la construcción y equipos de depuración se desarrollará para conseguir un número máximo esperado de fallos inferior a 4 días al año, duplicando las líneas de

tratamiento sistemáticamente para permitir reparaciones y adecuación conveniente en los equipos.

- Dentro de la propia EDAR se instalará el grupo de bombeo que desde la misma eleve el agua depurada hasta el depósito general de agua para uso de riego citado.

#### **A.2.4. Tratamiento de las aguas residuales industriales**

Los vertidos industriales deberán ajustarse al artículo 8 del Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales de urbanas, en el que se dispone que los vertidos de aguas de origen industrial serán objeto de tratamiento previo a los colectores municipales o a la estación depuradora.

#### **A.2.5. Descripción de la red de saneamiento**

El Plan Hidrológico de la Cuenca así como el TRLOTAU, establecen que el diseño de las redes de saneamiento de poblaciones ha de realizarse utilizando sistema separativo. Siguiendo este criterio se proyectan redes de saneamiento independientes para la recogida de aguas pluviales y aguas fecales en todos los sectores de suelo urbanizable, y en algunas unidades (que se reseñan en las fichas correspondientes) que pueden enlazar con las futuras redes separativas. Ambas redes de canalizarán con sendos emisarios desde el sector hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales ubicada en los terrenos citados.

En la construcción de ambas redes se utilizarán canalizaciones subterráneas de hormigón en masa con enchufe por campana HM serie C-9000 kP/m<sup>2</sup> de acuerdo al pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento del MOPT en diámetros superiores a 315 mm, permitiéndose la utilización de tubería de PVC corrugado doble pared rigidez 8 KN/m<sup>2</sup> (SN-8) para diámetros hasta 315 mm con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN 1456 y UNE EN 13476. En ambos casos la instalación será en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma quede a una profundidad igual o mayor a 1 metro para pluviales y mayor a 1,50 metros para fecales, respecto al nivel del pavimento rematado. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a aceras, aparcamientos o eje de viales, procurando la mejor accesibilidad a los pozos.

Cuando por motivos justificados las canalizaciones no alcancen una profundidad superior a un (1) metro, se reforzarán con envolvente de hormigón en masa.

Sobre la red de colectores se intercalarán los pozos de registro necesarios no distando en ningún caso más de cincuenta (50) metros. Las acometidas domiciliarias se realizarán en arquetas ciegas intercaladas en la red o directamente a pozo no permitiéndose la utilización de injertos directos en las canalizaciones.

Los sumideros para aguas pluviales serán de hormigón en masa contruidos in situ, con rejilla de fundición modelo municipal no sifónicos.

En todas las cabeceras de colectores de la red de aguas fecales se instalarán cámaras de descarga de un (1) metro cúbico de capacidad.

El diseño de las redes tendrá en cuenta su futura extensión hacia actuaciones colindantes, previendo en estos puntos una sección de canalización suficiente. Se preverán igualmente suficientes puntos de entronque para las redes existentes dentro del núcleo.

El cálculo de las redes se realizará considerando las siguientes hipótesis para el caso de pluviales y de fecales.

#### **A.2.6. Hipótesis para el cálculo de aguas pluviales**

El método que se propone para el cálculo de los caudales de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-meteorológico descrito en la Instrucción 5.2-IC del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 1990 *Drenaje superficial*.

Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.

- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.

Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba. El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 50 mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad, con datos extraídos de la publicación de 1999 del Ministerio de Fomento *Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular.*

#### **A.2.7. Hipótesis para el cálculo de aguas fecales**

El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua. Se tendrá en cuenta en cálculo el aporte de todos los núcleos de población y asentamientos existentes y los previstos por el Plan de Ordenación Municipal.

En los sectores industriales tal y como se fija en el Plan deberán de garantizar un vertido de las aguas adecuado, de manera que previo al vertido a la red general, deberán de realizar un acondicionamiento de dicho vertido dentro del ámbito del sector.

### ANEXO 3. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO ELECTRICO.

#### A.3.1. Potencia prevista

La potencia prevista para dar servicio a los nuevos desarrollos se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de la compañía suministradora.

A modo de resumen se han considerado los siguientes:

- Vivienda 5.750 vatios por vivienda.
- Servicios comunes portal edificio 17.250 vatios por unidad.
- Garajes 20 vatios por m<sup>2</sup>.
- Uso comercial 100 vatios por m<sup>2</sup>.
- Uso industrial 100 vatios por m<sup>2</sup>.
- Alumbrado público de viales y espacios peatonales 1,50 vatios por m<sup>2</sup>

La superficie sobre la que se realizará el cálculo será la correspondiente a la edificabilidad prevista para cada uso en cada parcela. El número de portales para cálculo de la potencia de servicios comunes y la superficie de garaje, se determinan a partir del número de viviendas de cada bloque. Sobre las potencias así calculadas se aplicarán los siguientes coeficientes de simultaneidad, que serán conformes siempre a los utilizados por la empresa suministradora:

- Potencia de suministro en baja tensión: Según ITC BT 10 REBT
- Carga total en centros de transformación:
  - 0,4 (viviendas y comercios)
  - 0,5 (oficinas e industrias)
  - 0,6 (oficinas y comercios)
- Carga de MT respecto a la línea de MT: 0,85
- Carga simultaneidad en barras subestación: 0,95

El resultado final de la carga estimada para el conjunto del Plan de Ordenación Municipal resulta de los nuevos desarrollos previstos en el mismo, y es el siguiente:

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup> c	Superficie RU-RP. m <sup>2</sup> c	Superficie VP. m <sup>2</sup> c	Superficie T. m <sup>2</sup> c	Superficie IA. m <sup>2</sup> c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EAV-EMC	0,86	266.598	186.618,60		79.979,40		1.946	3.204
ZOU.02	EAV-EA-EMA	0,73	504.145	352.901,50		63.607,47		282	321
ZOU.03	EA	0,62	49.748	0		40.337			
ZOU.04	EAV-EMA-EA	0,35	39.471	27.630	0	11.841			
ZOU.05	EAA-EAE	0,7	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0
ZOU.06	EAV-EMA-EA	0,35	94.281	68.025	0	29.154		682	789
ZOU.07	EA	0,7	113.622	0	0	113.622		0	0
<b>Total</b>			<b>1.087.700,71</b>	<b>635.175,10</b>		<b>358.376,58</b>		<b>2.910</b>	<b>4.314</b>

La zona central del municipio deberá contar con el siguiente resumen:

- Carga total en media tensión: 7.066 kw

#### A.3.2. Características de la red de distribución de energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica al municipio será estudiada conjuntamente con la empresa suministradora en la zona.

El suministro a las parcelas de preverá en Baja Tensión, Media Tensión o con posibilidad de ambas de acuerdo a los siguientes rangos de potencia:

Parcelas de viviendas Baja Tensión en todo caso.

- P < 150 kVA Baja Tensión
- P > 150 kVA Media Tensión, con una previsión de 50kVA en baja tensión

Los sectores industriales asumirán a su cargo las conexiones de la red de energía eléctrica de la compañía suministradora en función de la potencia específica que requieran. Asimismo el punto de enganche para estos sectores será el que establezca la citada compañía.

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación preferente de centros de transformación convencionales enterrados compactos homologados por la empresa suministradora, instalado en montaje enterrado bajo envolvente de hormigón prefabricado, de 2x630 kVA de potencia nominal, que irán instalados en parcelas específicas ubicadas en espacios libres, zonas verdes, peatonales o zonas de aparcamiento.

Toda la red de distribución de Media y Baja tensión se instalará en montaje enterrado y bajo tubo de PE doble pared de 160 mm de diámetro, instalando como máximo un circuito o termo de cables por tubo. El número de tubos será tal que exista siempre al menos un tubo de reserva. Conjuntamente con los tubos de los circuitos eléctricos se preverá la instalación de uno ó dos tubos de 125 mm de diámetro para comunicaciones. En los cruces de vías se reforzarán las canalizaciones mediante el hormigonado de las mismas.

En los circuitos de Media Tensión se utilizarán conductores de aislamiento seco tipo RHZ1 12/20 kV Al, mientras que para baja tensión se utilizarán de tipo RV 0,6/1 kV Al.

Toda la instalación de distribución de energía eléctrica será consensuada con la correspondiente compañía suministradora y se ejecutará de acuerdo a sus normas.

## ANEXO 4. PROGRAMA ESPECÍFICO DE ACCESIBILIDAD.

### A.4.0. Objeto y consideraciones generales

Se redacta este anexo del Plan de Ordenación Municipal de Cebolla para establecer las bases de un Programa Específico en materia de Accesibilidad para el municipio.

El artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, que establece lo siguiente:

*Artículo 25.- Barreras arquitectónicas urbanísticas.*

*Las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en el Capítulo 1 del Título Primero de la presente Ley y su desarrollo.*

*Las Entidades Locales deberán establecer, en el plazo de 1 año desde la aprobación de esta Ley, Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas sobre accesibilidad. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

Asimismo, el artículo 12 Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha establece lo siguiente

*Artículo 12.- Adaptación de espacios urbanos existentes.*

*1.- Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.*

*2.- A los efectos que establece el apartado anterior, las entidades locales deben elaborar Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

En ninguno de los dos artículos citados se indica que el Plan de Ordenación Municipal deba ser el documento que contenga el citado Programa Específico en materia de accesibilidad. No obstante, se incorpora este anexo 4 con el fin de establecer las líneas básicas en materia de accesibilidad, con independencia de que por parte del Ayuntamiento se redacte en el plazo de un año el correspondiente Programa Específico de Accesibilidad, para lo que el Plan de Ordenación Municipal ha previsto, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica, el costo del mismo.

### A.4.1. Estrategia municipal en materia de accesibilidad

La Accesibilidad Universal debe ser un objetivo compartido por todos los ciudadanos y en el que todos estén comprometidos, por lo que este Anexo surge en función de la Ley 51/2003 sobre igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de forma que el anexo sea una estrategia para incorporación de la accesibilidad en la normativa urbanística municipal al constituir el marco jurídico fundamental para la regulación y configuración del espacio urbano tanto en cuanto a la delimitación, definición y diseño del espacio público como en cuanto a las condiciones que deben cumplir las edificaciones.

Este POM ordena y regula las condiciones que deben de cumplir todos sus elementos: calles, plazas, equipamientos, edificaciones etc., así como para establecer las obligaciones de todos los agentes implicados en la urbanización u construcción de la ciudad. Para ello el Plan de Ordenación Municipal incorporar los criterios de diseño para Todos en la normativa urbanística y establece las bases para su aplicación posterior. Tanto en las normas urbanísticas del mismo como en las determinaciones de este anexo se establece el marco general para la integración de la accesibilidad en el urbanismo del municipio en cada nivel de planeamiento.

### A.4.2. Criterios básicos de actuación

El objetivo fundamental de este anexo es la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio, mediante el estudio de las barreras del mismo que impiden la movilidad en personas, y la adopción de propuestas para efectuar dicha mejora.

Un entorno integrado significa la existencia de espacios públicos abiertos, equipamientos y medios de transporte y de comunicación adaptados para el mayor número de personas, para que la movilidad sea lo más sencilla posible, mejorando la calidad de vida.

Es necesario completar e integrar las actuaciones de una manera global para realizar una propuesta general de actuación municipal que se deberá llevar a cabo a lo largo de los siguientes años. Este cumplimiento deberá extenderse a todos los planeamientos y proyectos que se acometan en el municipio.

Para ello en primer lugar se analiza la situación del municipio, para proponer una serie de medidas en segundo lugar. Existen actuaciones directas que deben acometer las administraciones en su gestión directa y otras que debe realizar la iniciativa privada a través de la exigencia en el cumplimiento de la normativa vigente tanto en el planeamiento como en los posteriores desarrollos.

Esto significa que se debe proyectar el futuro del municipio sin barreras urbanísticas ni arquitectónicas, y al mismo tiempo se debe adaptar el medio urbano existente en la actualidad para la eliminación de las barreras existentes.

Por tanto los criterios básicos de actuación en las vías y en los espacios públicos son los siguientes:

- Todos los planeamientos y los proyectos de urbanización a desarrollar en el municipio deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Antes de la recepción de las obras de urbanización ejecutadas se deberá especificar explícitamente el cumplimiento de la normativa citada.
- En las actuaciones que se vayan a realizar en la vía pública, ya sean de ampliación, reforma, adecuación o mejora de las mismas o de las redes de infraestructuras, se deberá velar por ajustar el espacio a las condiciones establecidas en materia de accesibilidad.

#### **A.4.3. Diagnóstico global del viario**

El diagnóstico de la situación del viario en el municipio se ha efectuado de forma global, si bien se han analizado los distintos ámbitos del mismo. Este aspecto se ha descrito básicamente en la memoria informativa. Se ha analizado la movilidad rodada y peatonal general del mismo para después analizar la situación de todas las unidades urbanísticas del mismo.

En primer lugar, se ha analizado el viario, fundamentalmente según su jerarquización y el uso del ámbito en el que se encuentra, y también en función del entorno del mismo ya que la génesis urbana es la que incide más en la morfología urbana y en el viario existente.

En segundo lugar se ha analizado las anchuras de las calles, así como sus pendientes, las anchuras de las aceras y la existencia de vados peatonales. Las discontinuidades de las redes peatonales y los acabados de los espacios ajardinados también se han comprobado.

En tercer lugar se han comprobado los modelos de mobiliario urbano empleado en el municipio, así como los acabados de los elementos de las distintas redes (resaltos, alcorques, rejillas, etc). En este caso es fundamental analizar la ubicación de los elementos urbanos en las vías accesibles, de forma que no interfieran al viandante (farolas, papeleras, bolardos, etc).

Del conjunto de todos los datos se puede efectuar un diagnóstico genérico de la situación del municipio, que es básico para la propuesta de actuación en el mismo.

##### **A.4.3.1. Tipologías de viario**

Dentro del viario actual se pueden distinguir varios tipos de calles y espacios públicos, con el fin de poder conocer el grado de ajuste a las condiciones de accesibilidad exigidas, así como para poder valorar la viabilidad de su adaptación a esta normativa sectorial en el marco del desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal, sin perjuicio de la necesidad de redactar un Plan de Accesibilidad una vez que se haya aprobado el mismo.

Dentro de las tipologías de las calles hay que distinguir entre las siguientes:

- Vías rápidas
- Calles con circulación diferenciada, con acera y calzada a distinto nivel.

- Calles de coexistencia circulación compartida, con tránsito peatonal preferente.
- Calles peatonales exclusivamente.
- Caminos.
- Espacios públicos y zonas verdes.
- Aparcamientos y parada de autobuses.

#### a) Vías rápidas

Las vías rápidas corresponden con las carreteras CM-4002 y CM-4000, convertidas, en parte, en travesías urbanas del núcleo urbano de Cebolla, una cruza de norte a sur de la población y la otra al sur de la misma.

La primera ha quedado integrada en un importante tramo dentro del suelo urbano que cuenta con una longitud de 1.879 metros en los que queda integrado en el conjunto urbano, existiendo una rotonda que permite el cruce con la CM-4000.

Existe una zona sin aceras en la misma, si en la mayor parte de la misma existen algunas aceras a ambos lados con una anchura entre 150 y 200 centímetros. En esta zona las farolas se ubican en la acera, aunque no siempre mantienen la anchura anterior.



La carretera CM-4000 queda al sur del municipio y engloba algunas actividades industriales, no entrando dentro del mismo si no rodeándolo y estableciendo la conexión y los accesos al municipio.

Los accesos se producen desde la carretera CM-4000 a través de la travesía de la carretera CM-4002 y a través de la calle Talavera, antiguo acceso desde el oeste en la población. También existe un acceso desde el norte por la carretera CM-4002.

La primera corresponde con una travesía transitada en la que el vial cuenta con calzada y aceras diferenciadas, como se puede ver en la imágenes adjuntas





Estas cuentan con anchura suficiente, para poder contar con una sección adecuada en la que se comparta el espacio rodado y peatonal. En la misma existen distintas anchuras y soluciones distintas por lo que falta una homogeneización del espacio, que se podría resolver dando una misma solución en cuanto a materiales y soluciones técnicas se refiere. Existen tramos con aparcamiento en línea en los que hay desproporción en cuanto anchuras se refiere de las bandas de aparcamiento y aceras.

El acceso a la población desde el oeste se produce desde la calle Talavera, antigua carretera que conducía a esta localidad. En este caso se cuenta con un espacio de mayor dimensión en la existencia de calzadas en paralelo, como se puede ver en las imágenes adjuntas, con una zona arbolada entre ellas. Esta solución se produce en el primer tramo de la calle para reducirse posteriormente el ancho de la misma.



Desde el norte el acceso se produce por la carretera que viene de Illán de Vacas (CM-4002) a través de un tramo de carretera en el que existe un vial paralelo a la misma con carácter de vial urbano y que acomete en varios puntos con la travesía. Este acceso dispone una banda verde arbolada entre ambos viales lo que le da un buen aspecto.

En esta travesía se observa que el mobiliario urbano no siempre se sitúa adecuadamente, y que los pasos de peatones no están resueltos para dar continuidad a la movilidad peatonal.

En el Plan de Ordenación Municipal se prevé la transformación de dicha travesía en vial urbano.

#### b) Viales con circulación diferenciada, acera y calzada a distinto nivel.

Los viales anteriores se pueden integrar también en este apartado, en el que también se deben incluir las urbanizaciones surgidas en las últimas décadas que cuentan con dos aceras diferenciadas de la calzada, pero que suelen contar con anchuras entre 100 y 150 centímetros.

El resto de las calles del suelo urbano mantiene esta misma sección con aceras reducidas, mobiliario urbano en calzada y aceras, e inadecuados vados de peatones en la calzada, pero estos carecen de continuidad con aquella, debido a que cuentan con una pequeña separación que está prevista para que discurra el agua de lluvia, impidiendo la continuidad de los pavimentos peatonales.

Estas calles se ubican en casi todo el suelo urbano tradicional de la población, con aceras de hormigón.

#### c) Calles de coexistencia con circulación rodada y peatonal compartida.

Dentro de la zona urbana consolidada del casco antiguo existen varias calles que carecen de aceras en los lados y que cuentan con un pavimento continuo, de hormigón o de adoquines.

Este aspecto se puede ver en las calles situadas alrededor de la plaza del Ayuntamiento.

d) Calles peatonales exclusivamente.

No existen calles peatonales exclusivas

e) Caminos

Debido a la composición de la población actual, existe un número elevado de calles que son realmente caminos y que en bastantes casos carecen de la urbanización completa. Varios de estos caminos provienen de urbanizaciones que se encuentran inacabadas desde hace años. Estos caminos carecen de aceras y el espacio peatonal no está diferenciado del rodado.

f) Espacios públicos y zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes se indica que existen varios parques en la población, la mayoría de carácter rústico.

Las zonas libres más importantes corresponden con la zona verde obtenida al norte del suelo urbano en un suelo rústico, la zona verde situada al sur del suelo urbano y la zona verde fruto de la protección del arroyo en el centro de la población.

Estas zonas verdes son zonas verdes sin tratar, fruto de la plantación de árboles sin la ejecución de ningún tipo de mobiliario ni tratamiento de las mismas

g) Aparcamientos

Se ha advertido que en el centro de la población, junto a la Plaza del Ayuntamiento, existen aparcamientos públicos en superficie definidos y señalizados, existiendo aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En el resto de las zonas del suelo urbano los aparcamientos se encuentran en las bandas de las calzadas, sin que se hayan señalado siempre los aparcamientos para personas con movilidad reducida.

#### **A.4.3.2. Tipologías de aceras e itinerarios peatonales**

Para poder valorar la situación actual, en las calles conviene distinguir entre los distintos tipos de aceras que serán el espacio destinado al paso peatonal. Para el análisis de estas aceras se han tenido presentes las condiciones básicas a tener en cuenta:

- Anchura libre de paso superior a ciento ochenta (180) centímetros.
- Altura libre de paso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
- Inexistencia de escalones o resaltes.
- Pavimento según artículo 11 Orden VIV.
- Iluminación mínima de 20 luxes.
- Señalización y comunicación según capítulo XI Orden VIV.

Asimismo, para poder valorar las condiciones de accesibilidad en cuanto a pendientes se refiere (que se han obtenido en función de las rasantes actuales que se han consignado en un plano de información del Plan de Ordenación Municipal) se han considerado como máximas las siguientes:

- Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- Pendiente transversal máxima del 2%.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
- Rampas menores de 3 metros de longitud podrán tener una pendiente del 10%.
- Rampas menores de 10 metros de longitud podrán tener una pendiente del 8%.

Para poder valorar el pavimento de los itinerarios peatonales accesibles, se indica que este debería ser duro, estable, antideslizante (seco/mojado), sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento debe asegurar su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Asimismo, en las aceras y en los itinerarios peatonales se deberán utilizar franjas de pavimento táctil

indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE.11.03.2010).

Como elemento de continuación de las aceras se deben analizar los vados peatonales. Estos deben tener un diseño muy concreto y ajustar las distintas anchuras y pendientes, para permitir la continuidad del tránsito peatonal con independencia del tipo de vial, tal y como se reseña en el citado artículo 45.

En este caso pueden existir las que se recogen a continuación:

a) Aceras de anchura insuficiente.

Como ya se ha indicado en el diagnóstico de viales anterior, el caso antiguo de la población, cuenta con aceras de anchuras entre cincuenta (50) y cien (100) centímetros. Además, hay zonas sin acerado, pero sin diferenciación de zonas peatonales, en las que se emplean losas de granito con empedrado de grava entre ellas.

Las aceras de zona de ampliación de la población suelen estar acabadas en hormigón o en losetas hidráulicas y están rematadas con un bordillo de muy reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera pueda dar lugar a estacionamientos incontrolados. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

Los vados no tienen continuidad con las aceras por lo que únicamente sirven como elementos de control del paso del vehículo, pero existe un problema de rasante entre el vado y el bordillo de la acera que dificulta la movilidad peatonal. Este salto en cuanto a la rasante es consecuencia de mantener un pequeño espacio para permitir el vertido del agua de lluvia de una manera económica para evitar la colocación de una pieza de sumidero corrida, u otra solución, de mayor coste.

En estas hay pocas plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección.

b) Aceras de anchura suficiente.

Se encuentran en los ensanches urbanos más recientes, en donde hay algunas aceras de más de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, y algunos de más de dos (2) metros. En estos casos las aceras suelen estar acabadas en loseta de hormigón o de terrazo, y en algunas ocasiones en hormigón visto, y están rematadas con un bordillo de reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera como lugar de estacionamiento. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

En estas calles no siempre existe un espacio diferenciado para el aparcamiento, y en ningún caso hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección. Los vados no tienen continuidad con las aceras por lo que únicamente sirven como elementos de control del vehículo.

Algunos tramos de estas aceras se ven reducidas sus dimensiones útiles de paso por la indebida colocación del mobiliario urbano, básicamente las farolas, papeleras y, sobre todo, los contenedores de basuras son los que más limitan la disponibilidad del paso libre.

c) Zonas sin aceras.

Ya se ha indicado la existencia de varias calles que carecen de aceras, y en ninguna de ellas existe una diferenciación entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, como ya se ha indicado anteriormente.

En estos casos las calles están acabadas en aglomerado, sin que en ningún caso existan pavimentos antideslizantes específicos. Además hay zonas sin acerado, pero sin diferenciación de zonas peatonales, en las que se emplean losas de granito con empedrado de grava entre ellas.

#### **A.4.3.3. Aparcamientos**

Como ya se ha indicado anteriormente en la actualidad en la población existen algunos espacios habilitados para aparcamiento definido y señalizado, aunque sin que existan reservas para personas con movilidad reducida, ni aparece la señal correspondiente.

Aspecto fundamental es la consideración de los aparcamientos en los espacios públicos. En las zonas urbanas consolidadas deberá ser el Ayuntamiento el que efectúe las modificaciones necesarias para ir ubicando plazas para personas con movilidad reducida en el viario actual, ya que los principales centros de actividad de las ciudades deben disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada cuarenta (40) plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Estas plazas deberán seguir las determinaciones establecidas en el artículo 35 de la Orden VIV, y deberán tener una dimensión mínima de quinientos por doscientos veinte (500 x 220) centímetros. Deberán disponer de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **A.4.3.4. Zonas verdes**

Ya se han especificado en el punto anterior los espacios libres y zonas verdes existentes en la población. En ellas, los problemas fundamentales son consecuencia del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales en sus accesos, así como los propios materiales de las zonas estanciales, y la existencia de accesos inadecuados.

En este caso los suelos terrizos deberían tener un especial mantenimiento que asegure el estado de su compactación para permitir su tránsito adecuado, de forma que al menos exista un itinerario peatonal accesible. En estos itinerarios abundan los acabados en arena o tierra suelta. En estas zonas se deberían contar con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permita el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Además, en estas zonas sería fundamental resolver bien el drenaje del terreno, reconduciendo adecuadamente al agua de lluvia y el sobrante del agua de riego, para evitar alteraciones en su estado.

En las zonas verdes, tanto el mobiliario urbano, como los juegos infantiles deben cumplir con la Orden VIV/561/2010, y se debería contar con la señalización correspondiente, aspecto que no siempre se produce.

Dentro del mantenimiento de estas zonas verdes hay que prestar atención al crecimiento de las ramas de los árboles y arbustos de forma que no interrumpen los espacios de circulación peatonal, así como se la retirada de las hojas caídas por resultar deslizantes ante la presencia de agua.

#### **A.4.3.5. Tipología de mobiliario**

Los elementos de mobiliario urbano se deben analizar desde el punto de vista de su diseño propiamente dicho, y de su emplazamiento en el espacio público. De esta forma puede existir mobiliario que por su colocación impida el paso al peatón, e incluso resulte peligroso para el mismo al ser un obstáculo de difícil detección.

De igual forma hay que evaluar la colocación de los elementos de señalización, incluso las señales de tráfico. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- Su instalación no invadirá el itinerario peatonal accesible.
- Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mayor a cuarenta (40) centímetros del límite de la calzada.
- Se podrán detectar a una altura mínima de quince (15) centímetros del nivel del suelo.
- No podrán tener salientes de más de diez (10) centímetros.
- No podrán tener cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los adosados a la fachada estarán a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Dentro del mobiliario urbano hay que considerar también los juegos infantiles o de mayores, así como aquellos que complementan las infraestructuras del municipio (contenedores de basuras, buzones, fuentes, jardineras, semáforos, etc). Todos ellos deberán seguir las determinaciones de los artículos 25 y siguientes de la Orden VIV/561/2010.

El mobiliario urbano adolece de falta de una homologación clara, tanto en lo que se refiere a farolas y papeleras de las aceras, como en los bancos y demás mobiliario habitual en las zonas verdes. Además su colocación debería considerar las determinaciones de la normativa vigente para permitir un mejor tránsito y no condicionar la accesibilidad de estas zonas.

Los elementos de mobiliario urbano se deberían diseñar y ubicar para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas.

Especial problema existe con los contenedores de basuras que se ubican en algunos casos de forma aleatoria sin que se haya pensado en el tránsito peatonal. Debería existir una adecuada implantación de estos contenedores, de forma que se mejoraría incluso la imagen exterior de ellos.

#### **A.4.3.6. Transporte público**

Se debe analizar el transporte público existente y su repercusión en el espacio urbano, con el fin de localizar las paradas de forma que cumplan con los requisitos de accesibilidad necesarios, y conocer los itinerarios correspondientes. En el núcleo urbano de Cebolla existe una parada móvil de transporte público.

#### **A.4.3.7. Obras en la vía pública**

Uno de los aspectos que se debe tener presentes es que la existencia de obras en la vía pública altera las condiciones existentes y modifica los itinerarios peatonales, reduciendo la movilidad peatonal. Estas obras producen mayores problemas en las personas con problemas visuales.

Las obras, que actualmente se han visto en la población, no disponen de señalización suficiente tanto para la movilidad peatonal como incluso para la rodada.

Por este motivo es fundamental que en todas estas obras exista una señalización adecuada que reduzca las limitaciones al tránsito peatonal accesible. La colocación de vallas, andamios o túneles es primordial, combinados con una mejora de la iluminación en las zonas afectadas. En este caso es fundamental incidir en una mejora de la formación del personal de mantenimiento para que la señalización sea más adecuada y evite problemas.

#### **A.4.3.8. Situación advertida**

##### Accesos a la población.

Los accesos se producen desde la carretera CM-4000 a través de la travesía de la carretera CM-4002 y a través de la calle Talavera, antiguo acceso desde el oeste en la población. También existe un acceso desde el norte por la carretera CM-4002.

La primera corresponde con una travesía transitada en la que el vial cuenta con calzada y aceras diferenciadas, como se puede ver en la imágenes adjuntas





Estas cuentan con anchura suficiente, para poder contar con una sección adecuada en la que se comparta el espacio rodado y peatonal. En la misma existen distintas anchuras y soluciones distintas por lo que falta una homogeneización del espacio, que se podría resolver dando una misma solución en cuanto a materiales y soluciones técnicas se refiere. Existen tramos con aparcamiento en línea en los que hay desproporción en cuanto anchuras se refiere de las bandas de aparcamiento y aceras.

En esta travesía se observa que el mobiliario urbano no siempre se sitúa adecuadamente, y que los pasos de peatones no están resueltos para dar continuidad a la movilidad peatonal.

El acceso a la población desde el oeste se produce desde la calle Talavera, antigua carretera que conducía a esta localidad. En este caso se cuenta con un espacio de mayor dimensión en la existencia de calzadas en paralelo, como se puede ver en las imágenes adjuntas, con una zona arbolada entre ellas. Esta solución se produce en el primer tramo de la calle para reducirse posteriormente el ancho de la misma.



Desde el norte el acceso se produce por la carretera que viene de Illán de Vacas (CM-4002) a través de un tramo de carretera en el que existe un vial paralelo a la misma con carácter de vial urbano y que acomete en varios puntos con la travesía. Este acceso dispone una banda verde arbolada entre ambos viales lo que le da un buen aspecto.



Dentro de estas zonas se ubican los báculos del alumbrado público, y parte del mobiliario urbano.

#### Suelo urbano correspondiente con la zona tradicional del pueblo.

Todo el suelo urbano central comprende la zona existente en el centro de la población. En esta zona las calles están pavimentadas en su totalidad, si bien responden a un desarrollo irregular con distintas anchuras, tanto en aceras como en calzadas.



El espacio público de mayor superficie corresponde con las distintas plazas que corresponden con los espacios mejor cuidados, estando en buen estado de conservación.

En esta zona central es imposible poder modificar las anchuras mínimas y las pendientes máximas para llegar a las exigidas en la normativa vigente, por lo que el Ayuntamiento debería prever la ejecución de viales de coexistencia, con calzadas y aceras al mismo nivel pero con diferenciación de la circulación rodada y peatonal. Esta zona debería estar controlada por una velocidad máxima de 30 Km/hora para permitir la citada coexistencia.

En esta zona el mobiliario urbano puede reducir aún más las dimensiones de los viales, sobre todo en lo que se refiere a los contenedores de basuras que no están ubicados adecuadamente, en algunas calles. En toda esta zona existen vados peatonales en la travesía, pero no existen zonas reservadas para aparcamientos con personas con movilidad reducida.

#### Ensanche de la población del siglo XX.

En esta zona las calles han continuado el trazado aleatorio anterior al ser continuación de las mismas, o al haber convertido en calles los anteriores caminos. Por este motivo sus anchuras son muy diversas sin que haya existido un criterio para su trazado durante casi todo el siglo pasado.



En general los viales de esta zona presentan problemas de pendientes en un número limitado de calles, si bien las anchuras de las aceras son reducidas, y en varias ocasiones son inexistentes por la presencia de algunos elementos de infraestructura. En estas calles las anchuras de las calles son diversas, si bien suelen tener aceras aunque de una anchura reducida, muy inferior a la mínima exigida en el Código de Accesibilidad vigente. No existen calles con pendientes elevadas.



En la mayoría de estas calles el alumbrado se ubica en las aceras, pero los contenedores de basura se sitúan tanto en la calzada como en las aceras lo que dificulta la movilidad tanto rodada como peatonal. En estas calles existen vados, aunque no hay continuidad en los mismos con las aceras, lo que supone impedimentos para el tránsito para personas con movilidad reducida.

En los viales de esta zona no existe ninguna reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR).

En esta zona las anchuras entre alineaciones impiden contar con aceras de mayor anchura, y la única solución tendría que pasar por establecer un tráfico de coexistencia en un mismo pavimento para calzada y acera, aunque diferenciado, y que ubicara adecuadamente el mobiliario urbano.

En esta zona es posible cualquier mejora desde un punto de vista técnico, de las condiciones de accesibilidad ya que las anchuras de las calles lo permiten. Únicamente existe el problema económico que supone modificar viales en suelo urbano que ya han sido decepcionados en su momento.

#### **A.4.4. Propuesta de actuación**

El objetivo de la propuesta es conseguir que el desplazamiento, la estancia, la percepción y la vivencia en el municipio estén al alcance de cualquier persona, mejorando la vida de las personas, en especial de aquellas que cuentan con alguna limitación física, psíquica o sensorial.

Esta propuesta plantea un conjunto de medidas, en materia de accesibilidad y movilidad, como estrategia básica del Ayuntamiento a realizar en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal. Estas medidas son lógicamente la respuesta a las necesidades que se han observado tras analizar la situación actual y se deberán ir realizando a medida que se vayan ejecutando las distintas actuaciones en el municipio, en función del tipo de suelo y que la actuación sea pública o de iniciativa privada.

Las actuaciones públicas se basan en la ejecución de proyectos de obras directamente por el Ayuntamiento o por otras administraciones, en las que se deberán recoger las medidas a adoptar para la mejora de la movilidad y accesibilidad. En estas actuaciones se deberá justificar en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente.

Básicamente las actuaciones públicas se producirán en las vías rápidas y en las zonas urbanas consolidadas, ya que el mantenimiento de estas es a cargo de la administración.

La actuación más importante corresponde con la acción urbanizadora en la travesía actual de la CM-4002, ya que el Plan de Ordenación Municipal propone su transformación en vía urbana. En este caso se prevé una obra a cargo del Ayuntamiento (o de la Consejería de Fomento como titular de la misma) que permita la mejora de toda ella, lo que permitirá el ajuste de la misma a la normativa en materia de accesibilidad.

En el resto de los casos debe ser el propio Ayuntamiento el que vaya mejorando las calles existentes, y ajustando las mismas a las condiciones en materia de accesibilidad. En este caso se debe tener especial cuidado en el mobiliario urbano ya que, a veces, este se coloca sin proyecto ni control técnico alguno, lo que puede conllevar inhabilitar un vial peatonal por una mala colocación de un elemento urbano.

Las actuaciones de iniciativa privada se deben realizar sobre la base de los mismos principios de cumplimiento de la normativa de accesibilidad, si bien aquí el Ayuntamiento es el que debe velar por que dicho cumplimiento se lleve a la práctica. Para ello el Ayuntamiento deberá verificar dicho cumplimiento en dos momentos fundamentales, antes de la concesión de la licencia de obras y antes de la recepción de las obras de urbanización.

Especial importancia se debe tener con ocasión de la recepción de las obras de urbanización que es cuando el Ayuntamiento verifica el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad. Además, en este momento se deberá comprobar la colocación de todo el mobiliario urbano.

La propuesta debe seguir todas o algunas de las siguientes actuaciones:

- Transformación en vial urbano de la travesía CM-4002.
- Creación o mejora de aceras accesibles, por material, anchura o pendiente.
- Creación o mejora de vados peatonales.
- Implantación de dispositivos acústicos.

- Instalación de barandillas de protección o sujeción.
- Corrección de elementos de mobiliario urbano que suponen un obstáculo.
- Colocación de mobiliario urbano.

Algunas de estas actuaciones son inviables en las urbanizaciones ejecutadas en los últimos años debido a la limitación de anchura suficiente, por lo que se debe permitir una circulación de coexistencia en la que la movilidad peatonal y rodada. Para ello se propone reducir el tránsito rodado en todas estas calles a un máximo de treinta (30) kilómetros por hora.

Con estas propuestas se podrá garantizar las condiciones básicas de accesibilidad.

#### **A.4.4.1. Actuaciones de iniciativa pública**

Las actuaciones públicas se basan en la ejecución de proyectos de obras directamente por el Ayuntamiento o por otras administraciones, en las que se deberán recoger las medidas a adoptar para la mejora de la movilidad y accesibilidad. En estas actuaciones se deberán justificar en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente. Básicamente las actuaciones públicas se producirán en las vías rápidas y en las zonas urbanas consolidadas, ya que el mantenimiento de estas es a cargo de la administración municipal.

Especial importancia deben tener las acciones en las carreteras actuales y que transitan por el casco antiguo y sus zonas de ensanche, ya que la vía debe ser considerada como calle pública a todos los efectos. En estos casos la administración titular de la carretera, debería establecer el ajuste de la misma a la normativa en materia de accesibilidad, en colaboración con el Ayuntamiento.

En el resto de los casos debe ser el propio Ayuntamiento el que vaya mejorando las calles existentes, y ajustando las mismas a las condiciones en materia de accesibilidad, para lo que en el plano de ordenación detallada se ha previsto una serie de acciones de cara a definir los modelos tipo de calle, que en función de su anchura, deben seguirse para obtener unas condiciones adecuadas de Accesibilidad, y que deben ser tenidas en cuenta a la hora de las aprobaciones de cualquier proyecto o memoria que conlleva la reformas del viario, bien sea en acera como en calzada.

Asimismo, hay que tener especial atención en la colocación del mobiliario urbano, el cual se ubica con posterioridad a la redacción de los proyectos de urbanización correspondiente y sin ningún control técnico que lo avale ni verifique el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, lo que puede conllevar inhabilitar un vial peatonal por una mala colocación de un elemento urbano. Este mobiliario es básicamente de competencia municipal, pero en algunos casos interviene la administración autonómica, como es el caso de la parada de autobuses.

#### **a) Actuaciones en viales existentes.**

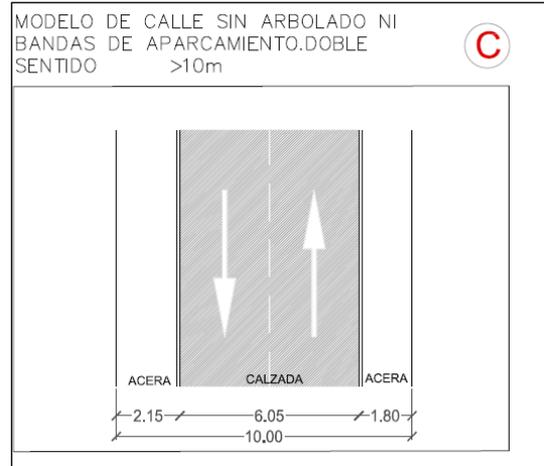
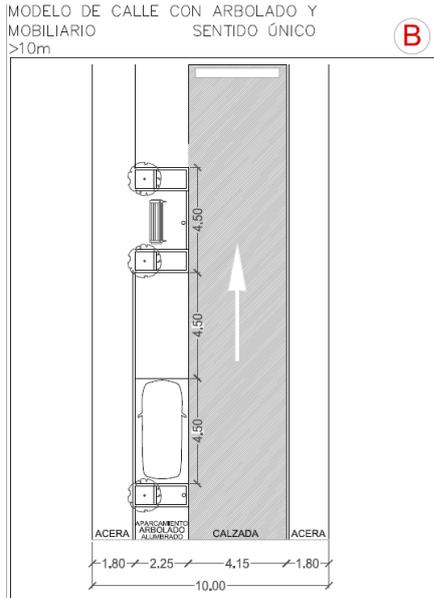
El Plan de Ordenación Municipal especifica las medidas propuestas para facilitar la movilidad de todas las personas desde una óptica de mejorar las condiciones actuales para que la accesibilidad tienda a ser universal.

En función del diagnóstico efectuado se observa que se deberá proceder a una reurbanización importante de las calles existentes que deberán reurbanizarse de forma que cumplan, como mínimo, con las condiciones básicas que se establecen en el artículo 1.3 de la Orden VIV/561/2010. Con respecto a los viales existentes actualmente se prevé la reurbanización siguiendo tres modelos o tipos de viarios que se detallan en el plano de ordenación detallada y que responden a los siguientes:

**Tipo B.** Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con una banda paralela a la alineación en la que se ubican los aparcamientos y las zonas donde se aloja el alumbrado e incluso el arbolado. Esta banda no interfiere en ningún caso la anchura del paso útil accesible de ciento ochenta (180) centímetros, que queda libre de cualquier elemento. En este caso se obtiene una calzada para una única dirección.

En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.



**Tipo C.** Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con dos aceras de doscientos quince (215) y ciento ochenta (180) centímetros respectivamente y una calzada de seiscientos cinco (605) centímetros, que se podrá reducir hasta seis (6) metros. En la acera de mayor dimensión se prevé la colocación del alumbrado público. Cuando este no vaya en palomillas en las alineaciones de la calle.

**Tipo D.** Vial de más de cuatro (4) y menos de siete (7) metros de anchura con diferenciación de acera y calzada. Este vial es el más habitual en el casco urbano actual, y generalmente el ancho es variable a lo largo de toda su longitud. Este vial cuenta con una acera accesible de ciento ochenta (180) centímetros de anchura, dejando el resto para calzada. En este caso se obtiene una calzada para una única dirección.

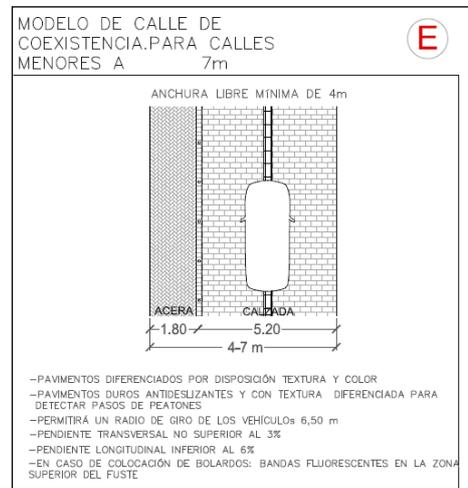
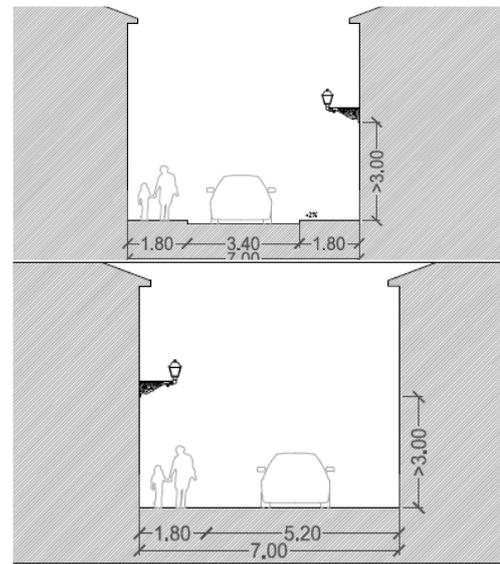
Debido a que se trata de un vial en un casco urbano consolidado el alumbrado público se ubica en palomillas en las fachadas de las edificaciones, dejando una altura libre de obstáculos de tres (3) metros de altura. En el caso de que no exista posibilidad de ubicación del alumbrado público en fachada, se generará un vial de coexistencia para poder tener un ancho mínimo de itinerario peatonal accesible libre de obstáculos de 1,80m.

En este caso no se prevé la colocación de mobiliario urbano, si bien se podrá ubicar únicamente en los posibles ensanchamientos con que cuente el trazado del vial, aspecto que se deberá verificar en cada caso.

En este caso no se prevé la colocación de arbolado.

**Tipo E.** Vial de coexistencia más de cuatro (4) y menos de siete (7) metros de anchura.

Este vial es el que se prevé en la zona más central del casco urbano actual, y generalmente el ancho también es variable a lo largo de toda su longitud. En este se debe prever un pavimento claramente diferenciado entre la zona de peatones y los vehículos. En el caso de que se ubiquen



bolardos (que no podrán ser horquillas, bolas ni elementos inadecuados) deberán dejar el paso útil de ciento ochenta (180) centímetros de anchura.

Debido a que se trata de un vial en un casco urbano consolidado el alumbrado público se ubica en palomillas en las fachadas de las edificaciones, dejando una altura libre de obstáculos de tres (3) metros de altura. En este caso no se prevé la colocación de mobiliario urbano, si bien se podrá ubicar únicamente en los posibles ensanchamientos con que cuente el trazado del vial, aspecto que se deberá verificar en cada caso.

En este caso no se prevé la colocación de arbolado.

Todas estas actuaciones irán acompañadas de los ajustes en relación con los ajustes de los vados de peatones que deberán dejar libre, en todo momento y situación, el itinerario de paso libre peatonal.

#### **b) Actuaciones en espacios libres estanciales y zonas verdes existentes.**

El Plan de Ordenación Municipal especifica las medidas propuestas para facilitar la movilidad de todas las personas desde una óptica de mejorar las condiciones actuales para que la accesibilidad tienda a ser universal.

En función del diagnóstico efectuado se observa que se deberá proceder a una reurbanización de varios de estos espacios (Bulevar sur, laterales de la travesía CM-4000, algunas calles al norte de la CM-4009) de forma que cumplan, como mínimo, con las condiciones básicas que se establecen en el artículo 1.3 de la Orden VIV/561/2010. Las actuaciones básicas a acometer deben ser las siguientes

- Reurbanización de la zona del bulevar que discurre por la CM-4009, haciendo accesible la misma desde sus dos lados. Esta actuación se podrá hacer con independencia de la ejecución de la variante.
- Reurbanización de los laterales de la carretera CM-4000, dando continuidad a las aceras existentes, haciendo accesible la misma y dotándola de un adecuado pavimento para su accesibilidad. Esta actuación se podrá llevar a cabo al mismo tiempo que la ejecución de la variante.
- Al mismo tiempo se debe prever que el mobiliario urbano de las plazas sea accesible.
- Mejora de los espacios verdes en cuanto a los materiales se refiere que permitan un adecuado drenaje y una consolidación de las tierras que permita su accesibilidad. Al mismo tiempo se debe prever que el mobiliario urbano de estos espacios sea accesible, y dotarla de mobiliario urbano para personas mayores.

#### **c) Actuaciones en aparcamientos para personas de movilidad reducida**

En el Plan de Ordenación Municipal se reseña los lugares donde se deben ubicar preferentemente las reservas de aparcamientos para personas con movilidad reducida siendo como mínimo los siguientes:

- Plaza del Ayuntamiento y junto a la Iglesia Parroquial.
- Junto al centro de salud en la Calle Real
- Junto a los espacios deportivos, en la avenida de Talavera o en la Avenida de la Picota así como en la Calle la colada
- Calle Horno o Carretera de la estación junto a los espacios docentes.
- Cementerio municipal y tanatorio.
- Calle Bélgica o Calle Velázquez junto a los espacios docentes

#### **d) Actuaciones en mobiliario urbano, señalización**

Se deberá efectuar un plan de renovación de la señalización actual de forma que se ajusta a la normativa en materia de accesibilidad. Para ello las nuevas señales a ubicar en vías públicas deberán dejar libre, en todo momento y situación, el itinerario de paso libre peatonal.

Especial atención habrá que tener en el emplazamiento de los contenedores de basuras que deberán tener un espacio habilitado para ellos que permita su utilización por personas de movilidad reducida y que no limite el itinerario libre peatonal de las calles en las que se ubica.

#### **e) Actuaciones en cuanto al transporte.**

El Plan de Ordenación Municipal se especifica que se deberá mejorar la señalización de la parada de autobuses.

#### A.4.4.2. Actuaciones de iniciativa privada

Las actuaciones de iniciativa privada se deben realizar sobre la base de los mismos principios de cumplimiento de la normativa de accesibilidad, si bien aquí el Ayuntamiento es el que debe velar por que dicho cumplimiento se lleve a la práctica. Para ello el Ayuntamiento, y la administración regional, deberán verificar dicho cumplimiento en tres momentos fundamentales:

- Aprobación del planeamiento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.
- Aprobación del proyecto de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización.

Se trata en suma de un proceso de jerarquía en el que el planeamiento de desarrollo debe cumplir las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal y la normativa de aplicación en su momento procedimental, y con posterioridad deben ser los proyectos los que se ajusten al planeamiento, y con posterioridad deberá verificarse que la obra se ajusta a los anteriores documentos.

En este último caso es fundamental comprobar con anterioridad a la aprobación del planeamiento el ajuste de las pendientes de los viales, las anchuras de estos, el emplazamiento del mobiliario urbano, características de los pavimentos, iluminación, tratamiento de zonas verdes, señalización, etc.

En último término deberá ser el Ayuntamiento el que con ocasión de la recepción de las obras de urbanización se deberá comprobar el cumplimiento de todas las determinaciones anteriores así como ver con precisión la colocación de todos los elementos de mobiliario urbano y señalización.

#### a) Unidades de actuación y sectores urbanizables de uso residencial

Con respecto a los viales previstos en el Plan de Ordenación Municipal para las nuevas unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable de uso industrial se han previstos dos modelos o tipos de viarios que se detallan en el plano de ordenación detallada y que responden a los siguientes:

**Tipo A.** Vial de quince (15) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

En este vial es el que estructura los nuevos desarrollos previstos en la zona noroeste y sureste de la población actual. En el mismo se cuenta con una calzada con dos sentidos de circulación. Este vial cuenta con dos bandas paralela a la alineación en la que se ubican los aparcamientos y las zonas donde se aloja el alumbrado e incluso el arbolado. Estas bandas no interfieren en ningún caso la anchura del paso útil accesible de ciento ochenta (180) centímetros, que queda libre de cualquier elemento.

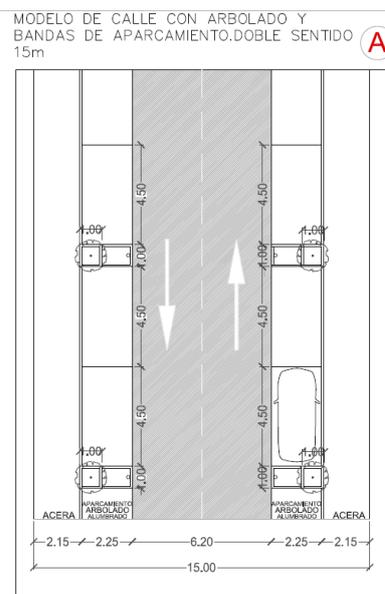
En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.

Este vial se podrá reducir a catorce (14) metros, en aquellos ámbitos que lo establezca el Plan, si bien se deberán mantener las mismas anchuras en las aceras anteriores, para lo que se podrá suprimir una banda de aparcamientos.

**Tipo B.** Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas. Este vial ya se ha especificado en un apartado anterior.

**Tipo C.** Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas. Este vial ya se ha especificado en un apartado anterior.

#### b) Sectores urbanizables de uso industrial



Se indica que en los sectores urbanizables de uso industrial se han previsto viales de mayor dimensión, que contarán con una calzada con diferenciación de sentido y con dos bandas de aparcamiento, y con dos aceras de doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura. En estos sectores de uso industrial se podrán prever viales interiores siguiendo el modelo del tipo A con quince (15) metros de anchura en las calles interiores.

#### **A.4.5. Fases de actuación**

En el plazo no superior a doce (12) meses desde la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal el Ayuntamiento deberá redactar un Plan Local de Accesibilidad del Municipio, recogiendo además la accesibilidad a todas las edificaciones dotacionales, así como de los distintos espacios públicos. En dicho plan se deberá establecer el correspondiente estudio económico de las obras necesarias para llevarlo a cabo.

Se propone que las actuaciones se realicen sin que sea necesario ampararlas dentro de un programa concreto ya que deben ser constantes en el tiempo y en el espacio. No obstante, se consideran las siguientes fases:

- Fase 1. Redacción de proyecto para actuación piloto.
- Fase 2. Actuación principal en viales existentes.
- Fase 3. Actuaciones de mantenimiento y segunda etapa de viales existentes.
- Fase 4. Actuaciones en nuevas unidades.

La primera fase debe conllevar la redacción y ejecución de un proyecto en un lugar significativo del municipio en el que se quiera indica el modelo a seguir. En este caso se puede considerar adecuado ejecutar una obra en la zona del caso antiguo de Cebolla por las particularidades existentes.

La segunda fase se deberá ejecutar, en el ensanche del casco antiguo de una forma global en las calles existentes y consistirán básicamente en la ejecución de viales e itinerarios mixtos de coexistencia siguiendo el emplazamiento del plano de ordenación detallada correspondiente.

Los itinerarios mixtos de coexistencia deben producirse en la mayoría de las calles del centro de la población, debido a las limitaciones de anchura para poder ejecutar aceras independientes de la calzada. No obstante, y en función de las limitaciones presupuestarias existentes en esta segunda fase se podrán prever en actuaciones que den continuidad a las nuevas soluciones, empezando por el centro de la población, junto al Ayuntamiento, para a continuación ir a las calles de alrededor de este emplazamiento.

Junto con estas actuaciones se llevará a cabo acciones en otros emplazamientos del suelo urbano de acuerdo con el siguiente resumen:

- Ejecución de vados peatonales.
- Colocación de barandillas de protección.
- Modificación del emplazamiento del mobiliario urbano.
- Mejora de los espacios ajardinados.
- Mejora de la parada de transporte público.
- Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

Los vados actuales carecen de continuidad con las aceras, por lo que se deberán modificar correctamente suprimiendo el hueco existente entre ellos y el bordillo. También se podrá dar una solución alternativa a los vados de acuerdo con los detalles que se recogen en el plano de ordenación detallada correspondiente que corresponden con las soluciones de la Orden VIV, si bien se hace constar que dichos detalles deberán ser adaptados en función del ancho del propio vial, y dejando siempre libre el paso del itinerario peatonal de ciento ochenta (180) centímetros, sin que los vados lo reduzcan. Por este motivo también se podrán prever vados peatonales enrasados con las aceras, si bien en este caso deberán estar bien ejecutados sin que existan los cortes que se pueden ver en los ejecutados en la actualidad.

La colocación de barandillas de protección se debe efectuar en varios puntos de la actual travesía, en aquellos lugares con mayor tránsito peatonal. Entre ellos hay que destacar el cruce del Colegio, y el cruce en la actual travesía frente a la parada de transporte público.

La zona de la parada de transporte se deberá reformar de manera que se haga más segura para los usuarios, enlazando las aceras colindantes y disponer barreras de protección y una mejor señalización. Las zonas verdes se deben mejorar en cuanto a los accesos a los mismos con materiales adecuados y que estén en continuidad con las aceras.

Se deberán crear, en esta segunda fase de actuación, varias zonas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

La tercera fase debe conllevar el mantenimiento del viario recepcionado por el Ayuntamiento, y consistirá en velar por el adecuado estado de los materiales del viario y el mobiliario, y evitar la proliferación de alteraciones en el mismo que limiten su accesibilidad. Dentro de esta fase se deberá adecuar las calles a la Orden VIV, y en su caso aumentar las calles de coexistencia que no se han podido ejecutar en la anterior fase.

En esta tercera fase se deberá continuar con la ejecución de nuevos vados en aquellos viales que sin ser de coexistencia, deben adecuarse a la normativa en materia de accesibilidad. Asimismo, y dentro de esta tercera fase, o conjuntamente con la anterior fase, se deberán ir adecuando los espacios exteriores del resto de las edificaciones dotacionales del municipio.

A cuarta fase es la comprobación de que el planeamiento y las obras de urbanización de las nuevas calles y espacios públicos se ajusten a la normativa vigente. Esta fase lógicamente puede realizarse al mismo tiempo que las anteriores ya que responde a la comprobación del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad en los planeamientos de desarrollo y en los proyectos de urbanización correspondientes.

## ANEXO 5. ACRONIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente POM se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo (Según el Diccionario de la Real Academia Española, se llama acrónimo ((del griego ἄκρος -transliterado como *akros*- 'extremo', y ὄνομα -transliterado como *ónoma*- 'nombre')) a la sigla que se pronuncia como una palabra: *OTAN*, *ovni*, *sida*... Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: *ovnis*, *ucis*, *radares*, *transistores*).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los propios textos legales vigentes y los que se recogían en primer borrador de la NTP:

Datos generales	
Acrónimo	Significado
TRLOTAU	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU	Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU	Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU	Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU	Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP	Instrucción técnica de planeamiento
NTP	Normas técnicas de planeamiento
LS	Ley del Suelo
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo
RD	Real Decreto
POT	Plan de Ordenación Territorial
PSI	Proyecto de Singular Interés
POM	Plan de Ordenación Municipal
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP	Plan Parcial
PPD	Plan Parcial de Desarrollo
PPM	Plan Parcial de Mejora
PE	Plan Especial
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PERID	Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM	Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
ED	Estudio de Detalle
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
CAT	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR	Catálogo de Suelo Residencial Público
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de Urbanización
OPO	Obra pública ordinaria
POPO	Proyecto de obra pública ordinaria
OT	Ordenación territorial
OU	Ordenación urbanística
OE	Ordenación estructural
OD	Ordenación detallada
BOE	Boletín Oficial del Estado
DOCM	Diario Oficial de Castilla-La Mancha
BOP	Boletín Oficial de la Provincia

Clasificación del suelo y ordenación	
Acrónimo	Significado
SU	Suelo urbano
SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUR	Suelo urbano de reserva
SUB	Suelo urbanizable
SR	Suelo rústico
SRR	Suelo rústico de reserva
SRNUP	Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
SRNUPc	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp	Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno

SRNUPe	Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG	Sistema general
SSGG	Sistemas generales
%SG	Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV	Sistema general de espacios libres o zonas verdes
SG.DE	Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I	Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS	Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG	Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE	Sistema estructurante
ZOU	Zona de ordenación urbanística
S Ó SUB	Sector
UA	Unidad de actuación
AR	Área de reparto.
AO	Aprovechamiento objetivo
AT	Aprovechamiento tipo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
ORU	Operaciones de renovación urbana
ARP	Áreas de rehabilitación preferente

Usos del suelo y edificaciones	
Acrónimo	Significado
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes
DE	Uso dotacional de equipamiento
DEIS	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Prv	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

Tipologías edificatorias	
Acrónimo	Significado
EAV	Edificación alineada a vial
EMC	Edificación en manzana cerrada
EMA	Edificación en manzana abierta
EA	Edificación aislada
EAE	Edificación exenta
EAA	Edificación adosada
ETE	Edificación tipológica específica

Otras unidades empleadas en las tablas	
Acrónimo	Significado
m <sup>2</sup>	Metro cuadrado
m <sup>3</sup>	Metro cúbico
m <sup>2</sup> s - m <sup>2</sup> s	Superficie de suelo en metros cuadrados de suelo
m <sup>2</sup> c - m <sup>2</sup> c	Superficie construida en metros cuadrados construidos
m <sup>2</sup> cR	Superficie construida de uso residencial en metros cuadrados construidos
Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad en metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de suelo
S.const m <sup>2</sup> c	Superficie máxima construida en metros cuadrados construidos
Ha	Hectárea ó hectareas
Ua	Unidad o unidades de aprovechamiento urbanístico
AT	Aprovechamiento tipo en metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de suelo
AO	Aprovechamiento objetivo en metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de suelo

ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación en metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de suelo
D viv/ha	Densidad de viviendas por hectárea
Nº vivó Vivs	Número de viviendas ó Viviendas
Nº Hab ó Hab	Número de habitantes ó Habitantes
P	Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
PMR	Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
P* ó P-PMR	Diferencia entre P y PMR
Kw	Kilovatios
KV	Kilovoltios
€	Euros

TOLEDO, OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS  
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR  
LLUC ALVAREZ TEXIDOR  
ARQUITECTOS