PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA TOLEDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA TOLEDO

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 1.1.- Descripción del modelo de evolución urbana.
- 1.2.- Clasificación del suelo
- 1.3.- Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan.
- 1.4.- Usos, intensidades y densidades
- 1.5.- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas
- 1.6.- Delimitación de áreas de reparto y 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
3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS
6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN

ANEXO 1. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
ANEXO 2. SISTEMA DE SANEAMIENTO.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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 menor ni la revisión o modificación puntual del actual.

Hay que indicar que se considera que 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 POM manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del 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 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 concordantes del RPLOTAU, establecen otra serie de objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, resumiéndose en 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 deben recoger en un nuevo documento, ya que el municipio carece de planeamiento municipal. En este mismo sentido el tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la LOTAU establece la conveniencia de redactar un documento urbanístico adaptado a la nueva ley y que corresponde con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con este nuevo documento se podrán atender todas las demandas puntuales que han ido surgiendo en los últimos años, así como la adecuación a la nueva Ley.

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. De esta forma se definirán los nuevos desarrollos del núcleo urbano, así como se determinarán las zonas del suelo rústico, en especial las correspondientes con las zonas protegidas del mismo.

Al mismo tiempo esta oportunidad se deriva de la necesidad de adaptar el planeamiento del municipio, a la nueva gestión que establece la legislación nacional y autonómica vigente y que ha sustituido a la que regulaba las anteriores normas.

Con el presente POM 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, ya citado anteriormente.

En la memoria descriptiva se han detallado básicamente los fines y objetivos básicos del presente POM.

En la actualidad la nueva estructura regional de España ha alterado las pautas socioeconómicas y poblacionales que imperaban anteriormente, y han supuesto en la

región centro una serie de modificaciones o transformaciones derivadas del fuerte desarrollo económico de la misma. Para ello han sido fundamentales las nuevas redes de infraestructuras y comunicaciones que han modificado la provincia de Toledo, en especial en su zona centro.

Esto ha supuesto en el municipio con una importante capacidad de atracción para nuevos desarrollos, tanto residenciales como industriales. En el punto 4.2 de la memoria informativa, se ha efectuado una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente POM. Como se ha indicado anteriormente la proyección de la misma se produce por la existencia de suelo urbanizado y de construcciones en ejecución que es superior a la tendencia de crecimiento únicamente por población vegetativa de derecho del municipio.

En este sentido y tras analizar los datos de las fichas de las unidades urbanísticas en ejecución actual se constata la existencia de más de 600 viviendas en ejecución muy avanzada y la urbanización de suelos con una capacidad de acogida entre 1.000 y 1.500 habitantes. Esto supone que se tenga que prever un crecimiento de 1.500 habitantes en menos de dos años, lo que supone duplicar la población actual, y que esta población pueda aumentarse aún más en los siguientes años al contar con una superficie de suelo urbanizado elevado.

Además la existencia de un mercado de suelo capaz y sin restricciones excesivas supone, por sí solo, una elevación de los crecimientos poblacionales, al tiempo que significa poder contar con una demanda muy abierta de suelo que posibilita la competencia y reduce los precios de adquisición finales. Si reducimos la superficie de suelo prevista en el POM, ajustándola a la que resultaría del crecimiento poblacional actual, sin posibilidad de modificación alguna, se conseguiría encorsetar la oferta de manera que produciría problemas de gestión al ser esta lo más flexible posible.

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 2,00 y 2,50.

Siguiendo las consideraciones habituales en estas proyecciones se puede estimar un factor de corrección o coeficiente de holgura entre las previsiones de crecimiento demográfico y residencial efectivo, y la capacidad de acogida máxima del suelo clasificado. En el presente Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla se estima este coeficiente en 2,00, que corresponde con el menor del abanico citado anteriormente, y que corresponde con el coeficiente reconocido en documento de información pública del Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional (PORT:ER).

Esto quiere decir que debe clasificarse suelo para que en todo momento durante la vida prevista del POM se disponga al menos de algo más de dos veces sobre el crecimiento vegetativo. Para el cálculo de la población se indica que la media actual de habitante por vivienda en Santo Domingo-Caudilla asciende a 2,10.

En esta memoria se ha indicado que el crecimiento vegetativo de la población estaría en total entre 3.800 y 4.000 habitantes, lo que significa un crecimiento entre 2.742 y 2.942 habitantes sobre los 1.058 actuales. Tras aplicar el coeficiente de holgura citado, el aumento de población estimada estaría en el siguiente tramo:

- Coeficiente 2,00. Desarrollo POM entre 5.484 y 5.884 habitantes.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el POM para soportar dichos aumentos poblacionales. Para ello se debe prever una capacidad aproximada entre 2.611 y 2.801 viviendas para permitir un aumento de la población de hecho a las cifras citadas con el coeficiente de holgura. Para el cálculo de la población se indica que la media actual de habitante por vivienda en Santo Domingo-Caudilla asciende a 2,10, cifra que se mantiene para los presentes cálculos.

En el presente POM se ha acudido a una proyección ligeramente superior al crecimiento vegetativo, al preverse una capacidad para 3.356 viviendas, entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable, que se ubican de la siguiente forma:

- Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, 296 viviendas
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 299 viviendas
- Suelo urbanizable, 2.761 viviendas

Tal número es consecuencia de las decisiones que debe afrontar el Ayuntamiento dentro de su ámbito competencial:

a) Regularización de los desarrollos efectuados en los últimos años, de forma que la clasificación de suelo se reduzca a la menor superficie posible para ello.
b) Consolidación de varias zonas industriales y terciarias apoyadas en la carretera nacional existente, con el consiguiente aumento del empleo y de la población residente.
c) Creación de una oferta de suelo residencial suficiente para los próximos doce años, sin perder la morfología de la población ni las tipologías existentes.

Por tal motivo la oferta de suelos urbano no consolidado y urbanizable que el POM establece es consecuencia de estas consideraciones, y lógicamente es ligeramente superior a la que resultaría de aplicar un número exacto de viviendas sobre el crecimiento poblacional vegetativo. Estos crecimientos residenciales van apoyados dentro de un desarrollo equilibrado con la creación de nuevas zonas terciarias e industriales que permitan asentar la población con nuevas posibilidades de empleo en el municipio.

El Plan de Ordenación Municipal efectúa asimismo el mantenimiento del suelo rústico protegiendo las zonas que así se encuentran y ampliando esta protección a las zonas de dominio público establecidas en las respectivas leyes.

Los fines del POM son, de una manera resumida, los siguientes:

a) Conseguir un modelo territorial de desarrollo integral de todo el municipio, definiendo la morfología del municipio y atendiendo a los potenciales del mismo, sin reducir los valores del medio natural del mismo.
b) Regularización de los desarrollos iniciados en el municipio de manera que se integren en el modelo territorial previsto.
c) Definir un modelo urbano en el que destaque el crecimiento concéntrico de la población actual, permitiendo nuevos desarrollos urbanos apoyados en las nuevas infraestructuras, resolviendo los problemas de borde urbano existentes y que no se han resuelto con los desarrollos efectuados.
d) Completar la trama del ensanche urbano con nuevos desarrollos manteniendo el crecimiento concéntrico existente, y articulando un nuevo sistema viario que enlace las distintas actuaciones que se han producido en los últimos años.
e) Puesta en valor de la totalidad del territorio aprovechando las sinergias que se producen ante la mejora de las infraestructuras de comunicaciones existentes y en ejecución a corto y medio plazo, adecuándolas al modelo territorial.
f) Resolver los problemas de accesibilidad de la carretera y de comunicación con el resto de vías.

g) Adaptación del planeamiento actual del municipio a la legislación urbanística vigente nacional y autonómica, así como a la normativa sectorial vigente, en especial en materia de protección del patrimonio y de medio ambiente.

Se prevé por tanto un modelo urbanístico en el que se concentra el suelo alrededor del caso urbano actual, permitiendo el crecimiento en las zonas cercanas al mismo y apoyadas en los accesos viarios actuales.

Se establecen las nuevas clasificaciones y calificaciones de los suelos según el TRLOTAU:

- urbano consolidado
- urbano no consolidado
- urbanizable
- rústico de reserva
- rústico de protección.

El POM establece la delimitación de las unidades a desarrollar por actuaciones urbanizadoras, y los sectores de suelo urbanizable, con el establecimiento de la programación de dichos desarrollos.

Asimismo en el POM se establece la ordenación detallada con los emplazamientos de los sistemas generales, y los suelos dotacionales de zonas verdes, de equipamiento y de comunicaciones.

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

Las directrices de ordenación del POM se basan en el equilibrio del territorio del municipio de Santo Domingo-Caudilla, 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.

En el POM asegura el modelo de evolución urbana previsto para el municipio para los doce años siguientes, tal y como establece el artículo 24.1.a) del TRLOTAU.

0.2. Directrices del modelo de evolución urbana

En este sentido las directrices básicas de la presente ordenación son las siguientes:

0.2.1. Completar la trama del ensanche urbano, de baja densidad, con nuevos desarrollos apoyado en los dos accesos viarios desde la carretera existente, y con un crecimiento concéntrico.

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 sin condicionantes topográficos, que se sitúan apoyadas en los accesos viarios actuales.

El modelo previsto permite, tal y como se ha indicado en el apartado de la evolución urbana de la memoria informativa, previendo la adecuada expansión urbana para los doce años siguientes. Por lo que se refiere al uso residencial se han observado las necesidades del municipio para los próximos doce próximos años, y que por tanto quedan perfectamente justificadas desde un punto de vista urbanístico.

Se prevé la integración de las distintas actuaciones irregulares que ha tenido el municipio, de forma que se agrupen alrededor del casco urbano actual dando continuidad a las

mismas, pero sin ampliar nuevo suelo, salvo al exclusivamente necesario para proporcionar dicha continuidad.

Las distintas actuaciones se han clasificado como suelo urbanizable, a excepción de aquellas que estaban dentro de los límites del suelo urbano actual y que se han considerado como urbanas no consolidado, algunas de las cuales son discontinuas.

Se ha dado una continuidad urbana a la zona urbana situada al sur de la carretera N-403, que era discontinua, y en la que existían diversas construcciones con usos industriales. El POM ha previsto la transformación de estos usos de forma que paulatinamente se puedan transformar en residenciales o terciarios, con el fin de apoyarse en la accesibilidad de la zona. Esta zona incorpora a su vez la vía de servicio que exige el Ministerio de Fomento, y ha resuelto las afecciones que se producen alrededor del cementerio actual.

0.2.2. Regularizar las actuaciones efectuadas en los últimos años, corrigiendo los desajustes correspondientes a sistemas generales y dotaciones locales deficitarios.
Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en una modificación total de los niveles de accesibilidad actuales a través de las vías de acceso relacionadas con la carretera actual, creando viales transversales que estructuren el crecimiento de las nuevas zonas residenciales.

Dado que el objeto fundamental del POM es regularizar las actuaciones efectuadas en los últimos años, se ha intentado en todo momento acudir a una clasificación reducida de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, de forma que únicamente se clasifique el suelo estrictamente necesario para el cumplimiento de los estándares previstos en la legislación vigente. En este aspecto se ha intentado primar la actuación global o integral de una zona, con el fin de poder obtener suelo de cesión pública para equipamientos o asegurar la urbanización total y homogénea de la zona de desarrollo, todo ello en el sentido que establece la TRLOTAU.

Hay que indicar que en cualquier caso el POM no puede resolver algunas situaciones que, por encontrarse ejecutadas en la actualidad, afectan a trazados urbanos inadecuados y que, por existir construcciones levantadas y en algunos casos habitadas, es prácticamente imposible resolver. En estos casos el POM propone soluciones ajustadas a la legislación vigente que permiten resolver la mayoría de los problemas existentes, con independencia de la dificultad de gestión (en algunos casos) que se pueda producir para poder llevarlos a un buen fin.

Para poder conseguir un modelo sostenible cada sector a desarrollar deberá contar con una reserva de suelo destinada a sistemas generales, que en la mayoría de los casos se asume dentro del mismo. Únicamente en algunos de estos sectores este sistema general se ubica en el exterior de los mismos.

Para estos casos se ha previsto su ubicación en las zonas colindantes al Paseo de la Ermita, y de las zonas dotacionales deportivas existentes. De esta forma se pueden agrupar las zonas dotacionales en un emplazamiento muy querido por la población y cuyo acceso es directo del casco urbano. Esta zona es muy visitada por los habitantes del pueblo, debido a las magníficas vistas que tiene del caso urbano y del territorio circundante. Con la ampliación de las zonas públicas se consigue consolidar esta zona y permite asegurar su mantenimiento y conservación de forma eficaz y clara.

Los usos pormenorizados se han descrito en el POM, y en lo relativo a los usos dotacionales son el mantenimiento de los mismos, ya que la población quiere que se ubiquen en este emplazamiento, según las consultas realizadas. Al mismo tiempo las zonas

verdes que se crean en este entorno cumplen con el artículo 24 del RPLOTAU, y con las determinaciones de la Consejería de Cultura.

En la memoria informativa y de diagnóstico, se ha analizado la situación que tiene el municipio en mayo de 2008. En el documento se han analizado todas las unidades producidas en estos últimos años a través de la documentación existente en el Ayuntamiento y se ha verificado en el propio terreno el estado actual de todas ellas.

A la vista de estas comprobaciones se cuenta con una información muy amplia de la situación actual. Por ello el presente POM, por partir de una situación preconcebida, se constituye en un documento de compromiso para resolver los problemas advertidos.

Posteriormente se ha verificado el ajuste de las actuaciones al TRLOTAU en relación con el cumplimiento de los estándares de calidad urbana, con el fin de poder conocer la situación de partida, para poder proponer la solución en cada uno de los casos, sobre esta base se pueden plantear las soluciones más adecuadas y ajustadas a la legislación urbanística actual.

A la vista de la situación de partida se han visto los siguientes problemas:

- Inexistencia de un sistema general viario que relacione la trama urbana de las distintas unidades y permita su enlace con el viario de acceso a la población y con las vías de comunicación del municipio.
- Inexistencia de un sistema general de espacios libres que cumpla con la dotación establecida en el TRLOTAU.
- Casi todas las unidades analizadas carecen de los sistemas locales dotacionales de zonas verdes y de equipamiento, y en muchos de los cuales es imposible ubicarlos dentro de la unidad al estar esta construida o desarrolla en su totalidad.
- Ausencia de un criterio homogéneo de densidad e intensidad en el uso residencial.

A estos aspectos hay que añadir los correspondientes con la falta de unas redes de infraestructuras de servicio de agua y de saneamiento con capacidad suficiente para el desarrollo completo de las previsiones del municipio.

Para poder resolver estos problemas se propone la siguiente actuación:

- Intentar la ubicación de las zonas dotacionales dentro de cada una de las unidades o en las inmediaciones de estas con el fin de que exista una continuidad en la ordenación de las mismas y se consiga reequiparlas adecuadamente.
- Clasificar como suelo urbano no consolidado aquellas unidades que por su dificultad de obtener suelo cercano a la misma sea imposible poder ubicar las dotaciones
- Clasificar como suelo urbanizable las unidades más exteriores que por sus características o estado de ejecución sea posible la ubicación de las zonas dotaciones en la colindancia de las mismas, y posibilite la relación con el resto de los sectores cercanos.
- Mantenimiento de los trazados actualmente aprobados, que quedarán enlazados con un sistema general viario que vertebre todo el suelo urbano de una forma coherente y permita la unión de todas las zonas afectadas.
- Creación de nuevas zonas destinadas a sistemas generales de espacios liberes adaptados al TRLOTAU, en el interior de las unidades o en las cercanías de las mismas.

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

Como consecuencia de lo indicado anteriormente ha sido necesario clasificar las bolsas de suelo intersticiales de las unidades afectadas de manera que se consiga un continuo urbano y permita resolver los problemas de conexiones viarias y ausencia de zonas verdes.

Con esta actuación se puede cerrar el caso urbano de una forma que se mantenga concéntrico en toda la población, a pesar de las dificultades de ordenación que se han analizado.

0.2.4. Resolver la comunicación con nuevas vías que enlacen con el casco urbano y estructuren el espacio.

El POM ha previsto un vial que articule las distintas actuaciones a regularizar. Este vial no tiene la consideración de circunvalación, sino simplemente debe ser un vial estructurante que permita enlazar adecuadamente el viario existente. El vial se ejecuta a cargo de cada unos de los sectores afectados al tratarse de un vial interior.

Hay que recordar que en la actualidad ya están ejecutadas múltiples vías y redes de infraestructura, por lo que dicha articulación está muy condicionada. Al mismo tiempo las primeras previsiones del POM se han visto truncadas por la existencia de diversas construcciones ejecutadas y que se ha creído conveniente mantener para hacer viable la regularización desde una gestión menos complicada. Ejecutar un vial de borde urbano es inviable debido a la existencia de los límites de la autovía A-40, de los viales citados, y la existencia de las redes ejecutadas, entre la que hay que destacar la correspondiente con Picadas II

Debido a la negativa del Ministerio de Fomento, este vial no puede rematarse con las rotondas que estaban previstas, en confluencia con la actual travesía, por lo que se accede a través de las conexiones actuales existente a la N-403.

0.2.5. Potenciación de las zonas industriales que se apoyan en la carretera de acceso al municipio, consolidando la tendencia de implantación actual en esta zona.

Los usos globales mayoritarios son los previstos en cada una de las actuaciones a regularizar producidas y se resumen en un uso residencial de baja densidad con tipología unifamiliar.

Únicamente se mantiene el uso industrial en aquellas zonas que actualmente lo tiene y que corresponde con los dos sectores situados al este de la población junto al acceso a la misma desde la antigua carretera N-403. Este uso industrial se prevé en un terreno que actualmente cuenta con la totalidad de la urbanización ejecutada y con una zona intermedia de suelo rústico, entre esta urbanización y la población, donde ya existen dos naves con dicho uso en suelo rústico. Al mismo tiempo se ha mantenido dicho uso industrial en un sector situado al oeste de la carretera de Aldabón al tratarse de otra actuación para regularizar.

0.2.6. Proteger y fomentar la riqueza cultural y patrimonial del municipio de Santo Domingo-Caudilla.

El POM clasifica como urbano la entidad urbana de Caudilla, que se trata de una entidad de reducido tamaño, y en la que no se prevé ningún desarrollo a medio plazo. Por este motivo únicamente se prevé el mantenimiento de las construcciones existentes, definiendo las alineaciones de las dos zonas que quedan separadas por la carretera.

En las cercanías de Caudilla está el Castillo, pero por estar separado de la entidad urbana, por esto corresponde con un suelo que debe ser clasificado como rústico, y por su carácter de Bien de Interés Cultural debe ser rústico no urbanizable de protección cultural.

0.2.7. 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 de Cultura, 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.

0.2.8. Mejora de las redes de servicio.
Como consecuencia de los incrementos poblacionales es necesario aumentar las redes existentes de la totalidad de los servicios.

Por este motivo el POM prevé solucionar las redes de infraestructuras y servicios de forma que se propone aumentar la capacidad de los depósitos y de la estación depuradora existentes, y de la mejora de las redes de saneamiento y agua.

0.2.9. Permitir la transformación de zonas industriales o abandonadas.
Se han previsto operaciones de reforma interior en las zonas urbanas que posibiliten la puesta en valor de estas zonas deterioradas, con la transformación de los usos existentes industriales en nuevos usos residenciales. Al mismo tiempo se propone la creación de nuevos suelos industriales en zonas actualmente abandonas y con problemas de implantación de nuevos usos.

0.2.10. Respeto al equilibrio del territorio
Hay que indicar que en al municipio de Santo Domingo-Caudilla no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a las carreteras, vías pecuarias y patrimonio monumental. Asimismo se ha tenido presente observaciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Territorial (POT:ER) en tramitación.

En este sentido el POM establece las distintas directrices necesarias para que la ocupación del suelo sea la más idónea posible. No obstante hay que advertir que el presente POM, tal y como ya se ha indicado en varias ocasiones, parte de la necesidad de regularizar la situación anómala de los últimos años, en los que se han producido unas actuaciones alegales que condicionan la ordenación del municipio. Por este motivo las directrices del modelo de evolución urbana parten de unas bases atípicas, en las que se debe resolver los problemas que se han producido por tales actuaciones.

Por este motivo el POM está condicionado pero prevé las decisiones que se deben asumir por las distintas administraciones para la regularización prevista.

Por este motivo se han previsto, como ya ha quedado indicado en el documento, las necesidades de aumentar el caudal del abastecimiento de agua a la población, en función de ajustar los nuevos desarrollos a la justificación de la existencia de los recursos hídricos suficientes. En cualquier caso en la actualidad con la puesta en funcionamiento de Picadas II está asegurados recursos para una mayor población que duplique la actual. Al mismo tiempo con la entrada en funcionamiento de las obras de ampliación de los recursos hídricos desde Almoguera se asegura la totalidad de la actuación, al menos en un porcentaje muy elevado, tal y como ha indicado la Entidad de Aguas Castilla-La Mancha.

0.2.11. Se debe proceder a la protección de los terrenos que cuenten con valores naturales que les hagan merecedores de mantener, debido a la legislación sectorial que les afecte
Para ello se debe proceder a identificarlos y establecer el régimen de usos y construcciones que se permiten y prohíben de forma que se mantengan los valores inherentes que contengan.

En cualquier caso se efectuará la protección de estos suelos y del resto de los mismos, lo que supone la existencia de unos suelos rústicos de protección natural, ambiental o pecuaria, que deben ser tenidos en cuenta.

0.2.12. Otros aspectos a considerar

Con respecto a los equipamientos comerciales se considera que se deben incrementar aumentando la oferta relativa a ocio y espectáculos, si bien tal aspecto está fuera de las dotaciones públicas exigidas y entra en la esfera privada. El POM posibilita, no obstante, la creación de tales equipos dentro del suelo urbano y urbanizable.

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 clara y concisa, buscando el planeamiento urbanístico adecuado y que facilite la futura gestión municipal, dado los medios limitados 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 de Impacto Ambiental, sean de fácil empleo.

También se ha conseguido un planeamiento urbanístico de fácil interpretación, con lo que cualquier particular podrá obtener una idea concreta de las características de su propiedad.

0.2.13. Criterios de sostenibilidad.

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

Para poder conseguir tales fines es fundamental que el POM se vaya desarrollando sucesivamente de forma que se cumple el modelo de crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del POM con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras, para lo que es necesario redactar un Plan Especial de Infraestructuras que garantice los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio. Dicho PEI deberá verificar los recursos de agua del municipio y su adecuación al sistema de depuración de aguas del mismo, estableciendo en su caso los crecimientos de esas infraestructuras y de aquellas que sean necesarias.

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 el caso de Santo Domingo-Caudilla 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 plantea la regularización de los crecimientos efectuados en los últimos años de forma que se resuelvan los problemas producidos y se mantenga un crecimiento futuro 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. La primera se ajusta a los suelos que deberían considerarse como suelos urbanos, y permitirá resolver los bordes del actual suelo urbano y de la trama viaria actual.

Se pretende mantener la agrupación existente en el casco urbano permitiendo una expansión amplia que consolide los espacios vacíos de la trama actual y posibilidad de nuevos asentamientos de una tipología similar a la existente en la actualidad, resolviendo las carencias de dotaciones existentes. Dentro del presente POM se establecen unidades de ejecución en suelo urbano en aquellos terrenos donde, en función de su superficie, se puedan obtener cesiones a favor del municipio y permitan resolver los problemas apuntados.

Se mantiene la división parcelaria y edificabilidad existente en el casco consolidado, sin aumentar las alturas, y permitiendo un uso muy abierto. En igualdad de condiciones se encuentra la zona urbana de Caudilla, en la que se consolida el pequeño casco existente agrupándose con los espacios vacíos entre edificaciones y vías actuales.

Se plantean las nuevas vías que estructuran las zonas de ensanche urbano.

Con el suelo urbanizable residencial se podrá completar la forma concéntrica del casco urbano de Santo Domingo-Caudilla, al tiempo que se resuelva la falta de coherencia de los trazados existentes por las urbanizaciones realizadas en los últimos años. Para eso es fundamental la creación de un sistema general viario que agrupe y vertebre los sectores citados.

Se ha previsto un vial que rodee las urbanizaciones existentes y se conecta con la travesía actual. Esta conexión se produce directamente a la misma, tal y como ha establecido la Demarcación de Carreteras, ya que entiende que la incorporación por rotondas a la travesía (como inicialmente había previsto en el POM) es más peligrosa que el acceso directo actual. Por este motivo el POM ha suprimido las dos rotondas que había previsto inicialmente y que su ejecución permitiría reducir la velocidad en la travesía al tiempo que eliminaría la peligrosidad que si se tiene con accesos directos a una travesía.

Los suelos industriales se han ubicado en el exterior del casco urbano actual, siguiendo los emplazamientos actuales, que se apoyan en la carretera de acceso al municipio, con una superficie ajustada al tamaño del municipio. La ubicación de la zona industrial permite una fácil accesibilidad rodada desde la antigua carretera y peatonal desde el casco urbano.

De esta forma se pretende conseguir una clara potenciación del desarrollo económico, a través de un aumento de las posibilidades reales del pueblo, entre las que destaca la creación de nuevas zonas industriales, dentro de la iniciativa municipal perseguida por la TRLOTAU.

También se propone una adecuación de la estructura urbana a través de un ajuste de la realidad de la trama actual y del desarrollo real del casco urbano, todo ello dentro de un equilibrio funcional, con la regularización de las unidades de suelo residencial creadas anteriormente.

Todas las unidades contarán con las reservas de suelo para zona verde necesarias, así como las dotaciones suficientes de acuerdo con el TRLOTAU y el RPLOTAU.

Lógicamente se parte del mantenimiento del casco urbano actual y del crecimiento lógico de las zonas vacantes cercanas a aquel, reajustando, en estas, las condiciones actuales de parcelación, alturas y volumen, ya que se parte de un municipio sin ningún tipo de normativa urbanística vigente. Las nuevas unidades, enlazadas con las zonas ya consolidadas, permitirán la vertebración y estructuración de la totalidad del suelo urbano del municipio, pudiendo coser los vacíos existentes actualmente como consecuencia de la falta, por otra parte bastante lógica, de directrices de ordenación, distintas de las propias de la oportunidad de construcción y de los límites de propiedad existentes.

La propuesta de ordenación supone, por tanto, el mantenimiento de la traza urbana, y su continuidad de una manera ordenada y conservando los invariantes del pueblo actuales, y resolviendo los graves problemas de falta de infraestructuras de servicios existentes.

Asimismo se ha planteado una gestión adecuada que permitirá al Ayuntamiento reducir sus inversiones en proyectos de urbanización y que los asuman los beneficiarios finales del proceso constructivo.

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

1.2. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes

Como se indicaba en el apartado anterior correspondiente con los fines y objetivos, la redacción del presente POM se ha efectuado de manera que cumpla con las necesidades municipales y con las perspectivas futuras del municipio. Evidentemente el modelo territorial que se propone en el POM está encaminado a satisfacer el cumplimiento de los objetivos citados anteriormente y que responden a la necesidad de desarrollar, conservar y ordenar el municipio de Santo Domingo-Caudilla desde una óptica territorial completa, en la que la población cuenta con una importancia debido a su propia singularidad.

Las directrices de ordenación del POM 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, que el caso que nos ocupa es muy amplio y diverso.

El modelo previsto permite, tal y como se ha indicado en la memoria informativa, la evolución urbana previendo la adecuada expansión urbana para los doce años siguientes. Por lo que se refiere al uso residencial se han observado las necesidades del municipio para los próximos doce próximos años, y que por tanto quedan perfectamente justificadas desde un punto de vista urbanístico. Se han tenido presente las posibilidades actuales y

futuras municipales, tales como la gestión administrativa, y el desarrollo poblacional previsto.

Limitaciones impuestas por la planificación territorial.
Hay que indicar que al municipio de Santo Domingo-Caudilla no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a la protección de medio ambiente y vías pecuarias, protección patrimonial y arqueológica, así como a las afecciones de carreteras.

En el momento actual únicamente se ha podido contar con el documento en tramitación del Plan de Ordenación Territorial:Estrategia Regional (POT:ER), que se encuentra en redacción, pero que del que se han seguido algunas observaciones.

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

El ensanche urbano de Santo Domingo-Caudilla: Los criterios adoptados para la localización de los nuevos desarrollos urbanos.
Se establece que el desarrollo urbano de la población siga un crecimiento en forma concéntrica, en el que se integren para su regularización las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas en los últimos años.

El modelo urbanístico se apoya en concentrar dichos crecimientos alrededor del casco urbano actual, permitiendo el crecimiento en las zonas cercanas al mismo y apoyadas en el viario básico existente.

Los desarrollos residenciales previstos son dos de cuatro tipos:

- Unidades de actuación residenciales de forma que ocupen los suelos vacantes del suelo urbano actual.
- Unidades de actuación residenciales para regularizar actuaciones efectuadas dentro del suelo urbano actual.
- Sectores de suelo urbanizable para desarrollos residenciales situados alrededor del suelo urbano de forma que se regularicen las actuaciones producidas.
- Sectores de suelo urbanizable para los nuevos desarrollos residenciales que cierren el modelo concéntrico buscado.

El suelo urbano no consolidado cuenta con una superficie reducida. En estas zonas se mantiene el viario actual de forma que los nuevos desarrollos deberán quedar integrados con estas. Las tipologías edificatorias se van adecuando a su carácter de ensanche de forma que las densidades y edificabilidades finales se van reduciendo a medida que se van alejando del casco urbano y van perdiendo centralidad. Se mantienen las alturas existentes que corresponden básicamente con dos plantas.

Los nuevos sectores quedarán integrados con las zonas del casco urbano consolidado, con lo que se mantendrá la estructuración de la totalidad del suelo urbano del municipio. Para ello se han previsto adecuaciones de las últimas vías trazadas lo que permitirá resolver los vacíos existentes actualmente como consecuencia de la falta de directrices de ordenación por la inexistencia de planeamiento.

La imagen urbana y la conservación del casco antiguo.
Santo Domingo-Caudilla cuenta con un interesante patrimonio monumental que hay que proteger fomentar. Del análisis de la situación actual se han advertido diversos inmuebles de importancia que son herencia del patrimonio del municipio que se debe proteger.

Con el POM se ha realizado un catálogo actualizado que se basa en el inventario del año 1980. No obstante se ha observado que en las dos últimas décadas han existido problemas en alguna de las construcciones que se encontraban inventariadas, afectando, entre otras, al Castillo de Caudilla, que está en un estado de degradación completo.

Dentro del caso antiguo de Santo Domingo se considera que se deben proponer diversas acciones:

- Transformación de la travesía actual en vía urbana
- Estudio pormenorizado de las zonas públicas en el centro antiguo, con nuevos materiales y acabados.
- Propuesta de condiciones estéticas en las edificaciones, de composición y materiales.

Los viarios estructurantes.
El POM prevé un vial situado en el exterior del casco urbano e integrados en los suelos urbanizables que permitirá vertebrar el resto de viales, y permitirá adecuar la movilidad de toda la población. Este vial permitirá incorporar toda la zona situada al norte de la carretera con los crecimientos previstos en el POM, y ordenar parte de la estructura desorganizada actual. Este vial se considera fundamental para poder resolver la circulación rodada de la población

Conjuntamente con estos viales se conseguirá la implantación de las redes de infraestructuras de los servicios generales a través de una red lógica y que vaya por las vías de mayores dimensiones. Estos viales podrán resolver asimismo las redes de saneamiento correspondientes, aspecto que es fundamental en el caso de Santo Domingo-Caudilla.

Estos viales se ejecutarán a cargo de cada una de las áreas de reparto previstas en el POM, y se constituyen como viales estructurantes adscritos al desarrollo de cada uno de los sectores correspondientes.

Los criterios de localización de los usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas.
Los usos industriales y terciarios se han ubicado en zonas exteriores de la población, y apoyados y con acceso directo desde la carretera nacional. 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.

Estas zonas cuentan con las mejores accesibilidades rodadas, por lo que se puede mantener la centralidad para las actividades artesanales, industriales y productivas de cualquier uso. Además están lo suficientemente separada de la población para no condicionar los usos residenciales ni la actividad turística actual.

El POM define las zonas industriales alejadas de la población de forma que no intercedan en los desarrollos residenciales, y no condicionen ni alteren al núcleo antiguo.

Criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.
Estas actividades se encuentran ubicadas en las zonas externas al casco urbano y están suficientemente separadas del mismo, y se apoyan en la carretera nacional 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.

De esta forma se consigue que la circulación rodada no tenga que cruzar la población. Así queda garantizado que la movilidad de estos usos no interfiera con las zonas residenciales previstas.

Los usos productivos.
En el POM se ha considerado permitir el uso terciario con el industrial de forma que se posibilite, de mejor manera, el desarrollo de esta amplia zona.

Infraestructuras y dotaciones
Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en una modificación total de los niveles de accesibilidad actuales a través de las vías de acceso relacionadas con la travesía actual, creando nuevos viales que estructuren el crecimiento de los nuevos desarrollos residenciales.

Las dotaciones actuales del municipio son suficientes para cubrir todas las necesidades de la población actual, si bien se ha constatado un importante déficit en zonas verdes. El POM establece las condiciones para que en los nuevos desarrollo 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.

El POM permitirá obtener una elevada superficie de suelo dotacional para nuevos equipamientos y zonas verdes. Todas estas deberán tender a concentrarse, aunque en algunos casos sea imposible, de forma que las superficies se agrupen y permitan un mantenimiento más económico por parte del Ayuntamiento.

El POM establece también la necesidad de dotar al municipio de la superficie necesaria de sistemas generales de espacios libres establecida en el TRLOTAU, para lo que se han previsto las superficies necesarias ubicadas al este del casco urbano, y junto a la variante de forma que se permita una adecuada transición.

Con respecto a los equipamientos comerciales se considera que se deben incrementar aumentando la oferta relativa a ocio y espectáculos, si bien tal aspecto está fuera de las dotaciones públicas exigidas y entra en la esfera privada. El POM posibilita, no obstante, la creación de tales equipos dentro de una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado y de un sector de suelo urbanizable, ambos situados junto a la carretera nacional.

El suelo rústico: Los criterios de protección del suelo rústico y las limitaciones ambientales.
El término municipal de Santo Domingo-Caudilla cuenta con diversas zonas protegidas que se han mantenido, al igual que las vías pecuarias, los caminos públicos y los arroyos existentes. Este aspecto es fundamental mantener las protecciones que tiene el suelo rustico debido a las distintas protecciones sectoriales existentes.

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 nuevas zonas que el POM prevé para nuevos desarrollos no afectarán a los suelos especialmente protegidos, ya que el POM prevé el desarrollo de los dos núcleos urbanos siguiendo un esquema concéntrico de la población actual de forma que se mantenga el criterio de centralidad.

Revisión de las determinaciones en el suelo rústico
En la actualidad existen limitaciones de usos en el suelo rústico que el POM resuelve con las clasificaciones correspondientes de acuerdo con el TRLOTAU, con los reglamentos de planeamiento y de suelo rústico, con la legislación sectorial correspondiente y cumpliendo los informes de concertación al respecto.

Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.
Se han recogido los criterios de sostenibilidad marcados en el documento de referencia tras el documento ambiental previo. Con carácter general se han previstos los siguientes criterios básicos:

a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.
b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.
c) Cada nuevo desarrollo deberá acreditar la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.
d) 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 vite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
e) 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.

El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles.
Ya se ha explicado tal aspecto en el punto 0.1 de esta memoria justificativa.

En esta memoria se ha indicado que el crecimiento vegetativo de la población estaría en total entre 3.800 y 4.000 habitantes, lo que significa un crecimiento entre 2.742 y 2.942 habitantes sobre los 1.058 actuales. Tras aplicar el coeficiente de holgura correspondiente, la población estimada estaría en el siguiente tramo:

- Coeficiente 2,00. Desarrollo POM entre 5.484 y 5.884 habitantes.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el POM para soportar dichos aumentos poblacionales. Para ello se debe prever una capacidad aproximada entre 2.611 y 2.801 viviendas para permitir un aumento de la población de hecho a las cifras citadas con el coeficiente de holgura.

En el presente POM se ha acudido a una proyección ligeramente superior al crecimiento vegetativo, al preverse una capacidad para 3.355 viviendas, entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable, que se ubican de la siguiente forma:

- Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, 296 viviendas
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 298 viviendas
- Suelo urbanizable, 2.761 viviendas

Este número de viviendas previsto en el POM permite mantener un coeficiente de holgura de 2,00 tras considerar una densidad de 2,10 habitantes por vivienda. Este último valor es el que se ha estimado como densidad poblacional por vivienda en el presente POM.

Con estas cifras la población máxima estimada una vez que se hubiera desarrollado la totalidad de los suelos del POM, asciende a 8.548 habitantes. Esta población se ha obtenido de la siguiente forma:

En el suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de aprovechamiento, aplicando la media construida actual en el núcleo urbano por habitante. Es probable que la tendencia en los núcleos urbanos que como Santo Domingo y sobre todo Caudilla, mantienen un alto componente rural, sea la misma que existe actualmente. La población en estas zonas sería la siguiente:

- Población actual Santo Domingo-Caudilla 1.058 habitantes.
- Superficie construida actual 198.947 m2 (191.749 m2 Santo Domingo y 7.198 m2 Caudilla).
- Media actual de 188 m2 construidos por habitante.
- Superficie construida en el suelo urbano prevista en el POM 399.343 m2 (377.137 m2 Santo Domingo y 22.206 m2 Caudilla).
- Población estimada en suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de aprovechamiento tras aplicar la media anterior: 2.124 habitantes (que se divide entre 2.056 en Santo Domingo y 68 en Caudilla).

En las unidades de suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, la población se calcula aplicando la media existente en la actualidad en el municipio que es de 2,10 habitantes por vivienda. Este valor es el que se ha obtenido de los datos sobre viviendas recogidos en la memoria informativa.

El resumen del número de viviendas y de habitantes quedaría de la siguiente forma:

Z.O.U	Superficie m2	Uso Mayoritario	Densidad viv/ha	Nº viviendas	Nº habitantes	Observaciones
ZOU.01	494.787,00	R	100	-	2.124	Santo Domingo
		R	100	296		Incremento Santo Domingo
ZOU.02	34.910,51	R	100	59		Suelo urbano Caudilla
ZOU.03	58.928,00	R	50-80	298	626	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	14.190,00	TC	0	0	0	Unidad terciaria 3
ZOU.05	770.823,00	R	40	2.761	5.798	Urbanizable residencial
ZOU.06	33.560,00	I	0	0	0	Suelo urbano industrial
ZOU.07	15.535,00	I+TC	0	0	0	Urbanizable terciario
ZOU.08	83.084,00	I	0	0	0	Urbanizable industrial
Total	1.505.817,51				**8.548**	

La densidad poblacional prevista en el presente planeamiento es la resultante de aplicar los criterios anteriores.

La densidad de viviendas se establece en las ordenanzas de aplicación y para las distintas ZOUs, por lo que el número máximo de viviendas en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, se obtiene aplicado la citada densidad a la superficie de la unidad o del sector, tras descontar las superficie de los sistemas generales, según marca el TRLOTAU.

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 de la depuración de aguas, las cuales se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

Los criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes.

Se incluyen en los apartados siguientes pudiéndose comprobar en el apartado correspondiente con la clasificación del suelo.

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

En aplicación del artículo 9 g) del Reglamento de Suelo Rústico en los casos de desarrollo del Suelo Rústico de Reserva, mediante la Modificaciones Puntuales del POM se deberá cumplir con los criterios de sostenibilidad marcados en el POM, así como por las condiciones del citado RSLOTAU.

Al mismo tiempo se deberán tener presentes los siguientes criterios básicos:

a) Se deberá mantener el modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.
b) Se deberá mantener el programa de desarrollo previsto en el POM.
c) Justificación de la necesidad del nuevo desarrollo sobre la base del crecimiento y de las previsiones de población del municipio.

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

En la actualidad no existe ningún planeamiento en el municipio que se deba incorporar.

Tal y como se ha recogido en esta memoria el POM permitirá la regularización de diversas actuaciones urbanizadoras efectuadas en los últimos años, si bien estas no han correspondido con planeamiento alguno, que deba ser tenido en cuenta. No obstante y dado que existen varias urbanizaciones ejecutadas, así como múltiples construcciones surgidas al amparo de dichas obras, en el POM se han mantenido viarios ejecutados con el fin de evitar los perjuicios que supondrían la demolición de construcciones existentes, con independencia de la situación jurídica de las mismas.

Como consecuencia de esta situación el Ayuntamiento ha iniciado las medidas previstas en los artículos 178 y 179 del TRLOTAU para la legalización de las actuaciones irregulares.

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 POM.

El presente POM cumple con el informe del Director General de Evaluación Ambiental, emitido el 08 de septiembre de 2010.

1.2.- Clasificación del suelo

En el POM 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 2/2008 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 POM 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 incremento de aprovechamiento, ya que en el presente Plan de Ordenación Municipal, siguiendo el criterio del artículo 45.3.A) b), se han incluido terrenos con un aumento aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior. A estos efectos, se ha establecido el grado 2º de la ordenanza 1, en el núcleo urbano de Santo Domingo para poder desarrollar las parcelas correspondientes.
- 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.
- En principio el presente POM no ha establecido suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a operaciones de reforma interior.

La ampliación previsible del suelo urbano se sitúa como continuación del casco actual, dentro de las que se incluyen las zonas no consolidadas, cumpliendo en todo momento las condiciones establecidas en el artículo 104 del RPLOTAU. Hay que indicar que debido al crecimiento posible de la población parece lógico aumentar la superficie del suelo urbano con la inclusión de suelo urbano no consolidado en una proporción aceptable al crecimiento esperado en el municipio.

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 clasifican 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 responderá 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 2/2008, denominándose como suelos rústicos según el TRLOTAU. Estos terrenos se han clasificado en el POM como 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 los distintos ámbitos que deban ser preservados y de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 TRLOTAU. A este tipo de suelo rústico se adscribirán, 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 en el presente POM con 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.

Se define tales suelos en el plano de ordenación 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.

En función de lo indicado en el apartado anterior se ha considerado procedente la redacción del presente POM conforme a lo marcado en la TRLOTAU. La delimitación del suelo urbano se ha efectuado de acuerdo con los criterios marcados en la legislación urbanística vigente.

El suelo urbanizable prevé crecimientos cercanos al casco urbano, manteniendo un desarrollo hacia fuera pero manteniendo la forma concéntrica del núcleo urbano. Los nuevos desarrollos son fundamentalmente para usos residenciales de media y baja densidad. Asimismo se prevé la transformación de los antiguos usos industriales en la zona sur de la población permitiendo un nuevo uso terciario.

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 a lo marcado en el artículo 51 del TRLOTAU.

En aquellas zonas donde se han delimitado unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable además se deberá prever las cesiones del 10% sobre el aprovechamiento del mismo, en concordancia con establecido en la Ley citada, y con los artículos concordantes del TRLOTAU.

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

TIPO DE SUELO	Superficie m2	Observaciones	Porcentaje %
URBANO	494.787,00	SUC y SUNC por incremento de aprovechamiento Santo Domingo	
URBANO CONSOLIDADO	34.910,51	Caudilla	
URBANO CONSOLIDADO	33.560,00	Industrial	
URBANO NO CONSOLIDADO	58.928,00	Unidades residenciales	
URBANO NO CONSOLIDADO	14.190,00	Unidad terciaria	
TOTAL URBANO	**636.375,51**		**1,18**
URBANIZABLE RESIDENCIAL	770.823,00	Sectores residenciales	
URBANIZABLE INDUSTRIAL	83.084,00	Sectores industriales	
URBANIZABLE TERCIARIO	15.535,00	Sectores terciarios	
TOTAL URBANIZABLE	**869.442,00**		**1,62**

RUSTICO DE RESERVA	25.548.032,49		
RUSTICO PROTEGIDO	26.811.949,00		
TOTAL RUSTICO	**52.359.981,49**		**97,20**
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	**53.865.799,00**		**100,00**

Esto significa que el suelo clasificado como urbano asciende a un 1,18%, y a un 2,80% la totalidad del suelo clasificado en el POM, sobre el total de la superficie del municipio.

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. Dentro de este último se distinguen las unidades de actuación y el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento. El suelo urbano queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.DC m2	DV m2	DE m2	Superficie const. m2	Uso	Denominación
ZOU.01	494.787,00	7.266	17.867	1.445	2.995	16.119	316.821	R	Suelo urbano Santo Domingo
		3.354	0	0	22.821	0	60.016	R	Incremento aprovechamiento
ZOU.02	34.910,51	3.308	0	0	0	950	22.206	R	Suelo urbano Caudilla
ZOU.03	58.928	0	0	979	8.690	3.119	29.028	R	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	14.190	0	0	0	0	2.130	8.514	TC	Unidad terciaria 3
ZOU.06	33.560	0	0	0	0	0	23.520	I	Suelo urbano industrial
Total	636.375,51	13.928	17.867	2.424	34.506	22.318	460.105		

Z.O.U	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie R. m2c	Densidad viv/ha	Nº viviendas	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EA	0,761	316.821	221.774	100	-	2.124
			60.016	42.011	100	296	
ZOU.02	EMC	0,636	22.206	8.882	100	59	
ZOU.03	EA	0,492	29.028	29.028	50-80	298	626
ZOU.04	EA	0,600	8.514	0	0	0	0
ZOU.06	EMC-EA	0,7000	23.520	0	0	0	0
TOTAL			460.105	301.695			2.750

La superficie residencial en el núcleo urbano de Santo Domingo asciende aproximadamente al 70% del total construido previsto en el POM. La superficie residencial en el núcleo urbano de Caudilla, ya que se trata de un núcleo eminentemente rural, asciende aproximadamente al 40% del total construido previsto en el POM. De esta forma la media por vivienda en estos suelos asciende aproximadamente a 130 m2 construidos por vivienda.

La superficie destinada a unidades de actuación representa el 11,50% de la superficie del suelo urbano consolidado, de forma que se cumple con el criterio establecido en el artículo 45.1.A.b) TRLOTAU.

Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido seis (6) unidades de actuación, de las que cinco (5) son de uso residencial y una (1) es de uso terciario.

A. Unidades residenciales

Las unidades de actuación con uso residencial constituyen la ZOU.03, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Densidad residencial: 50 viviendas por hectárea en la UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Densidad residencial: 80 viviendas por hectárea en la UA.02.
- Edificabilidad: 0,44 m2/m2. en la UA.06.
- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en la UA.01 y UA.05.
- Edificabilidad: 0,55 m2/m2. en la UA.04.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2. en la UA.02.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en UA.04 y UA.05.
- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en UA.02.

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar y plurifamiliar en UA.01 y UA.06
- Unidades discontinuas UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

Estas unidades de actuación con uso residencial son:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
UA.01	8.501	8.501	0	0	0,50	8.501	4.250	1.395	305	RU+RP
UA.02	3.914	3.914	0	979	0,80	2.935	2.348	0	893	RP
UA.04	9.190	9.190	0	0	0,55	9.190	5.054	1.795	150	RU
UA.05	15.900	15.900	0	0	0,50	15.900	7.950	2.000	1.180	RU
UA.06	21.423	21.423	0	0	0,44	21.423	9.426	3.500	591	RU+RP
Total	**58.928**	**58.928**	**0**	**979**		**57.949**	**29.028**	**8.690**	**3.119**	

UA	RU m2	RP m2	VP-RU m2	VP-RP m2	Ua	AT	D Viv/ha	S-SG m2	Nº viv.	P	Pm
UA.01	2.975	0	0	1.275	4.845	0,5699	50	8.501	43	22	2
UA.02	0	1.644	0	704	2.512	0,6417	80	2.935	23	12	1
UA.04	3.537	0	1.517	0	5.761	0,6268	50	9.190	46	26	2
UA.05	5.565	0	2.385	0	9.063	0,5700	50	15.900	79	40	2
UA.06	6.599	0	0	2.827	10.746	0,5016	50	21.423	107	48	2
Total	**18.676**	**1.644**	**3.902**	**4.806**	**32.927**	**0,5587**		**57.949**	**298**	**148**	**9**

D. Densidad de viviendas por hectárea
P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

B. Unidad terciaria

La unidad de actuación de uso terciario constituye la ZOU.04, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Edificabilidad: 0,60 m2/m2 sobre superficie de la unidad.

Esta unidad de actuación con uso terciario es:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
UA.03	14.190	14.190	0	0	0,60	14.190	8.514	0	2.130	TC

UA	TC m2	Ua	AT	Nº viv.	P	Pm
UA.03	8.514	9.365	0,6599	0	22	2

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

1.2.2. Resumen del suelo urbanizable

El suelo urbanizable comprende aquel suelo que reúne los requisitos marcados en la legislación vigente.

Los sectores residenciales mantienen el crecimiento concéntrico alrededor del suelo urbano. Los sectores industriales y el terciario se ubican en el exterior apoyados en la carretera nacional existente.

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

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.DC m2	DV m2	DE m2	Superficie const. m2	Uso	Denominación
ZOU.05	770.823	47.749	0	32.435	71.960	63.842	314.575	R	Urbanizable residencial
ZOU.07	15.535	1.000	0	0	1.454	727	8.720	I+TC	Urbanizable terciario

ZOU.08	83.084	0	0	2.100	8.188	4.110	64.786	I	Urbanizable industrial
Total	869.442	48.749	0	34.535	81.602	68.679	388.081		

Z.O.U	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Densidad viv/ha	Nº viviendas	Nº habitantes
ZOU.05	EA	0,408	40	2.761	5.798
ZOU.07	EA	0,561	0	0	0
ZOU.08	EA	0,779	0	0	0

Dentro del suelo urbanizable se han establecido 21 sectores, de los que 17 son de uso residencial, 1 es de uso terciario y 3 son de uso industrial.

A. Sectores residenciales

Los sectores de uso residencial constituyen la ZOU.05, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en el SUB.11.
- Edificabilidad: 0,48 m2/m2. en el SUB.07.
- Edificabilidad: 0,45 m2/m2. en el resto de los sectores.
- Densidad residencial: 40 viviendas por hectárea.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en todos los sectores, excepto en los sectores SUB.04 y SUB.21 que también tienen el uso residencial plurifamiliar.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

Estos sectores con uso residencial son:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
01	70.112	70.112	4.433	0	0,45	65.679	29.555	6.674	5.962	RU
02	18.024	18.024	1.181	0	0,45	16.843	7.579	1.685	1.515	RU
04	55.814	59.241	3.427	4.322	0,45	51.492	23.171	5.149	4.634	RU-RP
05	21.390	21.390	1.290	1.874	0,45	18.226	8.201	1.950	1.720	RU
06	30.668	32.634	1.966	2.400	0,45	28.268	12.720	2.827	2.544	RU
07	66.269	66.269	3.925	7.816	0,48	54.528	26.173	5.615	5.242	RU
08	57.334	57.334	3.629	0	0,45	53.705	24.167	6.302	4.841	RU
09	35.105	37.475	2.370	2.498	0,45	32.607	14.673	4.267	3.155	RU
10	38.818	38.818	2.495	0	0,45	36.323	16.345	3.635	3.275	RU
11	52.908	52.908	3.409	6.345	0,50	43.154	21.577	4.343	4.418	RU
12	48.943	48.943	3.110	0	0,45	45.833	20.624	4.595	4.145	RU
13	15.292	15.292	967	0	0,45	14.325	6.446	1.460	1.290	RU
14	104.150	104.150	6.285	4.807	0,45	93.058	41.876	9.442	8.800	RU
15	44.040	44.040	2.640	2.373	0,45	39.027	17.562	4.237	3.520	RU
19	78.840	78.840	5.008	0	0,45	73.832	33.224	7.384	6.645	RU
20	15.030	15.030	961	0	0,45	14.069	6.331	1.428	1.266	RU
21	10.323	10.323	653	0	0,45	9.670	4.351	967	870	RU-RP
Total	**763.060**	**770.823**	**47.749**	**32.435**		**690.639**	**314.575**	**71.960**	**63.842**	

SUB	RU m2	RP m2	VP m2	Ua	AT	% SG	D Viv/ha	Nº Viv.	P	Pm
01	20.688	0	8.867	33.692	0,4805	8,2007	40	263	200	10
02	5.305	0	2.274	8.640	0,4794	2,1030	40	67	51	3
04	8.109	8.110	6.952	25.604	0,4322	6,2321	40	206	156	8
05	5.741	0	2.460	9.349	0,4371	2,2756	40	73	55	3
06	8.904	0	3.816	14.500	0,4443	3,5293	40	113	86	4
07	18.321	0	7.852	29.837	0,4502	7,2624	40	218	177	9
08	16.917	0	7.250	27.550	0,4805	6,7057	40	215	163	8
09	10.271	0	4.402	16.727	0,4464	4,0714	40	130	99	5
10	11.442	0	4.903	18.633	0,4800	4,5353	40	145	110	6
11	15.104	0	6.473	24.597	0,4649	5,9870	40	173	146	7
12	14.437	0	6.187	23.511	0,4804	5,7226	40	183	139	7
13	4.512	0	1.934	7.348	0,4805	1,7885	40	57	44	2
14	29.313	0	12.563	47.738	0,4584	11,6196	40	372	283	14
15	12.293	0	5.269	20.020	0,4546	4,8729	40	156	119	6
19	23.256	0	9.968	37.875	0,4804	9,2189	40	295	224	11
20	4.431	0	1.900	7.217	0,4802	1,7566	40	56	43	2
21	1.522	1.523	1.306	4.808	0,4658	1,1703	40	39	29	2
Total	**210.566**	**9.633**	**94.376**	**357.646**	**0,4639**	**87,0520**		**2.761**	**2.124**	**107**

% SG.Porcentaje de participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales a cargo del sector.

D. Densidad de viviendas por hectárea
P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

B. Sector terciario

El sector de uso terciario constituye la ZOU.07, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo, industrial productivo o de almacenaje.
- Edificabilidad: 0,60 m2/m2. sobre superficie del sector.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.

El sector con uso terciario es:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
03	15.535	15.535	1.000	0	0,60	14.535	8.720	1.454	727	I+TC

SUB	TC m2	I m2	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	Pm
03	4.360	4.360	7.848	0,5052	0	1,9102	22	2

% SG.Porcentaje de participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales a cargo del sector.
P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

C. Sectores industriales

Los sectores de uso industrial constituyen la ZOU.08, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

Los sectores con uso industrial son:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SSGG Viario	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
16	16.647	16.647	0	0	0,80	16.647	13.317	1.665	833	I
17	61.427	61.427	0	2.100	0,80	59.327	47.461	6.022	3.026	I
18	5.010	5.010	0	0	0,80	5.010	4.008	501	251	I
Total	**83.084**	**83.084**	**0**	**2.100**		**80.984**	**64.786**	**8.188**	**4.110**	

SUB	I m2	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	Pm
16	13.317	9.321	0,5599	0	2,2688	34	2
17	47.461	33.222	0,5408	0	8,0863	119	6
18	4.008	2.805	0,5599	0	0,6827	10	1
Total	**64.786**	**45.348**	**0,5458**	**0**	**11,0378**	**163**	**9**

% SG.Porcentaje de participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales a cargo del sector.
P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

1.3.- Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan.

La delimitación preliminar de las unidades de suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable obedece al crecimiento concéntrico previsto y a la situación de las redes de infraestructuras existentes en la actualidad.

La delimitación de las unidades y sectores se ha ajustado a los criterios marcados en el TRLOTAU y en reglamento de forma que no siempre se han ajustado a las propiedades, sino que obedecen a la necesidad de ir cerrando el suelo urbano y de conformar el contorno del suelo urbanizable.

No obstante se indica que el fin fundamental del presente POM es la regularización de diversas actuaciones que se han llevado a cabo en el municipio en los últimos años, por lo que la delimitación preliminar de varios ámbitos ha partido de la definición física de dichas actuaciones. No obstante el POM ha tenido que reconsiderar las mismas debido a la necesidad de poder ubicar dentro de estos ámbitos la ordenación detallada de los mismos y que todos ellos tuvieran capacidad suficiente para poder ubicar las cesiones y poder ser gestionados para el futuro desarrollo.

En cualquier caso se han sujetado los límites de todos los ámbitos a los criterios físicos relacionados con el viario existente y con la red de caminos públicos del contorno. Estos caminos son los que han ido estructurando el espacio de forma que los sectores se van dividiendo en función de dichos caminos.

Las unidades provienen básicamente de las zonas vacantes existentes en el suelo urbano y de la necesidad de regularizar actuaciones anteriores.

Los ámbitos de las unidades y de los sectores se han ajustado a las afecciones existentes en el municipio, y que básicamente corresponden con la carretera nacional que corresponde con la actual travesía. En menor medida existe afección de las carreteras provinciales que conduce a Alcabón y Caudilla.

En las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable del presente POM se establece un plazo para el desarrollo del ámbito correspondiente. Evidentemente este plazo corresponde al tiempo desde la aprobación del propio POM, y tiene un carácter indicativo y propositivo. Tal aspecto es consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del POM, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. 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.

En un primer momento se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano de Santo Domingo-Caudilla, completando su caso urbano, así como la regularización de las urbanizaciones que se encuentran en ejecución de obras en la actualidad.

En un segundo momento se deben prever las actuaciones que conforman el resto de los sectores residenciales que no se encuentran en ejecución.

Al mismo tiempo se deberán desarrollar las unidades y el sector industrial que se apoya en la carretera, pudiendo ir paralelo a los anteriores.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales que están en proceso de ejecución y es necesarios su regularización.
- Resolver los sistemas generales viarios y de infraestructuras previstos.
- Resolver los remates del suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano.
- Desarrollo del resto de los sectores residenciales.
- Desarrollo de los suelos urbanizables terciarios e industriales en cualquier momento.

El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las 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 la unidad o sector, de tal 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.

Los desarrollos de las unidades de actuación (UAs) y de los sectores (SUB) se han dividido en los tres periodos que se han detallado en cada una de las fichas correspondientes.

1.4.- Usos, intensidades y densidades

Con respecto a las actividades y usos del suelo se considera que se debe mantener 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.

Sobre la base de ello se 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 POM en el que se han establecido las densidades, uso e intensidades de una forma pormenorizada, si bien se especifican también a continuación.

1.4.1. Suelo urbano consolidado, y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento

1.4.1.1. ZOU.01. Santo Domingo

La superficie del suelo urbano corresponde con la que figuraba en la memoria informativa, menos las zonas vacantes y ampliándola con las zonas verdes de cesión por incremento de aprovechamiento, De esta forma asciende a 494.787 m2.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 31 del TRLOTAU, en la zona urbana del municipio se cumplirá con la edificabilidad máxima establecida en el mismo:

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.

Esta ZOU es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

Por este motivo en esta ZOU se propone que la ordenanza de aplicación que supere el 1 m2/m2 de edificabilidad, se divida en los dos grados siguientes:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

En el grado 1º se aplicará directamente la ordenanza. En el grado 2º, al tratarse de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre la edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

La cifra anterior corresponde con 18 m2s/100 m2c, como cesión de dotación de zonas verdes al tener una edificabilidad superior a 0,60 m2/m2; más 20 m2s/100 m2c, como cesión de dotación de equipamiento.

Para poder conocer la superficie construida a considerar por incremento de aprovechamiento se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.01, que es la que se obtiene en la siguiente tabla. Dentro de esta ZOU.01 existen dos edificabilidades distintas fruto de la tipología de las manzanas en que es de aplicación. Las edificabilidades de las mismas ascienden a 1,40 m2/m2 y a 1,00 m2/m2, según se puede ver en la tabla siguiente:

ZOU.01												
Manzana	**m2Man.**	**m2DV**	**m2DE**	**m2Neta**	**m2c.**	**Viv**	**1m2/m2**	**m2/m2**	**m2cPOM**	**m2cFondo**	**m2c max**	**m2cINC.**
01	2.245	0	0	2.245	1.510	5	2.245	1,40	3.143	2.844	2.844	599
02	3.005	0	0	3.005	2.225	12	3.005	1,40	4.207	4.050	4.050	1.045
03	7.266	0	0	7.266	4.771	18	7.266	1,40	10.172	8.316	8.316	1.050
04	1.816	0	0	1.816	1.969	7	1.816	1,40	2.542	3.632	2.542	726
05	7.120	0	0	7.120	3.161	17	7.120	1,40	9.968	9.612	9.612	2.492
06	3.003	554	944	1.505	1.602	6	1.505	1,40	2.107	2.408	2.107	505
07	1.275	0	0	1.275	825	5	1.275	1,40	1.785	2.040	1.785	510
08	2.213	0	0	2.213	1.168	7	2.213	1,40	3.098	2.700	2.700	487
09	5.396	0	0	5.396	6.497	28	5.396	1,40	7.554	8.633	7.554	1.057
10	754	0	0	754	1.000	5	754	1,40	1.055	1.206	1.055	55
11	3.688	0	0	3.688	3.701	11	3.688	1,40	5.163	5.900	5.163	1.462
12	7.543	1.211	430	5.902	2.988	14	5.902	1,40	8.262	7.440	7.440	1.538
13	5.689	0	0	5.689	2.150	13	5.689	1,40	7.964	7.120	7.120	1.431
14	7.555	0	0	7.555	1.155	5	7.555	1,40	10.277	15.444	10.277	2.722
15	6.350	0	0	6.350	4.980	16	6.350	1,40	8.890	8.532	8.532	2.182
16	760	0	0	760	875	5	760	1,40	1.064	1.216	1.064	189
17	4.867	0	0	4.867	5.150	26	4.867	1,40	6.813	7.787	6.813	1.663
18	14.464	800	0	13.464	12.748	41	13.464	1,40	18.849	15.156	15.156	1.692
19	4.520	0	0	4.520	4.620	20	4.520	1,40	6.328	6.876	6.328	1.708
20	3.005	0	0	3.005	1.253	6	3.005	1,40	4.207	4.808	4.207	1.202
21	566	0	0	566	379	1	566	1.00	566	566	566	0
22	17.109	0	0	17.109	10.390	48	17.109	1,40	23.953	19.872	19.872	2.763
23	980	0	0	980	450	3	980	1,40	1.372	1.568	1.372	392
24	17.840	0	0	17.840	15.520	28	17.840	1,40	24.976	21.702	21.702	3.862
25	8.570	0	0	8.570	2.690	12	8.570	1,40	11.998	11.556	11.556	2.986
26	17.673	0	0	17.673	11.536	42	17.673	1,40	24.742	18.704	18.704	1.031
27	1.612	0	0	1.612	1850	8	1.612	1,40	2.257	2.580	2.257	407
28	2.580	0	0	2.580	1.920	13	2.580	1,40	3.612	3.828	3.612	1.032
29	3.872	0	0	3.872	2.910	19	3.872	1,40	5.421	6.264	5.421	1.549
30	4.827	0	0	4.827	4.237	32	4.827	1,40	6.758	7.723	6.728	1.931
31	5.270	0	0	5.270	4.898	26	5.270	1,40	7.378	8.432	7.378	2.108
32	9.320	0	0	9.320	7.134	34	9.320	1,40	13.048	13.364	13.048	3.728
33	4.670	0	0	4.670	3.540	20	4.670	1,40	6.538	6.984	6.538	1.868
34	1.610	430	0	1.180	1.150	4	1.180	1,40	2.254	1.688	1.688	508
35	980	0	0	980	600	2	980	1,40	1.372	1.568	1.372	392

36	5.720	0	4.000	1.720	3.039	18	1.720	1,40	2.408	2.752	2.408	0
37	5.687	0	0	5.687	1.575	15	5.687	1,40	7.962	8.412	7.962	2.275
38	13.836	0	125	13.711	5.202	32	13.711	1,40	19.195	14.688	14.688	977
39	13.538	0	0	13.538	8.523	34	13.538	1,40	18.953	14.328	14.328	800
40	6.106	0	0	6.106	5.126	24	6.106	1,40	8.548	8.532	8.532	2.426
41	2.650	0	0	2.650	2.625	15	2.650	1,40	3.710	4.240	3.710	1.060
42	3.713	0	0	3.713	300	0	3.713	1,40	5.198	5.940	5.198	1.485
43	18.330	2.551	0	15.779	3.189	30	15.779	1,40	22.090	16.075	16.075	296
44	2.958	0	0	2.958	1575	5	2.958	1.00	2.958	2.958	2.958	0
45	3.390	0	0	3.390	890	3	3.390	1.00	3.390	3.390	3.390	0
46	621	0	0	621	525	3	621	1.00	621	621	621	0
47	6.130	0	0	6.130	2.050	2	6.130	1.00	6.130	6.130	6.130	0
48	16.314	0	4.018	12.296	4.183	22	12.296	1.40	17.214	13.021	13.021	25
49	4.499	0	0	4.499	1.664	10	4.499	1.40	6.299	6.885	6.299	1.800
50	15.373	0	0	15.373	5.851	2	15.373	1.40	21.522	11.360	11.360	0
51	3.992	0	0	3.992	1.120	4	3.992	1.00	3.992	3.992	3.992	0
52	8.696	0	0	8.696	1.575	4	8.696	1.00	8.696	8.091	8.091	0
53	1.625	0	0	1.625	1.050	4	1.625	1.00	1.625	1.625	1.625	0
54	4.091	0	0	4.091	3.300	20	4.091	1.00	4.091	3.691	3.691	0
55	7.253	0	0	7.253	4.125	25	7.253	1.00	7.253	5.530	5.530	0
56	535	0	0	535	710	1	535	1.40	749	749	749	0
57	18.316	7.266	11.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	6.346	0	6.346	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	3.323	0	3.323	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	3.750	0	3.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	20.370	20.370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2.002	2.002	0						0	0	0	0
63	1.352	1.352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	390.529	36.436	33.986	320.007	191.749	832	319.807		432.297	395.129	376.837	60.016

En la tabla anterior se han consignado las superficies destinadas a sistemas generales y locales de la zona de suelo urbano, sin que se hayan incluido las unidades de actuación en suelo urbano por tratarse de otra ZOU. En la tabla se ha calculado el incremento en cada manzana aplicando directamente la edificabilidad de la ordenanza, y corrigiendo esta con la limitación del fondo edificable de la misma. En este tipo de suelo se ha previsto una ordenanza en la que existe un fondo máximo y una ocupación máxima, por lo que la superficie construida final se obtendrá tras aplicar estos y siempre quedará supeditada a la edificabilidad máxima citada.

Además hay que hacer una serie de reflexiones al respecto:

- Dentro de la superficie adquirida se han contabilizado todas las superficies construidas actuales del suelo urbano, haciendo ver que existen bastantes construcciones de tres plantas cuyas superficies exceden de las que se obtendrían de aplicar las ordenanzas del POM.
- Dentro de las superficies máximas se han detraído las superficies correspondientes a edificaciones dotacionales.
- Se han tenido en cuenta las limitaciones existentes en todas las construcciones catalogadas.
- Existen muchas zonas de reciente construcción que es probable que no se modifiquen, al tratarse de construcciones recientes, y que nunca agoten la edificabilidad permitida en la ordenanza. No obstante en la tabla anterior no se ha tenido en cuenta esta circunstancia calculando el máximo posible, aunque sea difícil que se llegue a producir.
- Generalmente la superficie máxima permitida por la ordenanza es superior a la que se obtiene de aplicar las condiciones de ocupación por fondo edificable y alturas.

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

- Superficie ZOU.01 494.787 m2s.
- Superficie manzanas 390.529 m2s.
- Superficie construida actual 191.749 m2c.
- Superficie construida POM 376.837 m2c.
- Superficie por incremento 60.016 m2c.
- Edificabilidad bruta ZOU.01 0,762 m2/m2.
- Población actual 1.030 habitantes
- Población prevista POM 2.056 habitantes

- Superficie SG.DV 10.620 m2 (7.266 m2 existentes)
- Superficie SG.DE 17.867 m2
- Superficie SG.DC 1.445 m2 (SG.DC.07B)
- Superficie DV 25.816 m2 (2.995 m2 existentes)
- Superficie DE 16.119 m2

La depuradora (EDAR) de Santo Domingo que se encuentra en la parcela 24 del polígono 5, y que cuenta con 13.500 m2 de superficie, se encuentra en suelo rústico por lo que no se ha consignado en las superficies anteriores.

Como se ve la superficie máxima construida residencial no excede de 10.000 m2 construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU.

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 actual destinada a un uso residencial asciende al 70% del total, por lo que se mantiene este porcentaje en toda la ZOU.01, ya que en la misma existen múltiples construcciones auxiliares sin uso residencial, muchas de las cuales provienen de usos agrícolas y de de almacenaje al tratarse de un núcleo eminentemente rural. Por este motivo la superficie a considerar por incremento y uso residencial sería de 42.011 m2cr.

En este sentido la superficie de suelo dotacional a obtener como consecuencia del citado incremento de 60.016 m2c, debe ser superior a:

- Dotacional de zonas verdes (18 m2s/100 m2c) 10.802,88 m2s
- Dotacional dotacional equipamiento (20 m2s/100 m2c) 12.003,02 m2s
- Superficie dotacional local por incremento 22.805,90 m2s

En el presente POM se ha previsto un total de 22.821,00 m2 para lo que se han incluido dos parcelas calificadas como zona verde para conseguir tal superficie:

- Parcela DV.00.A., con 2.551 m2 de superficie y ubicada en el camino de la Veguilla, en la parcela catastral 7099611.
- Parcela DV.00.B, con 20.270 m2 de superficie y ubicada en la zona de Santa Ana, entre el camino de Pero Vequez y un camino de servicio, en las parcelas catastrales 119, 122 y 171 del polígono 20.

De esta forma las cesiones propuestas por el POM ascienden a 22.821 m2 de superficie y son superiores a los 22.805,90 m2 indicados anteriormente.

La superficie de suelo dotacional destinado a sistemas generales como consecuencia del citado incremento se ha incluido en el cómputo total del municipio debe ser superior al siguiente:

- Sistemas generales de zonas verdes (7,5 m2s/100 m2cR)
- 0,075 x 42.011 m2 = 3.150,82 m2s.

En el presente POM se han incluido dos parcelas calificadas como sistema general de espacios libres y zonas verdes para conseguir tales superficies:

- Parcela SG.DV.03, con 1.352 m2 de superficie y ubicada en el camino de la Ermita.
- Parcela SG.DV.04, con 2.002 m2 de superficie y ubicada en la zona de Santa Ana, junto a un camino de servicio, en la parcela catastral 171 del polígono 20.

De esta forma las cesiones propuestas por el POM para sistemas generales de espacios libres ascienden a 3.354 m2 de superficie y son superiores a los 3.150,82 m2 indicados anteriormente.

Dentro de la ZOU.01 existen varias manzanas de amplias dimensiones, que para su desarrollo puede ser necesario la creación de nuevos viales, a pesar de estar en suelo urbano. En el caso de que por los propietarios o por el propio Ayuntamiento se opte por definir nuevos viales que modifiquen las alineaciones de la ordenación detallada del POM se deberá acudir a la delimitación de las nuevas unidades, a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU y en el Reglamento de Ejecución. La actuación dentro de estas zonas, deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) Se podrán modificar las alineaciones previstas en el POM a través de la correspondiente actuación urbanizadora innovadora, que conllevará la modificación de la ordenación detallada prevista en el POM, y en su caso la tramitación correspondiente.
b) En este caso para poder materializar el aprovechamiento correspondiente, deberá redactarse el correspondiente PERI de la nueva unidad que defina las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

1.4.1.2. ZOU.02. Caudilla

La superficie de la ZOU.02 corresponde con el núcleo urbano de Caudilla, que se mantiene con la misma superficie actual que se indicaba en el apartado 5.4.1 de la memoria informativa y que cuenta con 34.910,51 m2 de superficie.

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

- Superficie ZOU.02 34.910,51 m2s.
- Superficie neta manzanas 22.206,00 m2s.
- Superficie construida actual 7.198,00 m2c
- Superficie construida POM 22.206,00 m2c.
- Superficie por incremento 0,00 m2c.
- Superficie residencial (40%) 8.821,00 m2c.
- Edificabilidad ZOU.02 0,636 m2/m2.
- Población actual 28 habitantes
- Población prevista POM 68 habitantes
- Superficie SG.DV 3.308 m2.
- Superficie DV 0 m2.
- Superficie DE 950 m2.

El cementerio de Caudilla se encuentra en suelo rústico por lo que no se ha consignado en las superficies anteriores.

La edificabilidad anterior se refiere a la totalidad de la ZOU.02, sin distinguir los usos de la misma. En este sentido se hace constar que la superficie construida actual destinada a un uso residencial asciende a un 40% del total, por lo que se mantiene este porcentaje en toda la ZOU.02, ya que en la misma existen múltiples construcciones auxiliares sin uso residencial, muchas de las cuales provienen de usos agrícolas y de de almacenaje al tratarse de un núcleo eminentemente rural. Por este motivo la superficie a considerar por incremento y uso residencial sería de 8.821 m2cR.

Como se ve la superficie máxima construida residencial no excede de 10.000 m2 construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU.

La ordenanza de esta zona establece una edificabilidad de 1,00 m2/m2, por lo que esta ZOU.02 corresponde con un suelo urbano consolidado y no existe ningún terreno que deba ser considerado como suelo urbano por incremento de aprovechamiento.

1.4.1.3. ZOU.06. Zona industrial Santo Domingo.
Corresponde con las dos zonas industriales existentes en el suelo urbano actual y que se han descrito en la memoria informativa. La superficie de esta ZOU.06 asciende a 33.560 m2. tras sumar la zona situada al sureste del municipio (20.860,00 m2) y la existente en la calle Saturnino López (12.700,00 m2).

La ordenanza de esta ZOU.06 establece una edificabilidad: 1,00 m2/m2 sobre superficie de parcela.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.06:

- Superficie zona industrial 33.560,00 m2s.
- Superficie manzanas 23.520,00 m2s.
- Superficie suelos dotacionales 0,00 m2s
- Superficie construida actual 23.520,00 m2c
- Superficie construida POM 23.520,00 m2c.
- Edificabilidad ZOU.02 0,700 m2/m2.

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 son los siguientes:

1.4.2.2. ZOU.03. Uso residencial.
Corresponde con cinco unidades de actuación residenciales, que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Densidad residencial: 50 viviendas por hectárea en la UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Densidad residencial: 80 viviendas por hectárea en la UA.02.
- Edificabilidad: 0,44 m2/m2. en la UA.06.
- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en la UA.01 y UA.05.
- Edificabilidad: 0,55 m2/m2. en la UA.04.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2. en la UA.02.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en UA.04 y UA.05.
- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en UA.02.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar y plurifamiliar en UA.01 y UA.06
- Unidades discontinuas UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Sistema general de comunicaciones SG.DC.07A con 979 m2 en la UA.02.

En todas las unidades residenciales previstas en el POM 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 5% del total construido en la unidad para un uso comercial o artesanal, debiendo ser el resto residencial.

1.4.2.2. ZOU.04. Uso terciario
Corresponde con una única unidad de actuación, que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo.

- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Edificabilidad: 0,60 m2/m2 sobre superficie de la unidad.

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.

1.4.3.1. ZOU. 05. Uso residencial

Corresponde con diecisiete sectores de uso residencial, que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en el SUB.11.
- Edificabilidad: 0,48 m2/m2. en el SUB.07.
- Edificabilidad: 0,45 m2/m2. en el resto de los sectores.
- Densidad residencial: 40 viviendas por hectárea.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en todos los sectores, excepto en los sectores SUB.04 y SUB.21 que también tienen el uso residencial plurifamiliar.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

1.4.3.2. ZOU. 07. Uso terciario

Corresponde con un sector que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo, industrial productivo o de almacenaje.
- Edificabilidad: 0,60 m2/m2. sobre superficie del sector.
- Edificabilidad: 1,40 m2/m2 sobre superficie de parcela.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.
- Parcela mínima: 500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

1.4.3.3. ZOU. 08. Uso industrial

Corresponde con tres sectores que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2 sobre superficie del sector.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

Los planes parciales 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 explicita 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.

1.4.3.4. Otros aspectos de los sectores

Dentro de estos sectores se efectúan las siguientes observaciones:

- Se ha establecido la ordenación detallada de los sectores 01, 02, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19 y 20.
- No se ha establecido la ordenación detallada en los sectores 03, 04, 06, 16, 18 y 21.
- Cada sector se constituye en un área de reparto.
- Los sectores residenciales 04, 06 y 09 tienen los sistemas generales de zonas verdes adscritos en el exterior de los mismos conformando dos zonas ubicadas junto al paseo de la Ermita.
- Los sectores 04, 05, 06, 07, 09, 11, 14 y 15 cuentan con sistemas generales de comunicaciones que conforman el vial estructurante previsto en el POM, que corresponde con un una vía en anillo que rodee todo el casco urbano de sureste a noroeste y permita vertebrar, en torno a este vial, las distintas actuaciones.
- El sector 17, de uso industrial, cuenta con un sistema general de comunicaciones que conforma la vía de servicio paralela a la carretera actual.
- El sector 03, de uso terciario, cuenta con un sistema general de espacios libres, que deberá ubicarse en el enlace de las carreteras.
- En el sector 04 se ha establecido que el 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) sea plurifamiliar, siendo el resto unifamiliar.
- En el sector 21 se ha establecido que el 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) sea plurifamiliar, siendo el resto unifamiliar.
- De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas aun régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el sector.
- Debido a la topografía escasamente compleja que presenta todos los ámbitos de actuación, no ha sido difícil tratar de generar viales tanto rodados como peatonales en los que no se superen pendientes del 6%.
- El POM establece aproximadamente las cargas que deben asumir los sectores de suelo urbanizable, y la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) en el 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.
- El sector SUB.21 está afectado, por aplicación del Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005, por el que se modifica el Decreto 72/1999 de 1 de junio de Sanidad Mortuoria, por la cercanía del cementerio, por lo que su ordenación estará condicionada considerablemente, en particular, en la zona de protección de 50 metros, en la que no se podrán ubicar ningún tipo de construcciones residenciales.

1.5.- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

En el POM 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 tres criterios, en orden decreciente de importancia:

a) Morfología de la construcción.
b) Emplazamiento en función de la génesis de la zona
c) Tipología de edificación
d) Uso

De esta forma, y siguiendo lo marcado en el TRLOTAU, se han establecido las zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) que se citan a continuación, cuyo resumen de determinaciones es el siguiente:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.DC m2	DV m2	DE m2	Superficie const. m2	Uso	Denominación
ZOU.01	494.787,00	7.266	17.867	1.445	2.995	16.119	316.821	R	Suelo urbano Santo Domingo
		3.354	0	0	22.821	0	60.016	R	Incremento aprovechamiento
ZOU.02	34.910,51	3.308	0	0	0	950	22.206	R	Suelo urbano Caudilla
ZOU.03	58.928	0	0	979	8.690	3.119	29.028	R	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	14.190	0	0	0	0	2.130	8.514	TC	Unidad terciaria 3
ZOU.05	770.823	47.749	0	32.435	71.960	63.842	314.575	R	Urbanizable residencial
ZOU.06	33.560	0	0	0	0	0	23.520	I	Suelo urbano industrial
ZOU.07	15.535	1.000	0	0	1.454	727	8.720	I+TC	Urbanizable terciario
ZOU.08	83.084	0	0	2.100	8.188	4.110	64.786	I	Urbanizable industrial
Total	1.505.817,51	62.677	17.867	36.959	116.108	90.997	848.186		

Z.O.U	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie R. m2c	Densidad viv/ha	Nº viviendas	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EA	0,762	316.821	221.775	100	-	2.124
			60.016	42.011	100	296	
ZOU.02	EMC-EA	0,636	22.206	8.882	100	59	
ZOU.03	EA	0,492	29.028	29.028	50-80	298	626
ZOU.04	EA	0,600	8.514	0	0	0	0
ZOU.05	EA	0,408	314.575	314.575	40	2.761	5.798
ZOU.06	EMC-EA	0,700	23.520	0	0	0	0
ZOU.07	EA	0,561	8.720	0	0	0	0
ZOU.08	EA	0,779	64.786	0	0	0	0
TOTAL			848.186	616.271			8.548

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 urbano de Santo Domingo.

Corresponde con el suelo urbano actual y responde a la población tradicional de Santo Domingo. Se encuentra situada en el centro del municipio, y corresponde con el suelo urbano más antiguo de la población.

Su delimitación se corresponde con el suelo considerado como urbano actual, en aquellas zonas donde prevalezca un uso mayoritario residencial, por lo que en esta zona es el suelo urbano tras descontar las manzanas de uso industrial (ZOU.06) y las zonas vacantes (ZOU.03 m2), y ampliándolo con las zonas dotacionales situadas al sur de la población en el camino de la Ermita.

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 dos plantas de altura de altura media, permitiéndose tres plantas en las calles de mayor anchura. Asimismo existen varias zonas con un uso residencial unifamiliar en vivienda adosada o pareada.

Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial media, a excepción de las zonas de vivienda unifamiliar que cuenta con una densidad más baja y con tipologías de edificación separada de las alineaciones.

En función del grado de consolidación de la edificación que presenta cada parte del núcleo, en el POM se dividirá esta zona entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (SUNC). Cuenta con una ordenanza de aplicación que cuenta con tres grados con edificabilidades distintas, en función de las tipologías de la zona:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Santo Domingo.

- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- El grado 3º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Caudilla y en algunas manzanas del casco urbano de Santo Domingo.

Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

ZOU.02: Casco urbano de Caudilla.
Corresponde al Suelo del núcleo o caso urbano existente en el núcleo de Caudilla, y su delimitación se corresponde con el suelo clasificado como urbano actual, así como el establecido en el POM. Se regula todo su ámbito con la aplicación de una ordenanza única, lo que obviamente le otorga una absoluta homogeneidad en la tipología de edificación. Dado que la edificabilidad es muy reducida, y carece de zonas vacantes, en el POM esta zona se podrá clasificar como suelo urbano consolidado (SUC).

Esta zona corresponde con el núcleo urbano actual de 34.910,51 m2, y no cuenta con ninguna zona vacante.

Su uso global es el residencial, en una tipología de vivienda unifamiliar, con dos plantas de altura.

Cerca de esta zona se encuentra el Castillo, que es de singular importancia y cuenta con un área de protección. No obstante el mismo es exterior a la zona urbana, encontrándose en suelo rústico de protección cultural.

ZOU.03: Unidades de actuación en suelo urbano residenciales.
Corresponde con los suelos vacantes, de uso residencial, existentes en el suelo urbano y que deben ser clasificados como suelo urbano no consolidado a desarrollar por actuaciones urbanizadoras.

Corresponden con los crecimientos con una tipología unifamiliar y plurifamiliar y permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes.

Hay que indicar que estas unidades requerirán en algunos casos efectuar las cesiones en zonas discontinuas separadas de ellas, por lo que la superficie final de las unidades en el POM será levemente superior a las zonas vacantes actuales.

ZOU.04: Unidad de actuación en suelo urbano terciario.
Corresponde con los suelos vacantes, de uso terciario, existente en el suelo urbano y que deben ser clasificados como suelo urbano no consolidado a desarrollar por actuaciones urbanizadoras. Corresponden con una zona exterior del núcleo urbano en la que se podrá cerrar el suelo urbano actual ocupando el vacío existente.

En esta ZOU se define una única unidad de actuación como suelo urbano no consolidado (UA-03).

ZOU.05: Sectores de suelo urbanizable residenciales.
Corresponde con las urbanizaciones ejecutadas en los últimos años y que se deben regularizar con el POM. Este las clasifica como suelo urbanizable de uso residencial al incorporarlas en el POM, y se ubican alrededor del casco urbano y de las unidades de actuación.

Estos sectores son de uso residencial en una tipología básicamente de vivienda unifamiliar, con dos plantas de altura, y cuentan con una densidad residencial media-baja. En dos sectores se ha previsto también un uso residencial plurifamiliar.

En esta ZOU se definen diecisiete sectores con este uso residencial.

ZOU.06: Suelo urbano industrial.
Corresponde con suelo urbano actual de uso industrial desarrollado en el municipio en dos emplazamientos distintos y cuyo desarrollo es anterior a la entrada en vigor de la LOTAU.

Corresponde con suelo urbano consolidado de uso industrial desarrollado en el municipio en dos emplazamientos distintos y cuyo desarrollo es anterior a la entrada en vigor de la LOTAU. El primero está situado al sureste del municipio, con acceso desde la carretera, y sus datos se han consignado anteriormente. El segundo corresponde con dos manzanas a ambos lados de la calle Saturnino López

ZOU.07: Sectores de suelo urbanizable terciario.
Esta zona se prevé en el POM para futuros suelos urbanizables, y corresponde con un uso industrial-terciario propuesto en el POM, y que se ubica alejado del casco urbano, en zonas con buena accesibilidad que está apoyado en la carretera situada al oeste de la población.

En esta ZOU se define un único sector con este uso SUB-03.

ZOU.08. Sectores de suelo urbanizable industrial.
Corresponde con tres zonas con un uso industrial, el cual se mantiene en la propuesta del POM. Están ubicados alejados del casco urbano, en zonas con buena accesibilidad que están apoyados en las carreteras situadas al este de la población.

Corresponde a su vez con suelos que cuentan con urbanizaciones ejecutadas aunque sea parcialmente en los últimos años y se deben regularizar con el POM.

En esta ZOU se definen tres sectores con este uso SUB-16, SUB-17 y SUB-18.

1.6.- Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio

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 POM.

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.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 3.B) del artículo 24 del TRLOTAU se debe destinar a vivienda protegida el porcentaje correspondiente, que en el POM se ha establecido en el 30% de la superficie construida residencial.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los coeficientes de uso, o de ponderación, que se recogen en la normativa del POM, para su aplicación en función de los distintos usos y tipologías:

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,10
Residencial Unifamiliar	1.20
Terciario Oficinas	1,10
Terciario Comercial	1,10

Terciario Hotelero	1,10
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

En función de lo indicado anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en las unidades de actuación con uso global residencial:

ZOU.03. Unidades de suelo urbano no consolidado con uso residencial										
UA	**Superf. m2**	**AR m2**	**SG.DV m2**	**SG. DC m2**	**Edificab m2/m2**	**S-SG m2**	**Superficie const. m2**	**DV m2**	**DE m2**	**Uso**
UA.01	8.501	8.501	0	0	0,50	8.501	4.250	1.395	305	RU+RP
UA.02	3.914	3.914	0	979	0,80	2.935	2.348	0	893	RP
UA.04	9.190	9.190	0	0	0,55	9.190	5.054	1.795	150	RU
UA.05	15.900	15.900	0	0	0,50	15.900	7.950	2.000	1.180	RU
UA.06	21.423	21.423	0	0	0,44	21.423	9.426	3.500	591	RU+RP
Total	**58.928**	**58.928**	**0**	**979**		**57.949**	**29.028**	**8.690**	**3.119**	

ZOU.03. Unidades de suelo urbano no consolidado con uso residencial									
UA	**RU m2**	**RP m2**	**VP-RU m2**	**VP-RP m2**	**Ua**	**AT**	**D Viv/ha**	**S-SG m2**	**Nº viv.**
UA.01	2.975	0	0	1.275	4.845	0,5699	50	8.501	43
UA.02	0	1.644	0	704	2.512	0,6417	80	2.935	23
UA.04	3.537	0	1.517	0	5.761	0,6268	50	9.190	46
UA.05	5.565	0	2.385	0	9.063	0,5700	50	15.900	79
UA.06	6.599	0	0	2.827	10.746	0,5016	50	21.423	107
Total	**18.676**	**1.644**	**3.902**	**4.806**	**32.927**	**0,5587**		**57.949**	**298**

Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas, dado que las mismas tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo.

En función de lo indicado anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en la unidad de actuación con uso global terciario:

ZOU.04. Unidades de suelo urbano no consolidado con uso terciario													
UA	**Superf. m2**	**AR m2**	**SG.DV m2**	**SG.DC m2**	**Edificab m2/m2**	**S-SG m2**	**Superficie const. m2**	**TC m2**	**Ua**	**AT**	**DV m2**	**DE m2**	**Uso**
UA.03	14.190	14.190	0	0	0,60	14.190	8.514	8.514	9.365	0,6599	0	2.130	TC

En función de lo indicado anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en los sectores de suelo urbanizable:

ZOU.05. Sectores de suelo urbanizable con uso residencial										
SUB	**Superf. m2**	**AR m2**	**SG.DV m2**	**SSGG Viario**	**Edificab m2/m2**	**S-SG m2**	**Superficie Const. m2**	**DV m2**	**DE m2**	**Uso**
01	70.112	70.112	4.433	0	0,45	65.678	29.555	6.674	5.962	RU
02	18.024	18.024	1.181	0	0,45	16.843	7.579	1.685	1.515	RU
04	55.814	59.241	3.427	4.322	0,45	51.492	23.171	5.149	4.634	RU-RP
05	21.390	21.390	1.290	1.874	0,45	18.226	8.201	1.950	1.720	RU
06	30.668	32.634	1.966	2.400	0,45	28.268	12.720	2.827	2.544	RU
07	66.269	66.269	3.925	7.816	0,48	54.528	26.173	5.615	5.242	RU
08	57.334	57.334	3.629	0	0,45	53.705	24.167	6.302	4.841	RU
09	35.105	37.475	2.370	2.498	0,45	32.607	14.673	4.267	3.155	RU
10	38.818	38.818	2.495	0	0,45	36.323	16.345	3.635	3.275	RU
11	52.908	52.908	3.409	6.345	0,50	43.154	21.577	4.343	4.418	RU
12	48.943	48.943	3.110	0	0,45	45.833	20.624	4.595	4.145	RU
13	15.292	15.292	967	0	0,45	14.325	6.446	1.460	1.290	RU
14	104.150	104.150	6.285	4.807	0,45	93.058	41.876	9.442	8.800	RU
15	44.040	44.040	2.640	2.373	0,45	39.027	17.562	4.237	3.520	RU
19	78.840	78.840	5.008	0	0,45	73.832	33.224	7.384	6.645	RU
20	15.030	15.030	961	0	0,45	14.069	6.331	1.428	1.266	RU
21	10.323	10.323	653	0	0,45	9.670	4.351	967	870	RU-RP
Total	**763.060**	**770.823**	**47.749**	**32.435**		**690.638**	**314.575**	**71.960**	**63.842**	

ZOU.05. Sectores de suelo urbanizable con uso residencial											
SUB	**Superficie construida**	**VP m2**	**RU m2**	**RP m2**	**TC m2**	**I m2**	**Ua**	**AT**	**% SG**	**Situación SG.DV**	**Nº viviendas**
01	29.555	8.867	20.688	0	0	0	33.692	0,4805	8,2007	Interior	263
02	7.579	2.274	5.305	0	0	0	8.640	0,4794	2,1030	Interior	67
04	23.171	6.952	8.109	8.110	0	0	25.604	0,4322	6,2321	Exterior	206
05	8.201	2.460	5.741	0	0	0	9.349	0,4371	2,2756	Interior	73
06	12.720	3.816	8.904	0	0	0	14.500	0,4443	3,5293	Exterior	113
07	26.173	7.852	18.321	0	0	0	29.837	0,4502	7,2624	Interior	218
08	24.167	7.250	16.917	0	0	0	27.550	0,4805	6,7057	Interior	215
09	14.673	4.402	10.271	0	0	0	16.727	0,4464	4,0714	Exterior	130
10	16.345	4.903	11.442	0	0	0	18.633	0,4800	4,5353	Interior	145
11	21.577	6.473	15.104	0	0	0	24.597	0,4649	5,9870	Interior	173
12	20.624	6.187	14.437	0	0	0	23.511	0,4804	5,7226	Interior	183
13	6.446	1.934	4.512	0	0	0	7.348	0,4805	1,7885	Interior	57
14	41.876	12.563	29.313	0	0	0	47.738	0,4584	11,6196	Interior	372
15	17.562	5.269	12.293	0	0	0	20.020	0,4546	4,8729	Interior	156
19	33.224	9.968	23.256	0	0	0	37.875	0,4804	9,2189	Interior	295
20	6.331	1.900	4.431	0	0	0	7.217	0,4802	1,7566	Interior	56

21	4.351	1.306	1.522	1.523	0	0	4.808	0,4658	1,1703	Interior	39
Total	**314.575**	**94.376**	**210.566**	**9.633**	**0**	**0**	**357.646**	0,4639			2.761

ZOU.07. Sectores de suelo urbanizable con uso terciario-industrial														
SUB	**Superf. m2**	**AR m2**	**SG.DV m2**	**SSGG Viario**	**Edificab m2/m2**	**S-SG m2**	**Superficie Const. m2**	**TC m2**	**I m2**	**DV m2**	**DE m2**	**Ua**	**AT**	**% SSGG**
03	15.535	15.535	1.000	0	0,60	14.535	8.720	4.360	4.360	1.454	727	7.848	0,5052	1,9102
El Sistema general es interior														

ZOU.08. Sectores de suelo urbanizable con uso industrial												
SUB	**Superf. m2**	**AR m2**	**SG.DV m2**	**SSGG Viario**	**Edificab m2/m2**	**S-SG m2**	**Superficie Const. m2**	**DV m2**	**DE m2**	**Ua**	**AT**	**% SSGG**
16	16.647	16.647	0	0	0,80	16.647	13.317	1.665	833	9.321	0,5599	2,2688
17	61.427	61.427	0	2.100	0,80	59.327	47.461	6.022	3.026	33.222	0,5408	8,0863
18	5.010	5.010	0	0	0,80	5.010	4.008	501	251	2.805	0,5599	0,6827
Total	**83.084**	**83.084**	**0**	**2.100**		**80.984**	**64.786**	**8.188**	**4.110**	**45.348**	0,5458	

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

En aquellos suelos clasificados como no consolidado (en las unidades de actuación) y en los suelos clasificados como urbanizables (en los sectores) 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 fije 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 la actuación. La legislación vigente establece que con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

En el presente POM se ha fijado este porcentaje en el diez por ciento (10%) del incremento de aprovechamiento que se produce. Por este motivo el aprovechamiento apropiable será el que resulte de la aplicación de las condiciones de cada ficha y de las determinaciones del TRLOTAU, y de sus reglamentos, habiéndose establecido en el 90% de las unidades de aprovechamiento correspondientes de cada unidad de actuación o sector.

En las todas las tablas se reseñan las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la edificabilidad bruta máxima establecida para cada unidad. En el caso de que en el desarrollo del PAU 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.

1.7.- Sistemas e infraestructuras generales

En el presente POM 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 del apartado anterior figura la superficie de los sistemas generales previstos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable que prevé el POM. 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 POM 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 ala ejecución de redes de infraestructuras.

1.7.1. Sistemas generales existentes

En la actualidad existen los siguientes sistemas generales:

a) En Santo Domingo existen los siguientes sistemas generales:

- Zonas verdes, 7.266 m2.
- Dotacionales, 31.367 m2. (EDAR con 13.500 m2 en suelo rústico)

c) En Caudilla existen los siguientes sistemas generales:

- Zona verde, 3.308 m2.
- Dotaciones, 1.080 m2.(Cementerio en suelo rústico)

Los sistemas generales de zonas verdes existentes son los siguientes:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Tipo suelo	Adquisición suelo
SG.DV.01	Santo Domingo	7.266	SU	Existente
SG.DV.02	Caudilla	3.308	SU	Existente
Total		**10.574**		

Los sistemas generales de equipamiento existentes son los siguientes:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Tipo suelo	Adquisición suelo
SG.DAI	Ayuntamiento	430	SU	Existente
SG.DEDU	Instituto	6.346	SU	Existente
SG.D-CU-DE	Ermita	3.750	SR	Existente
SG.DEIS	EDAR	13.500	SR	Existente
SG.DEIS	Cementerio S	4.018	SU	Existente
SG.DEIS	Cementerio C	1.080	SR	Existente
SG.DEIS	Deposito aguas	3.323	SR	Existente
Total		**32.447**		

En suelo rústico únicamente están los sistemas generales correspondientes con la EDAR de Santo Domingo y con el cementerio de Caudilla.

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

1.7.2. Sistemas generales previstos

En el presente POM se han previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar:

Denominación	Ubicación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV.01	Paseo Ermita	7.266	Existente
SG.DV.02	Caudilla	3.308	Existente
SG.DV.03	Paseo Ermita	5.688	SUB.06 (1.966) SUB.09 (2.370) Ayuntamiento (1.352)
SG.DV.04	Paseo Ermita	2.002	Ayuntamiento
SG.DV.SUB.01	SUB.01	4.433	SUB.01
SG.DV.SUB.02	SUB.02	1.181	SUB.02
SG.DV.SUB.03	SUB.03	1.000	SUB.03
SG.DV.SUB.04	SUB.04	3.427	SUB.04
SG.DV.SUB.05	SUB.05	1.290	SUB.05
SG.DV.SUB.07	SUB.07	3.925	SUB.07
SG.DV.SUB.08	SUB.08	3.629	SUB.08
SG.DV.SUB.10	SUB.10	2.495	SUB.10
SG.DV.SUB.11	SUB.11	3.409	SUB.11
SG.DV.SUB.12	SUB.12	3.110	SUB.12
SG.DV.SUB.13	SUB.13	967	SUB.13
SG.DV.SUB.14	SUB.14	6.285	SUB.14
SG.DV.SUB.15	SUB.15	2.640	SUB.15
SG.DV.SUB.19	SUB.19	5.008	SUB.19
SG.DV.SUB.20	SUB.20	961	SUB.20
SG.DV.SUB.21	SUB.21	653	SUB.21
Total SG.DV		**62.677**	

Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de espacios libres del POM (SG.DV) asciende a 62.677 m2. Todos estos SG están ubicados en el interior de los sectores salvo los correspondientes a los SUB.04, SUB.06 y SUB.09 que son exteriores.

En el presente POM se han previsto sistemas generales destinados a viario, en los diversos ámbitos a desarrollar:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DC.01	Vial estructurante	4.322	SUB.04
SG.DC.02	Vial estructurante	1.874	SUB.05
SG.DC.03	Vial estructurante	2.400	SUB.06
SG.DC.04	Vial estructurante	7.816	SUB.07
SG.DC.05	Vial estructurante	2.498	SUB.09
SG.DC.06	Vial estructurante	6.345	SUB.11
SG.DC.07A	Vial estructurante	979	UA.02
SG.DC.07B		1.445	Ayuntamiento
SG.DC.08	Vial estructurante	2.557	SUB.14
SG.DC.09	Vial estructurante	2.373	SUB.15
SG.DC.10	Vial estructurante	2.250	SUB.14
SG.DC.11	Vía de servicio	2.100	SUB.17
Total SG.DC		**36.959**	

Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de comunicaciones del POM (SG.DC) asciende a 36.959 m2.

En el presente POM se han mantenido los mismos sistemas generales destinados a equipamiento existentes.

En los planos de ordenación de los mismos se indica su ubicación en concreto de todos los sistemas generales citados.

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

Para ello se debe conocer que las superficies construidas y los habitantes previstos en el POM son los siguientes:

Z.O.U	Superficie POM m2s	Superficie const. m2c	Superficie R m2c	Uso	Nº viviendas	Nº habitantes	Denominación
ZOU.01	494.787,00	316.821	221.775	R	-	2.124	Suelo urbano Santo Domingo
		60.016	42.011		296		Incremento aprovechamiento
ZOU.02	34.910,51	22.206	8.882	R	59		Suelo urbano Caudilla
ZOU.03	58.928	29.028	29.028	R	298	626	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	14.190	8.514	0	TC	0	0	Unidad terciaria 3
ZOU.05	770.823	314.575	314.575	R	2.761	5.798	Urbanizable residencial
ZOU.06	33.560	23.520	0	I	0	0	Suelo urbano industrial
ZOU.07	15.535	8.720	0	I+TC	0	0	Urbanizable terciario
ZOU.08	83.084	64.786	0	I	0	0	Urbanizable industrial
Total	1.505.817,51	848.186	616.271			8.548	

Como ya se ha indicado la superficie de estos sistemas generales asciende a 62.677 m2. Esta superficie es superior a la que se obtiene de la aplicación de los dos siguientes criterios:

a) Criterio 1.Considerando la modulación del artículo 24.1 TRLOTAU.
Para el cálculo de los sistemas generales de espacios libres se aplica la modulación establecida en dicho artículo de acuerdo con los porcentajes establecidos reglamentariamente, en los que existe una reducción a al mitad en los municipios entre 2000 y 10.000 habitantes.

Aplicando esta modulación la proporción sería de 15/2 m2 de sistemas generales de espacios libres por cada 100 m2 construidos residenciales:

- 616.271 m2R x 0,075 = 46.220,32 m2.

b) Criterio 2. Aplicando una formula mixta entre el número de habitantes para el suelo urbano y la proporción por m2 para las nuevas zonas.

En primer lugar se contabiliza la superficie necesaria de sistemas generales en los núcleos urbanos a partir de la población en los mismos, dentro del suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de aprovechamiento, ya que la diferenciación en esta zona de las superficies residenciales del resto es muy imprecisa y además es lógico que la ocupación poblacional de esta zona central del pueblo siga la tendencia existente.

En los núcleos urbanos la superficie residencial es muy baja en comparación con las nuevas zonas, por lo que las densidades son muy diferentes.

- Población actual Santo Domingo-Caudilla 1.058 habitantes.
- Superficie construida actual 198.947 m2 (191.749 m2 Santo Domingo y 7.198 m2 Caudilla).
- 0,59 habitante por cada 100 m2 (equivalente a la media actual de 188 m2 construidos por habitante).
- Superficie construida en el suelo urbano prevista en el POM 399.043 m2 (376.837 m2 Santo Domingo y 22.206 m2 Caudilla).
- Población estimada en suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de aprovechamiento tras aplicar la media anterior: 2.124 habitantes.
- Los sistemas generales de la zona urbana ascenderían a:
  2.124 x 5 m2 = 10.620 m2

En los suelos urbanos no consolidados en unidades de actuación y en los suelos urbanos, en los que el POM, si determina con claridad la superficie construida residencial (29.028 m2 en UAs y 314.575 m2 en SUB) se aplicaría la densidad de 15 m2 por cada 100 m2c., quedando:

- 343.603 m2 x 0,15 = 51.540,45 m2.

El total de sistemas generales sería:

- 10.620 + 51.540,45 = 62.160,45 m2.

Por este motivo la superficie de sistemas generales de espacios libres asciende a 62.677,00 m2, y es superior a las cifras que resultan de aplicar los criterios anteriores, siendo por tanto superior al mínimo exigido en el TRLOTAU.

1.7.4. Sistemas e infraestructuras generales

Al mismo tiempo el POM 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:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisión suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG.DEIS.01	Cementerio Sto. Domingo	4.018	Existente	-	Ayuntamiento
SG.DEIS.02	Cementerio Caudilla	1.080	Existente	-	Ayuntamiento
SG.DEIS.03	Ampliación Depósitos de agua	3.323	Existente	500.000	Sectores SUB
SG.DEIS.04	Mejora red abastecimiento	-	Público	100.000	Sectores SUB
SG.DEIS.05A	EDAR	13.500	Existente	-	Sectores SUB
SG.DEIS.05B	Ampliación EDAR	-	Existente	900.000	Sectores SUB

SG DEIS.06	Colector a EDAR	1.250 m	Público	300.000	Sectores SUB
SG.DEIS.07	Pretratamiento pluviales	-	Público	100.000	Sectores SUB
SG.DC.07B	Vial estructurante	1.445	Existente	93.925	Ayuntamiento

La ampliación de la EDAR únicamente tiene un coste de ejecución de las obras, ya que no requiere aumento de la superficie del terreno.

La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento 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 en cada unidad o sector a las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación o sector.

1.8.- Objetivos del planeamiento de desarrollo

Tal aspecto será consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del POM, y la propia iniciativa privada, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. 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.

En primer lugar se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano, completando su casco urbano. Dentro de esta misma fase hay que citar que se ha incluido la regularización de algunas zonas que se habían ejecutado con anterioridad y que deben ser objeto de regularización administrativa. En esta misma situación se encuentran algunos de los sectores.

Con respecto a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, se indica que tiene una intención de cerrar el ensanche de forma que articulen el espacio entre el suelo urbanizado actual y permitan resolver las infraestructuras de la zona.

En un segundo momento se deben prever las actuaciones que conforman los sectores residenciales, contiguos al casco urbano considerando que la mejor zona para ello son los situados al norte de la carretera y al este de la población actual, con el fin de poder resolver las redes de infraestructuras y las conexiones viarias.

Los sectores terciarios e industriales que se apoyan en las carreteras, se podrán desarrollar en cualquier momento.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales que están en proceso de ejecución y es necesarios su regularización.
- Resolver los sistemas generales viarios y de infraestructuras previstos.
- Resolver los remates del suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano.
- Desarrollo del resto de los sectores residenciales.
- Desarrollo de los suelos urbanizables terciarios e industriales en cualquier momento.

1.9.- 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 estos 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.

Es evidente que el municipio cuenta con una superficie de suelo protegido muy elevada, por lo que tiene una afección importante.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente POM son los siguientes:

a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad 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, así como los embalses existentes.
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. Estas vías cumplirán la Ley específica de Vías Pecuarias.
e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se califican como zonas de protección o zonas de prevención en la misma.
f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

1.10. 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 en el municipio a las carreteras, vías pecuarias y ferrocarriles.

1.10.1. Carreteras del Estado.

En la actualidad existe la antigua carretera N-403, Toledo-Ávila, que corresponde con la actual travesía en el núcleo urbano de Santo Domingo. Asimismo existe la actual autovía A-40 de reciente construcción y puesta en funcionamiento entre Maqueda y Torrijos, situada al norte de la población y que atraviesa todo el municipio.

En estas carreteras dependientes del Estado es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 de septiembre de 1994).

1.10.2. Carreteras autonómicas.

De acuerdo con la información suministrada por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, no existe ninguna carretera de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1.10.3. Carreteras provinciales.

Las carreteras dependientes de la Diputación Provincial de Toledo son las siguientes:

- TO-1232 (denominada anteriormente como TO-7724-V), que va de la N-403 en Val de Santo Domingo a la TO-1029 en Alcabón.
- TO-1332 (denominada anteriormente como TO-4521-V), que va de la N-403 en Val de Santo Domingo a la CM-4009 en Novés.
- TO-1028 (denominada anteriormente como TO-7723-V), que va de Torrijos a la N-V en Santa Olalla.
- TO-1029 (denominada anteriormente como TO-7721-V), que va de la CM-4009 en Escalonilla a CM-4053 en Santa Olalla.

En estas es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).

Conforme al Capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en ducho capítulo determinadas obras, y actividades:

Categoría	Zona dominio público m	Línea servidumbre m	Línea edificación m	Línea de protección m
Red provincial	3	8	18	30

Dado que las citadas carreteras no son de la red básica la línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 18 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:

- Apartado 1 del artículo 23: *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.*
- Apartado 1 del artículo 25: *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.*
- Apartado 5 del artículo 27: *5. 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.

Restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales.
Se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la ley citada y se resumen en los siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

5. 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.

e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles 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.

g) 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 resultara inadmisible 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.

h) 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 Excma. Diputación Provincial de Toledo, 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 27.12.1999 del M. 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 16.12.1997 del M. 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.

1.10.4. Caminos públicos

En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).

1.10.5. 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. Las vías pecuarias existentes en el municipio y que se han descrito en la memoria del POM.

Al mismo tiempo se deberán ajustar a la legislación vigente en tal materia específica que se regula por la Ley 3/1995 de 23 de marzo Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y por la Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2002).

Estas vías pecuarias, según el proyecto de nuevo trazado de las vías pecuarias de la zona de concentración parcelaria de Santo Domingo-Caudilla son las siguientes:

a) Cañada Real Segoviana. Con un ancho legal de 90 varas, equivalentes a 75,22 metros. Su dirección es del suroeste al noreste y tiene un recorrido aproximado de un kilómetro dentro del municipio.
b) Cordel de Santa Olalla. Con un ancho legal de 45 varas, equivalentes a 37,61 metros. Su dirección es de oeste a este y tiene un recorrido aproximado de siete kilómetros dentro del municipio. En el tramo final se reduce la anchura del cordel a 12 metros en una longitud de cinco mil novecientos metros.
c) Vereda de la Carretera Ancha. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Su dirección es de sur a norte y tiene un recorrido aproximado de cuatro kilómetros dentro del municipio. Se reduce su anchura a 12 metros.
d) Vereda de Caudilla. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Su dirección es de oeste a este y tiene un recorrido aproximado de ochocientos metros dentro del municipio. Se reduce su anchura a 8 metros.
e) Vereda de Torrijos a Alcabón. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Su dirección es de este a oeste y tiene un recorrido aproximado de tres kilómetros dentro del municipio.
f) Vereda de la Calzada. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Su dirección es de oeste a este y tiene un recorrido aproximado de mil trescientos metros dentro del municipio.

g) Colada de Maqueda. Con una anchura variable entre 5 y 37,61 metros. El ancho legal de 5 metros. Su dirección es de noroeste a sureste y tiene un recorrido aproximado de cuatro kilómetros dentro del municipio. Los últimos cuatro mil cuatrocientos metros la anchura es de 12 metros.

1.10.6. Ferrocarriles.

El municipio lo atraviesa la línea férrea Madrid-Valencia de Alcántara, y discurre en sentido este oeste por la zona sur del término municipal, tal y como se ha recogido en el plano correspondiente.

De acuerdo con la normativa sectorial ferroviaria es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

Las infraestructuras ferroviarias están clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI). Por este motivo las actuaciones a realizar en esta zona han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación, y que se regulan en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada.

A los efectos anteriores, para la aplicación de la ley, se observará lo siguiente:

a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
b) Comprende la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
c) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
d) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Cualquier actuación que se quiera efectuar en la zona de afección de las líneas de ferrocarril deberá contar con la autorización correspondiente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), haciendo constar que será preceptiva la instalación de un cerramiento tipo a lo largo de la línea de contacto de la parcela con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo.

1.11. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

En el presente POM 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 POM ha previsto sectores con uso industrial y también con un uso terciario compatible con industrial que serán los únicos que puedan contar con un

mayor nivel de circulación. Por este motivo el emplazamiento del mismo se ha ubicado junto a las carreteras de acceso a la población.

Estas actividades se encuentran ubicadas en zonas externas al casco urbano y que han quedado separadas del mismo. Todas ellas se apoyan en la carretera nacional existente, que se ha convertido en una travesía, y que enlaza 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.

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

En el POM no se han previsto establecimientos donde se vayan a desarrollar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, salvo las que se puedan ubicar en el sector de suelo urbanizable previsto para usos industriales de almacenajes 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.

1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública

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

1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

En el presente POM se ha previsto un porcentaje correspondiente al 30% del total de la superficie residencial construida en las unidades de actuación en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, que se describe en la siguiente tabla:

Z.O.U	Superficie const. m2	Uso	R m2c	VP m2c	Denominación
ZOU.03	29.028	R	29.028	8.708	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.05	314.575	R	314.575	94.376	Urbanizable residencial
Total			**343.603**	**103.084**	

Como se puede ver la superficie destinada a vivienda protegida asciende a 103.084 m2 que representa el 30,00% del total residencial de 343.603 m2 en la suma de las unidades de actuación y sectores.

1.14. 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 Santo Domingo-Caudilla y el de los municipios colindantes.

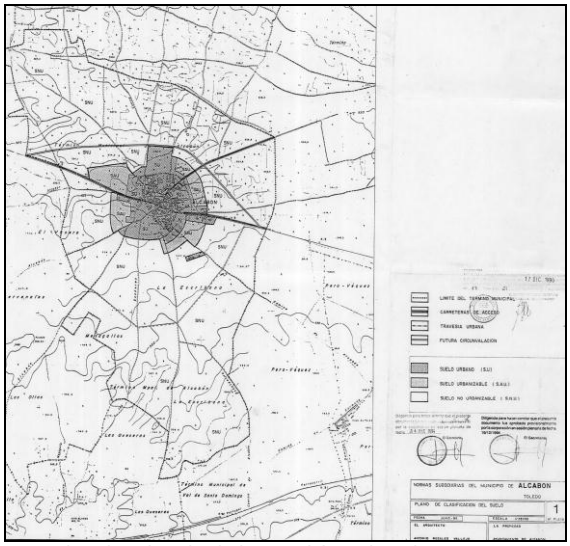
Para ello se ha obtenido la información suministrada por dichos municipios, y que es la siguiente:

- Torrijos. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), y ha iniciado la revisión con el avance del Plan de Ordenación Municipal. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.

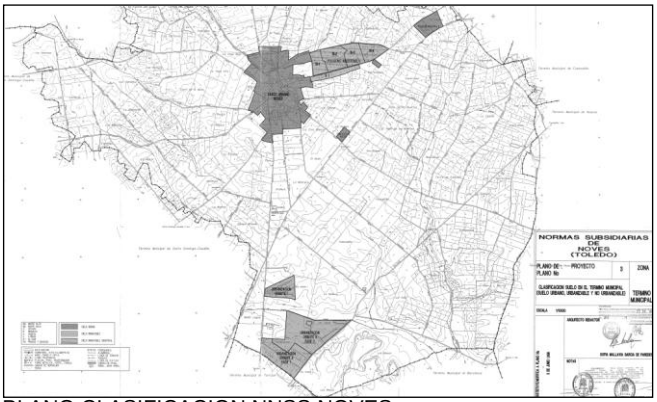
- Gerindote. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS). aprobadas definitivamente el 27.02.1997. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Escalonilla. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 28.05.1996. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Carmena. No cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo, aprobadas por la Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981 (BOE 21.10.1981). Lógicamente la zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Alcabón. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 17.12.1996. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Santa Olalla. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), y ha iniciado la revisión con el avance del Plan de Ordenación Municipal. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Maqueda. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 24.06.1993. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Novés. Cuenta con un Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 25.07.1997. La zona colindante con Santo Domingo-Caudilla se encuentra clasificada como suelo rústico.

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

Se incluyen a continuación copia de varios NNSS de los citados municipios a fin de que se pueda comprobar tal aspecto.



PLANO 1 CLASIFICACION NNSS ALCABON.



PLANO CLASIFICACION NNSS NOVES.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Viarios 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 y la normativa sectorial al respecto. En este sentido se ha previsto que la anchura mínima del vial de circulación rodada ascienda a 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 especifica 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 colectora	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.

Tramos de vial	Pendiente %
Menores a 3 metros	10-12
Entre 3 y 10 metros	8-10
Mayores de 10 metros	6-8

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo entre diez y doce (10-12) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada de siete (7) metros. 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 catorce (14) metros de ancho, 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:

Z.O.U	Superficie const. m2	Uso	P	Pm	Denominación
ZOU.03	29.028	R	148	9	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	8.514	TC	22	2	Unidad terciaria 3
ZOU.05	314.575	R	2.124	107	Urbanizable residencial
ZOU.07	8.720	I+TC	22	2	Urbanizable terciario
ZOU.08	64.786	I	163	9	Urbanizable industrial

2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos

2.2.1. Sistemas locales existentes

Los sistemas locales existentes se han reseñado en el apartado 5.2 de la memoria informativa y son los siguientes:

Denominación	Uso	SL
Colegio Público	DEDU	4.000
Parroquia Santo Domingo	D-CU-DE	944
Iglesia Caudilla	D-CU-DE	950
Plaza Ayuntamiento	DV	1.211
Zona verde	DV	554
Zona verde travesía	DV	430
Plaza Luis González Ayuso	DV	800
Consultorio	DSA	125
Campo de futbol	D-CU-DE	7.400
Piscina	D-CU-DE	3.650
Total m2		**20.064**

En Santo Domingo existen los siguientes sistemas locales:

- Zonas verdes, 2.995 m2.
- Dotacionales, 16.119 m2.

En Caudilla existen los siguientes sistemas locales:

- Iglesia de Caudilla, 950 m2

2.2.2. Sistemas locales propuestos

El resto de los sistemas locales de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento propuestos en el POM se obtendrán por el desarrollo del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, 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 por incremento de aprovechamiento

Como ya se ha indicado en otro apartado de esta memoria, en función de la superficie de incremento que asciende a 60.061 m2, la superficie de suelo dotacional a obtener como consecuencia del citado incremento debe ser superior al siguiente:

- Dotacional de zonas verdes (18 m2s/100 m2c) 10.802,88 m2s
- Dotacional dotacional equipamiento (20 m2s/100 m2c) 12.003,02 m2s
- Superficie dotacional local por incremento 22.805,90 m2s

En el presente POM se han incluido dos parcelas calificadas como zona verde para conseguir tales superficies:

- Parcela DV.00.A., con 2.551 m2 de superficie y ubicada en el camino de la Veguilla, en la parcela catastral 7099611.
- Parcela DV.00.B, con 20.270 m2 de superficie y ubicada en la zona de Santa Ana, entre el camino de Pero Vequez y un camino de servicio, en las parcelas catastrales 119, 122 y 171 del polígono 20.

De esta forma las cesiones propuestas por el POM ascienden a 22.821 m2 de superficie y son superiores a los 22.805,90 m2 indicados anteriormente.

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

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

UA	Superf. m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	Pm	Uso
UA.01	8.501	4.250	1.395	305	22	2	RU+RP
UA.02	3.914	2.348	0	893	12	1	RP
UA.04	9.190	5.054	1.795	150	26	2	RU
UA.05	15.900	7.950	2.000	1.180	40	2	RU
UA.06	21.423	9.426	3.500	591	48	2	RU+RP
Total	**58.928**	**29.028**	**8.690**	**3.119**	**148**	**9**	

UA	Superf. m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	Pm	Uso
UA.03	14.190	8.514	0	2.130	22	2	TC

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

c) En el suelo urbanizable

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

SUB	Superf. m2	Superficie Const. m2	DV m2	DE m2	P	Pm	Uso
01	70.112	29.555	6.674	5.962	200	10	RU
02	18.024	7.579	1.685	1.515	51	3	RU
04	55.814	23.171	5.149	4.634	156	8	RU-RP
05	21.390	8.201	1.950	1.720	55	3	RU
06	30.668	12.720	2.827	2.544	86	4	RU
07	66.269	26.173	5.615	5.242	177	9	RU
08	57.334	24.167	6.302	4.841	163	8	RU
09	35.105	14.673	4.267	3.155	99	5	RU
10	38.818	16.345	3.635	3.275	110	6	RU
11	52.908	21.577	4.343	4.418	146	7	RU
12	48.943	20.624	4.595	4.145	139	7	RU
13	15.292	6.446	1.460	1.290	44	2	RU
14	104.150	41.876	9.442	8.800	283	14	RU
15	44.040	17.562	4.237	3.520	119	6	RU
19	78.840	33.224	7.384	6.645	224	11	RU
20	15.030	6.331	1.428	1.266	43	2	RU
21	10.323	4.351	967	870	29	2	RU-RP
Total	**763.060**	**314.575**	**71.960**	**63.842**	**2.124**	**107**	

SUB	Superf. m2	Superficie Const. m2	DV m2	DE m2	P	Pm	Uso
03	15.535	8.720	1.454	727	22	2	I+TC

SUB	Superf. m2	Superficie Const. m2	DV m2	DE m2	P	Pm	Uso
16	16.647	13.317	1.665	833	34	2	I
17	61.427	47.461	6.022	3.026	119	6	I
18	5.010	4.008	501	251	10	1	I
Total	**83.084**	**64.786**	**8.188**	**4.110**	**163**	**9**	

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:

Z.O.U	Superficie POM m2	DV m2	DE m2	Uso	Denominación
ZOU.01	494.787,00	2.995	16.119	R	Suelo urbano Santo Domingo
		22.821	0	R	Incremento aprovechamiento
ZOU.02	34.910,51	0	950	R	Suelo urbano Caudilla
ZOU.03	58.928	8.690	3.119	R	Unidades residenciales 1+2+4+5+6
ZOU.04	14.190	0	2.130	TC	Unidad terciaria 3
ZOU.05	770.823	71.960	63.842	R	Urbanizable residencial
ZOU.06	33.560	0	0	I	Suelo urbano industrial
ZOU.07	15.535	1.454	727	I+TC	Urbanizable terciario
ZOU.08	83.084	8.188	4.110	I	Urbanizable industrial
Total	1.505.817,51	117.528	89.577		

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.

2.2.1. Características y criterios

En la NTP 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 ha sido distinto en el caso de unidades y sectores de nueva ordenación de los que deben ser regularizados por el presente POM.

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 a regularizar y la existencia de viales ejecutados e incluso construcciones ha impedido poder ubicar las cesiones dotacionales agrupadas en todos los ámbitos. En varios de ellos estas cesiones han tenido que fragmentarse, si bien su superficie siempre es superior a las marcadas en el RPLOTAU.

Asimismo se indica que existen algunas zonas verdes, de urbanizaciones a regularizar, que por no superar los 200 m2 no se han contabilizado.

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.

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

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

Se indica que existen cuatro unidades de actuación discontinuas (UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06) en las que parte de la superficie de las cesiones de zonas verdes se han ubicado separadas del resto de la unidad, de forma que se puedan agrupar con otras zonas verdes previstas en el POM.

2.3. Ordenanzas tipológicas

Dentro del suelo urbano consolidado se han establecido las siguientes ordenanzas:

- Zona 1. Casco Antiguo.
- Zona 2. Ensanche residencial.
- Zona 3. Residencial baja densidad.
- Zona 4. Industrial.
- Zona 5. Dotacional de Equipamiento.
- Zona 6. Dotacional de Zona verde.
- Zona 7. Dotacional de Comunicaciones: Red viaria.
- Zona 8. Dotacional de Infraestructuras.
- Zona 9. Terciario.

Estas ordenanzas se han previsto en función de la morfología existente en la actualidad y de los futuros crecimientos previstos en el POM. 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 de Santo Domingo y mantener el existente en Caudilla. En ambos núcleos urbanos se consigue la continuidad urbana de las zonas centrales.

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

Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento

En el suelo urbano consolidado se ha previsto una única ordenanza con tres grados distintos para cada núcleo urbano correspondiente con Santo Domingo y Caudilla, en las que se consideran edificabilidades y alturas distintas. Además se ha previsto un grado para los solares en los que se produzca incremento de aprovechamiento en Santo Domingo. Los grados son los siguientes:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Santo Domingo.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- El grado 3º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Caudilla, y en algunas manzanas del núcleo urbano de Sant Domingo.

Estas cuentan con las siguientes edificabilidades,

- Grado 1º: 1,40 m2/m2.
- Grado 2º: 1,40 m2/m2.
- Grado 3º: 1,00 m2/m2.

Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, y se prevea una modificación de las alineaciones propuestas o la apertura de nuevos viales, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina la nueva ordenación con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

Con este efecto se persigue potenciar la edificación directa en el suelo urbano actual y primar estos suelos, que a su vez, cuentan con todos los servicios. Asimismo este aspecto permite el fomento de la rehabilitación.

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 número de plantas sobre rasante máximo se establece en dos plantas, a excepción de las tres plantas que se permiten en las calles de anchura mayor a doce (12) metros. El número de plantas bajo rasante máximo se establece en dos plantas.

El resto de los parámetros específicos derivados de estos criterios se recoger en las normas urbanísticas.

La tipología en el suelo urbano consolidado 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.

Se permite en el grado 3º destinado a Caudilla y a algunas manzanas de Santo Domingo la tipología de edificación aislada, bien sea como edificación aislada exenta (EAE) o como edificación aislada adosada (EAA).

Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación
El establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas en las unidades de suelo urbano no consolidado se ha basado en mantener el crecimiento concéntrico de la población.

Para el uso residencial en estas unidades se ha previsto una ordenanza, denominada ensanche residencial, para aplicar en las distintas unidades de este tipo de suelo, en función de la densidad en las mismas:

- Densidad residencial: 50 viviendas por hectárea en la UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Densidad residencial: 80 viviendas por hectárea en la UA.02.
- Edificabilidad: 0,44 m2/m2. en la UA.06.
- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en la UA.01 y UA.05.
- Edificabilidad: 0,55 m2/m2. en la UA.04.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2. en la UA.02.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en UA.04 y UA.05.
- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en UA.02.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar y plurifamiliar en UA.01 y UA.06
- Unidades discontinuas UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Los usos en las unidades de actuación son mayoritariamente residenciales, permitiendo únicamente los usos compatibles vinculados al uso residencial y los usos dotacionales.
- Las edificaciones plurifamiliares contarán con una tipología de edificación en manzana cerrada (EMC).
- Las edificaciones unifamiliares contarán con una tipología de edificación aislada exenta (EAE) o edificación aislada adosada (EAA).

Para el uso terciario en una unidad se ha previsto una ordenanza de este uso, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Edificabilidad: 0,60 m2/m2 sobre superficie de la unidad.
- Contará con una tipología de una tipología de edificación alineada a vial (EA) o de edificación aislada exenta (EAE) o edificación aislada adosada (EAA).

En todas las unidades el número de plantas bajo rasante máximo se establece en dos plantas. El resto de los parámetros específicos derivados de estos criterios se recoger en las normas urbanísticas.

Suelo urbanizable

Los usos en los sectores residenciales son mayoritariamente residenciales, permitiendo únicamente los usos compatibles vinculados al uso residencial y los usos dotacionales. Existen tres sector industrial con este uso en exclusiva y otro sector terciario.

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. Para ello se han previsto una única ordenanza, denominada residencial baja densidad, para aplicar en los distintos sectores de uso residencial de este tipo de suelo, en función de la densidad prevista. La ordenanza en los suelos urbanizables prevé una edificabilidad ligeramente inferior a la prevista para las unidades de actuación, y posibilita un uso pormenorizado residencial básicamente unifamiliar, permitiéndose el uso pormenorizado plurifamiliar en dos sectores:

- Edificabilidad: 0,50 m2/m2. en el SUB.11.
- Edificabilidad: 0,48 m2/m2. en el SUB.07.
- Edificabilidad: 0,45 m2/m2. en el resto de los sectores.
- Densidad residencial: 40 viviendas por hectárea.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en todos los sectores, excepto en los sectores SUB.04 y SUB.21 que también tienen el uso residencial plurifamiliar.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Las edificaciones unifamiliares contarán con una tipología de edificación aislada exenta (EAE) o edificación aislada adosada (EAA).
- Las edificaciones plurifamiliares contarán con una tipología de edificación en manzana cerrada (EMC).
- En estos sectores se permite como máximo un 5% del aprovechamiento total del sector destinarlo a un uso terciario.

En el sector de uso terciario (SUB.03) cuenta con una ordenanza específica para tal uso, con las siguientes condiciones:

- Uso pormenorizado terciario comercial, hotelero o recreativo, industrial productivo o de almacenaje.

- Edificabilidad: 0,60 m2/m2. sobre superficie del sector.
- Edificabilidad: 1,40 m2/m2 sobre superficie de parcela.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.
- Parcela mínima: 500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Contará con una tipología de una tipología de edificación alineada a vial (EA) o de edificación aislada exenta (EAE) o edificación aislada adosada (EAA).

En los sectores de uso industrial (SUB.16, SUB.17 y SUB.18) se ha previsto una ordenanza específica para tal uso, con las siguientes condiciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2 sobre superficie del sector.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Contará con una tipología de una tipología de edificación alineada a vial (EA) o de edificación aislada exenta (EAE) o edificación aislada adosada (EAA).
- En estos sectores se permite como máximo un 25% del aprovechamiento total del sector destinarlo a un uso terciario.

En los sectores el número de plantas bajo rasante máximo se establece en dos plantas. El resto de los parámetros específicos derivados de estos criterios se recoger en las normas urbanísticas.

2.4. Redes de infraestructura

En los anexos 1 y 2 de la presente memoria justificativa se han detallado las determinaciones básicas de las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento y depuración de aguas sucias.

2.5. Unidades de Actuación

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el POM 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 POM, 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 POM 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 POM 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 POM.

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 altura, o 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 POM, 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 POM, se conlleva la declaración de fuera de ordenación total para todas 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.

3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

3.1. Movilidad

En el primer documento elaborado de diagnóstico de la situación del casco urbano de Santo Domingo-Caudilla se evidenciaba la inexistencia de problemas de comunicación rodada existente entre las zonas urbanas a excepción de las propias de una trama urbana sin orden alguno.

La carretera ha sido tradicionalmente el borde urbano de la población, en el último siglo, y hacia la misma ha ido el desarrollo del pueblo, si bien es hacia el sur donde se evidencia de mayor forma. El acceso a la red viaria del casco urbano se produce en tres puntos de la citada carretera. Desde estos se accede a las vías de penetración de la población. La trama urbana se ordena desde este vial de una forma orgánica sin acudir a la ortogonalidad. En cualquier caso los nuevos crecimientos se apoyan en los antiguos caminos que permiten liberar el esquema de la traza hacia una red radial.

En este sentido se observan múltiples problemas:

- Existencia de dos únicos accesos al casco urbano desde la carretera.
- Dependencia completa de la travesía de acceso desde la carretera.
- Creación de nuevas zonas urbanas sin conexión alguna de forma que existan viales sin continuidad, con dificultad de nuevas conexiones y con falta de anchura.

El crecimiento se ha realizado a través de viales que se van alejando del centro urbano del casco antiguo. Estos viales, en muchas ocasiones, carecen de vías transversales lo que significaba manzanas excesivamente largas y sin relación con las zonas colindantes.

La mayoría de las circulaciones rodadas deben recurrir a la travesía actual como punto de acceso y salida del pueblo que se enlaza con la carretera. Esta situación conlleva la dependencia del mismo ante cualquier emergencia. Por este motivo se ha previsto en el POM la necesidad de mejorar los accesos desde la citada carretera.

El POM ha pretendido resolver los problemas apuntados con las siguientes actuaciones generales:

- Creación de un vial estructurante de la movilidad interna del casco urbano.
- Creación de dos accesos en la travesía que definan el suelo urbano, de forma que este tramo pase a depender del propio Ayuntamiento, creando vías de servicio en el lateral sur de la misma.
- Crear una red de viales transversales en las zonas no consolidadas que articulen los distintos desarrollos.
- Ampliación de los anchos mínimos de las nuevas calles.

Para ello en primer lugar se prevé establecer un vial con carácter de sistema general que enlace y englobe todas las unidades y sectores al norte de la travesía, así como la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las distintas unidades a regularizar.

Todos estos viales vienen recogidos en la ordenación detallada del POM y afectan a las unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales que se ubican en los planos de ordenación detallada. Por tal motivo el trazado de los viales en estas zonas está condiciona entre los dos tipos de suelo y obliga a trazados muy precisos para poder resolver y adecuar la trama urbana actual.

Como consecuencia de estas calles principales el resto de los viales se adecuan a estas apareciendo nuevos viales transversales que resuelven los problemas de relación entre las

zonas urbanas actuales. De esta forma no se necesita tener que recurrir en todo momento a la utilización de la antigua carretera como elemento de conexión.

Las unidades de suelo urbano no consolidado mantienen la dependencia de los viales actuales del casco urbano, y resuelven a su vez los remates de las calles longitudinales existentes. Dentro de estas unidades se prevén nuevas calles con dimensiones adecuadas a la realidad de las intensidades y usos previstos en el POM. Los anchos de las nuevas calles figuran en el plano de ordenación detallada.

Dentro del Casco no se han previsto actuaciones de ningún tipo que modifiquen el viario, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones.

3.2. Accesibilidad

En la actualidad dentro del casco urbano consolidado las calles cumplen en un porcentaje elevado con las determinaciones establecidas en el Código de Accesibilidad.

No obstante se han advertido los siguientes problemas en el municipio relacionadas con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad:

- Muchas de las calles del casco urbano actual carecen de aceras en los dos lados, y estas son casi siempre de una anchura inferior a 150 centímetros.
- No existen vados de paso para las calzadas, ni elevado ni a nivel de las mismas.
- La colocación de los elementos de mobiliario urbano impide, en algunas ocasiones, el tránsito peatonal adecuado en las calles.
- Las farolas se encuentran en algunas aceras de forma que impiden el paso peatonal en las mismas.

En cuanto a los espacios libres de uso público existentes cuentan con los siguientes problemas:

- No existen vados de paso de las calzadas para acceder a estos.
- Las alturas de los bordillos no permiten el paso de personas con movilidad reducida.
- El mobiliario urbano no siempre está adaptado al Código de Accesibilidad.

En cuanto a los edificios públicos se han detectado los siguientes problemas:

- La Iglesia Parroquial carece de acceso para personas con movilidad reducida.
- Polideportivo, con problemas de accesibilidad en su interior.

Únicamente se indica que las pendientes existentes en las calles actuales son inferiores al 6% en todos los casos, por lo que no es necesario realizar itinerarios alternativos a las propias calles.

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:

a) 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.
b) 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.
c) En los edificios públicos se deberá efectuar el ajuste al citado Código de Accesibilidad
d) 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.

En lo que se refiere al tratamiento de los espacios públicos verdes son planos y se ajustan a las condiciones de accesibilidad. La más importante, que corresponde con la plaza del Ayuntamiento, es una superficie plana perfectamente adaptada y que no plantea problemas para la mejora de la accesibilidad.

Las adaptaciones de los viales actuales al Código 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.

El resto de las calles que se encuentran en ejecución cuentan con aceras de mayor anchura, y en principio los proyectos de las mismas cumplen con las determinaciones del citado Código.

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.

Las anteriores medidas deben contemplar el ajuste a la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A cargo del Ayuntamiento se deberá redactar un Programa Específico de accesibilidad, según marca el artículo 12 del Código de Accesibilidad, como documento marco para aplicar en la gestión futura del municipio.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1. Objeto.

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, 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 el artículo 15.4 de la citada Ley 2/2008 se determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que

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

Al mismo tiempo el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU 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 POM.

a) 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.

Por este motivo en este tipo de suelo no se produce ningún gasto adicional que deba soportar el Ayuntamiento.

En este caso los viales y las redes de servicio están ejecutados y no requieren aumentos de ningún tipo. 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.

Únicamente se debe soportar el costo del SG.DC.07B que asciende a 93.925 euros

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento

En este tipo de suelo el impacto hacia el Ayuntamiento es también 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.

Por este motivo en este tipo de suelo no se produce ningún gasto adicional que deba soportar el Ayuntamiento. Únicamente en este caso el Ayuntamiento deberá adquirir los suelos dotacionales de cesión por el incremento de aprovechamiento mediante las aportaciones recibidas de los titulares de las licencias en que se produzca. El coste de adquisición de los suelos debe ser igual al que se produce por la enajenación del incremento de los aprovechamientos que se produce por lo que el saldo final debería ser cero.

Asimismo en este tipo de suelo los viales y las redes de servicio están ejecutadas y no requieren aumentos de ningún tipo. 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 este suelo se produce un aumento patrimonial por el incremento del aprovechamiento municipal que asciende al siguiente:

- 6.031,60 m2 construidos por incremento de aprovechamiento en el suelo urbano de Santo Domingo.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.
La construcción de los edificios comerciales 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 se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.350.500 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 250.000 euros/año
- Ingresos por IAE 55.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento
En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución se realizan a cargo de los titulares de los terrenos, con lo que 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 provenientes de dicho incremento de aprovechamiento, En este caso no existen viales de nueva creación.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 35.000 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.

c) 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.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollo 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.

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:

- 1.867,60 m2 construidos de uso residencial unifamiliar en las unidades de actuación en el SUNC.
- 164,40 m2 construidos de uso residencial plurifamiliar en las unidades de actuación en el SUNC.
- 870,80 m2 construidos de protección oficial en las unidades de actuación en el SUNC.
- 851,40 m2 construidos de uso terciario en las unidades de actuación en el SUNC.

Esta cesión supone, por tanto 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 los edificios comerciales 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 se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.005.100 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 240.000 euros/año
- Ingresos por IAE 50.000 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 y de los viales de la ejecución de las unidades, 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 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.

d) 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.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollo 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.

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:

- 22.019,90 m2 construidos de uso residencial en SUB.
- 9.437,60 m2 construidos de uso residencial de protección oficial en SUB.

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 los edificios comerciales 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 se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 9.550.000 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 4.500.000 euros/año
- Ingresos por IAE 300.000 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 150.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 150.000 euros/año
- Mantenimiento de SSGG 100.000 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.

e) Suelo urbanizable industrial y terciario

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 desarrollo 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.

En estos casos la administración actuante no será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, dado que por la situación de los sectores industriales se considera necesaria la constitución de una entidad urbanística de conservación, la cual asumirá, por mandato municipal, el mantenimiento de las obras de urbanización una vez que las mismas 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 de parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 436,00 m2 construidos de uso terciario en SUB.
- 6.914,60 m2 construidos de uso industrial en SUB.

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 los edificios comerciales 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 se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.850.000 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 1.400.000 euros/año
- Ingresos por IAE 650.000 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 SSGG 50.000 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.

A.1.3. CONCLUSIÓN.

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El POM no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados por la necesidad de construcción de nuevas obras. Únicamente el Ayuntamiento deberá sufragar los gastos por la redacción del plan especial de infraestructuras y del plan de accesibilidad que desarrollan el POM.

b) El desarrollo del POM 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 el desarrollo del POM y de las unidades de actuación y sectores futuros podrán se cubiertos por 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 y del Impuesto de Actividades Económicas, que resultan de las actividades a implantar y que se generan anualmente.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla.

f) Únicamente se indica que para el desarrollo del presente POM es necesario efectuar la regularización de las actuaciones realizadas anteriormente, lo que puede conllevar una importante responsabilidad patrimonial a cargo del Ayuntamiento. Tal aspecto no es objeto de este anexo, ya que no se puede valorar el alcance de dicha responsabilidad.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

En resumen se puede comprobar que el presente POM cumple con la normativa vigente que le es de aplicación y es especial cumplimenta expresamente la legislación sectorial aplicable, tal y como se puede ver en la presente memoria y en los planos de ordenación del POM.

6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

6.1. DESARROLLO DEL PROCESO.

Tal y como se dispone en el RPLOTAU se ha seguido estrictamente la tramitación que en virtud de tal norma resulta de aplicación. Así pues, y en atención a lo establecido en el artículo 132 de la citada norma, durante la redacción técnica del Plan, se han realizado las correspondientes consultas con otras administraciones y con entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado. Durante los últimos meses del año 2008 se realizaron la solicitud de los distintos informes, habiéndose recibido en otros los siguientes informes:

Fecha emisión informe	Organismo
18 agosto 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Sanidad
25 agosto 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación y Ciencia
02 septiembre 2008	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
02 septiembre 2008	Dirección General de Telecomunicaciones Consejería de Industria y Sociedad de la Información
03 septiembre 2008	Dirección General del Agua Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
04 septiembre 2008	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de medio Ambiente y Desarrollo Rural
04 septiembre 2008	Área de Industria y energía Subdelegación del Gobierno
11 septiembre 2008	Ayuntamiento de Novés
15 septiembre 2008	Unión Fenosa
15 septiembre 2008	Ayuntamiento de Maqueda
16 septiembre 2008	Confederación Hidrográfica del Tajo Ministerio de Medio Ambiente
19 septiembre 2008	Dirección General de Ferrocarriles Ministerio de Fomento
19 septiembre 2008	Servicio de Carreteras Excma. Diputación Provincial de Toledo
03 octubre 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Industria, Energía y medio Ambiente
28 octubre 2008	Red Eléctrica de España
28 octubre 2008	Servicio de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
27 noviembre 2008	Delegación Provincial de Toledo. Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
5 diciembre 2008	Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha Ministerio de Fomento
02 enero 2009	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
27 enero 2009	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
29 enero 2009	Delegación Provincial Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
10 marzo 2009	Dirección General Política Forestal Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
11 mayo 2009	Dirección General Carreteras

	Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
12 mayo 2009	Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
03 junio 2009	Secretaría General Consejería de Bienestar Social.
15 junio 2009	Dirección General Carreteras Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Con respecto a los anteriores informes se han efectuado las correcciones que figuran a continuación:

18 agosto 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Sanidad

El informe indica que no existe inconvenientes sanitarios, y únicamente se hace mención a la necesidad de disponer de abastecimiento de agua apta para el consumo humano, de acuerdo con el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en cuanto a la captación, conducción, sistema de depuración, almacenamiento y distribución.

De igual forma indica que se debe disponer de un sistema de depuración de aguas residuales previo a su vertido. En la actualidad está aprobada la construcción de una depuradora.

Indica por último las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables, y que son:

- *Distancia mínima a explotaciones porcinas 1.000 metros*
- *Distancia mínima a explotaciones de otras especies 750 metros.*

Este último aspecto se ha incluido en la normativa del suelo rústico correspondiente.

25 agosto 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación y Ciencia

El informe es favorable.

02 septiembre 2008	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

El informe es favorable. En el mismo se indica que por el municipio discurre la línea de ferrocarril Madrid-Valencia de Alcántara, y refleja la legislación que es de aplicación, y que está citada en el presente POM.

02 septiembre 2008	Dirección General de Telecomunicaciones Consejería de Industria y Sociedad de la Información

El informe es favorable.

03 septiembre 2008	Dirección General del Agua Consejería de Ordenación del territorio y Vivienda

En el informe se adjuntan los emitidos por la Entidad de Derecho Público Aguas Castilla-La Mancha, por Aguas de la Cuenca del Tajo, y por el Servicio de Infraestructura Hidráulica de la citada Dirección General. En este sentido se han recogido las observaciones de cada uno de estos informes.

a) Aguas Castilla-La Mancha indica que el abastecimiento de aguas al municipio está asegurado por los recursos del embalse de Picadas a Torrijos y su zona de influencia, en función de las nuevas infraestructuras que se ha acometido por la Confederación Hidrográfica del Tajo y se ha denominado Sistema de abastecimiento de Picadas II.

Este sistema se abastece desde el depósito ubicado en Valmojado que cuenta con una capacidad de 500 l/s. Aguas Castilla-La Mancha indica que el consumo previsto para el año 2007 en Santo Domingo-Caudilla sería de 2,30 l/s. De igual forma prevé, a los solos efectos de informar en cumplimiento del artículo 10 TRLOTAU, que la dotación de caudal asignable a Santo Domingo-Caudilla es de 4,68 l/s, cifra que es la que es susceptible de ser atendida por el Sistema de Abastecimiento Picadas II.

Esta entidad informa además que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en colaboración con la Confederación Hidrográfica del Tajo, ha

estudiado las actuaciones necesarias para aportar recursos adicionales de agua al Sistema de Picadas II, para lo que se está ejecutando la actuación denominada Infraestructura de Ampliación y Mejora del Sistema de Abastecimiento de Picadas, a través de nuevos recursos desde el embalse de Almoguera. Con esta ampliación se prevé incrementar los recursos citados considerablemente. Por este motivo los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el POM están condicionados a la puesta en funcionamiento de estos recursos, los cuales se prevén estar concluidos a finales de 2009. Concluye el informe haciendo constar que el coste suplementario de las infraestructuras públicas derivado de las acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos a desarrollar.

b) *El informe de Aguas de la Cuenca del Tajo reseña únicamente las fechas previstas para la entrada en funcionamiento de las distintas obras de Abastecimiento de aguas a poblaciones, y que son las siguientes:*
   - *Aducción desde el embalse de Almoguera. Tramo Colmenar de Oreja-Esquivias. Terminación prevista en junio de 2008.*
   - *ETAP de Seseña. Terminación prevista en diciembre de 2007.*
   - *Distribución en Alta. Tramo Esquivias-Toledo. Terminación prevista junio 2009.*

c) *El Servicio de Infraestructura Hidráulica indica que el municipio cuenta con una EDAR que construyó la Dirección General del Agua para una población de 1.080 habitantes. Equivalentes y cuyo tratamiento es el de biodiscos. Indica que los costos de las obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción correspondiente deben ser a cargo de los propietarios de los terrenos.*

En este sentido se han recogido las observaciones de cada uno de estos informes en los apartados correspondientes de la memoria, habiéndose previsto los SSGG correspondientes y tras efectuar la evaluación económica de los mismos.

En especial se hace constar que se han previsto los sistemas generales correspondientes a las ampliaciones necesarias de los depósitos de agua y de la estación depuradora, los cuales se han repercutido proporcionalmente a los nuevos desarrollos.

Se indica que es necesario contar con un calendario para adecuar los nuevos desarrollos a las previsiones de abastecimiento de agua. Por este motivo los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el POM están condicionados a la puesta en funcionamiento de estos recursos, los cuales deberían estar concluidos a finales de 2009.

04 septiembre 2008	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de medio Ambiente y Desarrollo Rural

Informe que el número de consulta es el TO-3473/08 y que corresponde con una solicitud de planes.

04 septiembre 2008	Área de Industria y energía Subdelegación del Gobierno

Únicamente hace una mención a la necesidad de incorporar lo establecido en la disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas (BOE 24 de mayo de 2003).

Tal aspecto se ha recogido en la presente memoria.

11 septiembre 2008	Ayuntamiento de Novés

El informe es favorable.

15 septiembre 2008	Unión Fenosa

El informe es favorable, ya que el municipio no pertenece a la zona de distribución de esta compañía.

15 septiembre 2008	Ayuntamiento de Maqueda

El informe es favorable.

16 septiembre 2008	Confederación Hidrográfica del Tajo

	Ministerio de Medio Ambiente

Solicita que se indique expresamente la procedencia del recurso demandado.

En este sentido se ha remitido el informe de Aguas Castilla-La Mancha, así como el nuevo texto del POM con las previsiones de cara a asegurar el abastecimiento de aguas.

19 septiembre 2008	Dirección General de Ferrocarriles Ministerio de Fomento

Indica que no se puede emitir informe hasta que se "grafique" adecuadamente en los planos de ordenación los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias.

Añade una transcripción de la normativa ferroviaria de aplicación, la cual se ha incorporado en el artículo 161 de la normativa del POM correspondiente al suelo rústico de protección ferroviaria. Al mismo tiempo se ha grafiado con el color adecuado, en el trazado del ferrocarril, que discurre en su totalidad por suelo rústico.

19 septiembre 2008	Servicio de Carreteras Excma. Diputación Provincial de Toledo

El informe es favorable.

03 octubre 2008	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Industria, Energía y medio Ambiente

Indica que existen dos permisos mineros que están caducados. En cualquier caso se ha incorporado un apartado nuevo en la presente memoria y se ha incluido la legislación de aplicación correspondiente en el artículo 153 de la normativa del POM correspondiente con el suelo rústico.

28 octubre 2008	Red Eléctrica de España

El informe es favorable.

28 octubre 2008	Servicio de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

Corresponde con el Inicio del Documento Ambiental correspondiente, indicando que el POM debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

27 noviembre 2008	Delegación Provincial de Toledo. Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

Remite el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de 19 de noviembre de 2008, en el que se solicitan una serie de modificaciones.

Requiere que se limite la altura del caso antiguo a dos plantas, equivalentes a 7,50 metros. De igual forma solicita la ampliación del catálogo con diversos inmuebles.

Estas se han incorporado en la memoria y en la normativa del presente POM y en el documento de Catálogo del mismo.

5 diciembre 2008	Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha Ministerio de Fomento

Informa desfavorablemente en función de las siguientes consideraciones:

a) En la travesía entre los PK. 32+700 y 34+420 se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, manteniendo las características del caso urbano que está fijada en 18 metros más un vial adosado a la misma.

b) Fuera de la travesía se establece una línea de edificación de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, conforme los artículos 84 y 86 de Reglamento General de Carreteras.

c) En lo referente a la autovía A-40 y sus ramales, la línea de edificación será de 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima, y de 25 metros en los ramales de enlace desde la mencionada arista. Donde las líneas se superpongan, prevalecerá en todo caso la más alejada de la carretera, conforme los artículos 84 y 86 de Reglamento General de Carreteras.

d) Se informe negativamente sobre las glorietas previstas en primer documento, indicándose que solo se proyectarán nuevos accesos a través de vía de servicio.

e) Indica que el tramo de la carretera N-403 es susceptible de ser cedido en su totalidad al Ayuntamiento.

f) Indica asimismo que se puede desafectar la parcela 6711 de 170 m2 a favor del Ayuntamiento, que actualmente es propiedad del Ministerio de Fomento.

Las observaciones anteriores se han incorporado en el documento habiéndose suprimido las rotondas previstas, a excepción de la prevista para el acceso a la urbanización El Cerrón, cuyo proyecto se encuentra en tramitación para la autorización correspondiente.

02 enero 2009	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

Corresponde con la remisión de las consultas efectuadas al documento de inicio ambiental, y el Documento de Referencia para poder redactar el Informe de Sostenibilidad.

Se acompaña del informe de la Delegación de Toledo de la propia Consejería, que indica:

d) Se debe incluir como suelo rústico no urbanizable de protección natural un encinar situado al sur del término municipal, al sur de la carretera que une Aldabón con Torrijos.

e) Con la misma clasificación se debe incluir la vegetación de ribera y humedales asociados a los distintos cauces.

f) Se efectúan una serie de consideraciones para la protección de la hidrología e hidrogeología, de forma que los proyectos de infraestructuras debe contar con unos criterios ambientales.

g) Las zonas de protección arqueológica se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

h) Las vías pecuarias se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

i) Las infraestructuras se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

j) Se debe cumplir el Plan de Gestión de Residuos Urbanos en Castilla-La Mancha (Decreto 70/1999 de 25 de mayo), el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2001 de 5 de junio9 y el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Decreto 189/2005 de 13 de diciembre).

Se acompaña del informe de la Delegación de Toledo de la Consejería de Cultura, que indica que se está redactando la Carta Arqueológica.

Se acompaña del informe de la Dirección General del Agua, que indica:

a) Se debe minimizar el consumo del agua en las áreas residenciales e industriales.

b) Se deberá verificar la capacidad de la depuradora antes de la instalación de nuevos desarrollos.

Se acompaña del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que indica:

a) Se debe remitir la justificación de la existencia de recursos suficientes para las nuevas demandas.

b) En los nuevos desarrollos que afecten a cauces se debe delimitar la zona de dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y policía de cauces afectados.

c) La red de saneamiento deberá ser separativa.

d) Se deberá prever la reunificación de los vertidos con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto.

e) Se deben respetar los 5 metros de anchura de los cauces públicos.

f) Se debe cumplir con la Legislación de Aguas en lo que respecta a autorizaciones de construcciones, vertidos, reutilización de las aguas depuradas.

La totalidad de las citadas observaciones se han introducido en el documento del POM así como en el ISA correspondiente.

27 enero 2009	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

Remite el informe del Organismo Autónomo de Espacios Naturales, que indica diversos aspectos a tener en cuenta.

a) Considera que deben tenerse en cuenta las Galerías Fluviales arbóreas y arbustivas (saucedas) como Hábitat de protección Especial, de acuerdo con la Ley 9/1999, en la zona norte del municipio en el límite con el municipio de Maqueda, debiéndose clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural.

b) Se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural los terrenos ocupados al sur del municipio en el paraje denominado Dehesa de Pero-Veguez por la presencia de un encinar espeso.

c) Se deben tener presentes como Hábitat de Interés Comunitario (Directiva 92/43/CEE) los Salicetum salvifolio-lambertianae, y el Poo Bulbosae-astragaletum sesamei.

d) Se deben tener presentes como especies amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/99 y Decreto 75/2003) el Aguila Imperial, el Buitre Negro, el Aguilucho Lagunero, el Ratonero, el Cernícalo Primilla, y el Sisón. Para ello se propone clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural una zona al noroeste del municipio por ser un hábitat idóneo para la presencia de aves esteparias.

e) Se debe tener presente dentro de la red hidrológica superficial el Arroyo Grande, en la zona norte del municipio en el límite con el municipio de Maqueda, debiéndose clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

29 enero 2009	Delegación Provincial Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Emite un informe técnico previo, a tenor de lo establecido en el artículo 36.1, antes de elevarlo a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el que se efectúan diversas observaciones que se justifican a continuación. Por la importancia del presente informe se reseña a continuación el cumplimiento de las observaciones del mismo de una forma pormenorizada.

1. En cuanto a la ordenación estructural.

1.a) En cuanto al modelo territorial

- *Establecer las directrices de evolución para los doce años siguientes.*
  - *Tal aspecto se ha incluido en la memoria justificativa del presente documento.*
- *Justificar la ordenación prevista en el margen SO de la carretera N-403.*
  - *Se ha adecuado los límites de esta zona, tal y como se puede ver en el plano de ordenación correspondiente, de forma que se produce la continuidad que se requería.*
- *Adecuar los usos globales mayoritarios, especialmente el uso industrial previsto.*
  - *Tal aspecto se ha incluido en la memoria justificativa del presente documento.*
- *Reconsiderar los sistemas generales de comunicaciones, completando la circunvalación propuesta al norte del núcleo urbano.*
  - *El POM ha previsto un vial que articule las distintas actuaciones a regularizar. Este vial no tiene la consideración de circunvalación, sino simplemente debe ser un vial estructurante que permita enlazar adecuadamente el viario existente. Hay que recordar que en la actualidad ya están ejecutadas múltiples vías y redes de infraestructura, por lo que dicha articulación está muy condicionada.*
  - *Al mismo tiempo las primeras previsiones del POM se han visto truncadas por la existencia de diversas construcciones ejecutadas y que se ha creído conveniente mantener para hacer viable la regularización desde una gestión menos complicada. Ejecutar un vial de borde urbano es inviable debido a la existencia de los límites de la autovía A-40, de los viales citados, y la existencia de las redes ejecutadas, entre la que hay que destacar la correspondiente con Picadas II.*
  - *Debido a la negativa del Ministerio de Fomento este vial no puede rematarse con las rotondas que estaban previstas, por lo que se accede a través de las conexiones actuales existente a la N-403.*

- *Deberá aclararse el modelo de evolución previsto para Caudilla englobándola dentro del modelo territorial del municipio.*
  - *Caudilla es una entidad de reducido tamaño, y en la que no se prevé ningún desarrollo a medio plazo. Por este motivo únicamente se prevé el mantenimiento de las construcciones existentes, definiendo las alineaciones de las dos zonas que quedan separadas por la carretera.*
  - *El Castillo, se encuentra en la zona de Caudilla, pero está separado de la entidad urbana, por esto corresponde con un suelo que debe ser clasificado como rústico, y*

por su carácter de Bien de Interés Cultural debe ser rústico no urbanizable de protección cultural.

- *Se deben preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.*
    - *En la memoria del documento se detallan las directrices que aseguran la preservación citada, bien sea por la clasificación de protección cultural o paisajística en la ordenación o a través de la protección en el correspondiente Catálogo.*
- *Se debe justificar que el modelo de crecimiento respeta el equilibrio urbanístico del territorio.*
    - *En la memoria se ha detallado las acciones para acometer las previsiones de las infraestructuras por el desarrollo previsto.*
    - *En la memoria y en la normativa se aseguran los sistemas generales necesarios para cumplir con las nuevas demandas.*
    - *También se ha establecido un programa temporal para los nuevos desarrollos previstos en función de la población y de las ampliaciones de los recursos que se producen.*
    - *Se propone asimismo la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras para este fin.*

1.b) En cuanto a la clasificación del suelo.

- *La clasificación deberá adecuarse a lo dispuesto en los artículos 45 TRLOTAU y 104 y 105 del RPLOTAU.*
    - *La clases de suelo se han efectuado siguiendo lo establecido en los artículos 45 TRLOTAU y 104 y 105 del RPLOTAU en su adscripción, tal y como se justifica en la presente memoria.*
    - *Especial atención se ha tenido al suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento el cual se ha justificado tras el estudio efectuado en la citada memoria.*
- *El POM debe diferenciar los tipos de suelo rústico de acuerdo con el artículo 47 TRLOTAU. Se deberá incluir un plano a escala 1:10.000 de este tipo de suelo.*
    - *Se incluyen en la ordenación los planos correspondientes a dos escalas en los que se puede ver las distintas clases de suelo rústico de acuerdo con el TRLOTAU y el RPLOTAU y siguiendo las observaciones de los distintos informes obtenidos, que han motivado dicha clasificación.*
- *Deberá aportarse la carta arqueológica.*
    - *Se aporta en este documento dicha carta arqueológica.*
- *El POM establecerá las distancias a otros usos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.*
    - *En la normativa se han incluido dichas distancias en función del uso y la clase del suelo correspondiente.*
    - *Con respecto al cementerio el POM cumple con lo determinado en el Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha, habiéndose modificado el sector residencial cercano.*
- *Se deberán delimitar las Zonas de Ordenación Urbanística, tanto en memoria como en planos.*
    - *Se ha completado la memoria con nuevas aportaciones al respecto de las ZOUs y se ha incluido un plano de las mismas.*

1.c) En función del artículo 24.1.c) la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad. Se deberá adecuar la delimitación de los sectores de la zona suroeste.

- *El presente POM parte de la necesidad de regularizar una situación urbanística muy compleja en la que la mayoría de las unidades y de los sectores han iniciado su desarrollo de forma desordenada, pero a través de una delimitación espacial anterior. Esto ha motivado que al incorporarlos se hayan producido unas formas, a veces, poco aceradas y lejanas de la lógica. No obstante el POM ha pretendido regularizar estas delimitaciones corrigiendo muchas de ellas.*
- *Siguiendo el criterio del artículo 24.1.c), y de lo observado en este informe, se han modificado los lindes de la mayoría de los sectores para conseguir unas formas más acordes con la realidad física y que no tiene que coincidir con los límites de la propiedad.*

1.d) Se establecerá el uso global mayoritario y las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector, zona de reforma interior, Unidad de actuación y zona de ordenación urbanística.

- *El nuevo documento ha incluido una Anexo de las unidades de actuación y de los sectores de desarrollo del POM, en el que se incluye la totalidad de las determinaciones relativas a los mismos.*

1.e) En cuanto a los SSGG se deberán señalar los mismos y sus zonas de protección, así como los de dotación y espacios libres.

- *El nuevo documento ha detallado los sistemas generales, así como se ha reseñado su adscripción a los sectores correspondientes, en el Anexo de las unidades de actuación y de los sectores de desarrollo del POM.*

1.f) Se deberá establecer el porcentaje de vivienda de protección pública.

- *El nuevo documento ha incluido este aspecto, si bien tal aspecto solamente se ha incluido en aquellos sectores en los que es viable en el momento actual. Hay que recordar que en la actualidad existen varias zonas con construcciones existentes (muchas de las cuales han contado con licencia municipal) y que es imposible que se ajusten a la legislación de protección oficial.*

2. En cuanto a la ordenación detallada.
2.a) Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 RPLOTAU, incluyendo la justificación de los estándares mínimos.

- *El nuevo documento cuenta con la ordenación detallada de todas las clases de suelo.*
- *Asimismo la ordenación de todas las unidades y sectores a regularizar cuentan con ordenación detallada, y se ha incluido en las fichas de cada una la totalidad de las determinaciones relativas a los mismos, entre las que figura la justificación de los estándares citados.*

3. En cuanto a la documentación técnica presentada.
3.a) Se deberá completar la documentación.

- *Se deberá incluir los planos de información definidos en el artículo 42 RPLOTAU, especialmente los de usos, aprovechamiento y vegetación existentes; y el estado actual del grado de edificación y urbanización.*
  - *El nuevo documento ha incluido la totalidad de los planos requeridos en el RPLOTAU y necesarios para la confección del documento.*
  - *Con respecto al grado de urbanización y estado actual de las edificaciones en el suelo urbanizable se indica que existe un Anexo 1 de esta memoria incluye toda esta documentación.*
- *Se deberá coordinar la clasificación del suelo propuesta en los diferentes documentos.*
  - *El nuevo documento ha verificado tal aspecto.*
- *Dentro del documento de normas se aportarán las fichas resumen.*
  - *El nuevo documento ha incluido una Anexo de las unidades de actuación y de los sectores de desarrollo del POM, en el que se incluye la totalidad de las determinaciones relativas a los mismos.*
- *Deberá completarse el Catálogo con diversos aspectos.*
  - *Las fichas del Catálogo se ajustan al artículo 68 RPLOTAU.*
  - *Cada Ficha individual incluye los datos identificativos del inmueble, nivel de protección asignado, descripción de sus características constructivas, estado de conservación, medidas para su conservación, rehabilitación y protección, así como su uso actual y el atribuido, especificando su destino público o privado.*
- *Deberá completarse la memoria con el Estudio Ambiental.*
  - *El POM cuenta con el citado documento ambiental.*

4. Otras Observaciones.

- *No se ha podido identificar la colonia Iberia que figura en la memoria.*
  - *Se trata de un error que se ha subsanado.*
- *Se deberá actualizar la legislación ya que hay alguna que está derogada.*

- *Se ha verificado la legislación que figura en el texto suprimiendo la derogada a octubre de 2009 y añadiendo la nueva a esta misma fecha.*

- *El POM deberá ajustarse a lo dispuesto en los RSLOTAU y en la Instrucción Técnica sobre suelo rústico.*
  - *Se ha verificado la normativa adecuándose a dicha legislación.*
- *Se deberá cotejar la documentación remitida a los diferentes organismos.*
  - *Se ha verificado tal aspecto y se ha comprobado que se ha enviado el mismo documento a todos los organismos, si bien a la Consejería de Medio Ambiente se remitió el mismo añadiéndole el documento Ambiental Previo.*
- *Se deberán hacer constar en el seno de la tramitación del POM las medidas de restablecimiento de la legalidad llevadas a cabo por el Ayuntamiento a tenor del artículo 182 TRLOTAU.*
  - *Tal aspecto es consecuencia de la gestión del POM, y será el Ayuntamiento el que deba asumir el restablecimiento de la legalidad.*

10 marzo 2009	Dirección General Política Forestal Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

En el informe se detallan los siguientes recursos naturales y bienes de dominio público a tener en cuenta:

- *Describe las vías pecuarias, y establece unas franjas de protección de 5 metros a cada lado de las mismas.*
  - *Las vías descritas son las mismas que se recogían en el documento, no obstante se ha incrementado su anchura con las franjas de protección indicadas en el informe.*
- *Localiza una formación de Quercus Ilex ssp. Rotundifolia en el paraje conocido como El Encinar en las proximidades de las Casas de Pero-Veguez, que deben clasificarse como suelo de protección natural.*
  - *Este aspecto ya se ha comentado anteriormente. El POM ha clasificado esta zona como suelo rústico no urbanizable de protección natural.*
- *Establece que los márgenes de los arroyos deben tener la clasificación de suelo rústico de protección en una anchura de 100 metros.*
  - *Tal aspecto ya figuraba en el documento anterior del POM.*
- *Se debe revisar la cartografía de los planos de la ordenación estructural que puede inducir a error de interpretación en la clasificación.*
  - *Se ha verificado tal aspecto para no inducir al error advertido.*

- *Se deben establecer las distintas categorías del suelo rústico y establecer dentro de los usos prohibidos el extractivo, así como las construcciones que no sean de interés público o que no sean necesarias para una mejor conservación de los valores que han determinado su inclusión dentro de tal protección.*
  - *Se ha verificado tal aspecto y se han incluido dentro de los usos prohibidos el extractivo, así como las construcciones que no sean de interés público o que no sean necesarias para una mejor conservación de los valores que han determinado su inclusión dentro de tal protección.*

11 mayo 2009	Dirección General Carreteras Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

El informe es favorable, al no contar con ninguna carretera de titularidad autonómica.

12 mayo 2009	Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

Dicho escrito corresponde con la remisión de la Carta Arqueológica.

03 junio 2009	Secretaría General Consejería de Bienestar Social.

Se informa sobre los aspectos de accesibilidad que debe tener el POM y que deben corregirse.

- *En los documentos de información indica que se debe incluir un análisis de la situación actual de las vías y de los espacios públicos.*
  - *Se ha incluido un apartado específico en la memoria al respecto, en el que se ha realizado un diagnóstico de la situación actual de partida.*

- *En los documentos de ordenación se deberán establecer programas específicos de actuación en materia de accesibilidad o remitirse a una ordenanza de urbanización que contenga los requisitos de accesibilidad que se establecen en el anexo 1 del Código de accesibilidad.*
    - *Se ha incluido un programa al respecto a cargo del propio Ayuntamiento y a redactarlo en un plazo inferior a dos años.*
    - *Se han ampliado las referencias a las condiciones de accesibilidad en la normativa correspondiente a las condiciones de urbanización, mobiliario y señalización.*
- *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se deberá garantizar la accesibilidad y utilización de los espacios de uso público de acuerdo con las condiciones mínimas del artículo 13 del Código de Accesibilidad.*
    - *Se ha incluido un programa al respecto a cargo del propio Ayuntamiento y a redactarlo en un plazo inferior a dos años.*
    - *Se han revisado las observaciones que se citan en el informe con respecto a la totalidad del documento de POM.*
    - *Únicamente se indica que parece lógico aplicar el criterio del POM de citar la normativa que se debe tener en cuenta sin necesidad de tener que transcribirla. Parecería absurdo tener que detallar en cada apartado las medidas que se recogen en el anexo 1 del vigente Código ya que nos llevaría a tener que repetir siempre cualquier otra legislación que fuera citada en el texto del POM.*

15 junio 2009	Dirección General Carreteras Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

El informe es favorable, al no contar con ninguna carretera de titularidad autonómica.

6.2. PERIODO INFORMACION PÚBLICA DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL E INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Entre los meses de enero y febrero de 2010 se tuvo el periodo de información pública del documento correspondiente con el Plan de Ordenación Municipal, así como también del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Durante dicho periodo se recibieron cuarenta y cinco alegaciones de los siguientes interesados:

PEDRO LUIS GARCIA GONZALEZ-GRACIANO GOMEZ TORRIJOS
MARIA PILAR ESCOBAR LARA LAS MIESES, GESTION Y PROMOCION S.L.
ISAAC RODRIGUEZ MARTIN
JOSE LUIS FUENTE PANTOJA - MOLDURAS GOYA S.A.
MA SAGRARIO GOMEZ GONZALEZ
MARIA JESUS RODRIGUEZ RODRIGUEZ
MA ANTONIA MARTIN RODRIGUEZ
PEDRO PABLO GOMEZ OVEJERO - ARQUISISTEMAS GLOBALES S.L.
MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ ALONSO
ANA MARIA ARROYO RODRIGUEZ.
ANA MARIA ARROYO RODRIGUEZ.
ANA MARIA ARROYO RODRIGUEZ – AMAROD PROMOCIONES 2007 S.L.
JUAN ANTONIO BENITO ALONSO – OBRAS Y PROYECTOS BENITO LOPEZ S.L.
LUIS MARIANO SERRANO SERRANO – FUNDICION SERRANO S.L.
JESUS LOPEZ CARRASCO
IVAN HERNANDEZ ALONSO
IVAN HERNANDEZ ALONSO – CERRAJERIA SANTO DOMINGO S.L.
PABLO LOPEZ GARCIA – INMOBILIARIA LOMAR 2003 S.L.
VICTORIANO LORENZO ARELLANO – STUDIOS INMOBILIARIOS BUSSIN S.L. .
VICTORIANO LORENZO ARELLANO – JRG TOLENORTE S.L.
PEDRO SIERRA RODRIGUEZ Y VICTOR MANUEL GUTIERREZ FLORES – CONSTRUCTORA GUTYPER S.L. .
PEDRO SIERRA RODRIGUEZ Y VICTOR MANUEL GUTIERREZ FLORES – CONSTRUCTORA GUTYPER S.L. .
GABRIEL ANTONIO ARROYO RODRIGUEZ
MARGARITA GUTIERREZ VILLANUEVA – PROMOCIONES ALMOGUERA S.L.
ISMAEL FERNANDEZ CAMACHO – CERRAJERIA GORFE S.L.U.
MANUEL DIAZ RODRIGUEZ
EDUARDO E. ALONSO PEREZ- PROMOCIONES DESARROLLOS MIAMI S.L.
MA MAR ALONSO ARELLANO - INVERSIONES LAXIT S.L.

FIDEL FERNANDEZ MARTIN - ELECTRICIDAD Y CONST. FDEZ MARTIN S.L.
EDUARDO ERNESTO ALONSO PEREZ - PROMOCIONES Y DESARROLLOS MIAMI S.L.
FRANCISCA ANTONIA RODRIGUEZ MURGAN
AMONARIO RODRIGUEZ DEL CERRO
MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ MARTIN
MERCEDES RODRIGUEZ MARTIN
JAVIER TOLEDO MARTIN – AMAROD PROMOCIONES 2007 S.L.
JAVIER TOLEDO MARTIN – PALMAROLA S.L.
ANA DIAZ RODRIGUEZ
JUANA TORRES RODRIGUEZ
FRANCISCO RAMOS DIAZ – PRIMITIVA DIAZ MERCHAN
FRANCISCO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
FRANCISCO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
DOLORES RODRIGUEZ RODRIGUEZ
DOLORES RODRIGUEZ RODRIGUEZ
DAVID CRESPO TRUJILLO - MFC. TOLENORTE S.L.
ANTONIO LOPEZ GARCIA - EDIFICACIONE SLOPALON S.L.
ADELA RODRIGUEZ MARTIN
ELENA FRIAS EL CAMPO – FRUTAS FRIAS S.L.
PEDRO MARTIN CANO

La contestación técnica a dichas alegaciones se ha incluido en anexo de esta memoria.

6.3. SEGUNDO PERIODO DE CONSULTAS.

Al nuevo documento redactado se han recibido diversos informes de las siguientes instituciones y organismos:

Fecha emisión escrito	Organismo
29 enero 2010	Servicio de Accesibilidad y Patrimonio Consejería de Bienestar Social
01 febrero 2010	Confederación Hidrográfica del Tajo
02 febrero 2010	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente
5 febrero 2010	Servicio de Desarrollo Rural Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural
10 febrero 2010	Dirección General de Carreteras Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
15 febrero 2010	Servicio de Medio Natural Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural
17 febrero 2010	Dirección General del Agua Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente
24 febrero 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía
04 marzo 2010	Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias Ministerio de Fomento
08 marzo 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
15 marzo 2010	Demarcación de Carreteras Ministerio de Fomento
18 marzo 2010	Servicio de Estudios Medioambientales Confederación Hidrográfica del Tajo
20 abril 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Con respecto a los anteriores informes se han efectuado las correcciones que figuran a continuación.

29 enero 2010	Servicio de Accesibilidad y Patrimonio Consejería de Bienestar Social

Reitera una serie de observaciones en relación con el documento, indicando que parte de las observaciones anteriores se han corregido, pero que se requieren nuevas observaciones a incluir en la memoria, en la normativa y en la documentación gráfica del POM.

- *Se ha incluido un apartado en la memoria en exclusiva para justificar la documentación que se requiere.*

01 febrero 2010	Confederación Hidrográfica del Tajo

Supedita su informe a que el Ayuntamiento aclare el origen y cuantifique el recurso con el que se abastecerá, y a que obtenga el informe favorable de la Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La mancha sobre el abastecimiento del desarrollo. Incluye asimismo unos condicionantes generales a tener en cuenta.

- *En el POM se ha incluido un capítulo X correspondientes con condicionantes medioambientales, dentro del cual se han incluido los relativos a los aspectos indicados por la CHT.*

02 febrero 2010	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente

Informa que el documento está completo y que se puede efectuar el trámite de información pública correspondiente. En el informe no se indica nada que requiera subsanación alguna en el documento del POM.

5 febrero 2010	Servicio de Desarrollo Rural Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural

Indica la existencia de vías pecuarias, si bien ni las reseña ni las identifica. Añade que en el municipio existen dos explotaciones avícolas que pueden verse afectadas. En el informe no se indica nada que requiera subsanación alguna en el documento del POM.

10 febrero 2010	Dirección General de Carreteras Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Indica que no existe afección a carreteras de titularidad autonómica.

15 febrero 2010	Servicio de Medio Natural Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural

Únicamente indica la existencia de varias vías pecuarias, si bien ni las reseña ni las identifica. En el informe no se indica nada que requiera subsanación alguna en el documento del POM.

17 febrero 2010	Dirección General del Agua Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente

El Servicio de Coordinación Hidrológica no formula observación alguna al documento.l

24 febrero 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo ha emitido un segundo informe el 17 de febrero de 2010 que modifica el emitido el por la propia Comisión Provincial de Patrimonio de 19 de noviembre de 2008.

- *Ha sido necesario modificar el Catálogo que figuraba en el POM de Santo Domingo-Caudilla, así como diversas determinaciones y niveles de calificación del mismo en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo de 17 de febrero de 2010. Únicamente se indica que la propia CPPH ha modificado el criterio de su anterior acuerdo que es el que recogía en anterior documento del POM.*

04 marzo 2010	Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias Ministerio de Fomento

Informa indicando que desde el punto de vista de la planificación ferroviaria no existe impedimento para la aprobación del POM, aconsejándose que se reseñe en los planos la línea de protección del ferrocarril.

- *En el POM ya figura la citada línea estando acotada con 70 metros de acuerdo con el Reglamento vigente.*

08 marzo 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

Se informa por el Organismo Autónomo de Espacios Naturales sobre el municipio reseñando que el crecimiento en forma concéntrica es compatible con la conservación de los valores naturales presentes en el territorio. En ese sentido se informa que la afección del POM sobre el medio natural es compatible.

15 marzo 2010	Demarcación de Carreteras Ministerio de Fomento

Informa desfavorablemente por la existencia de una rotonda en la travesía urbana, aunque lo que se deduce del informe es la intención de que esta travesía sea recepcionada y mantenida por el Ayuntamiento.

- *En el nuevo documento del POM se ha suprimido dicha rotonda para cumplir con el informe citado. Se indica que la ordenación prevista se mantienen las vías de servicio que se reseñan en el informe.*

18 marzo 2010	Servicio de Estudios Medioambientales Confederación Hidrográfica del Tajo

Se emite un nuevo informe de la Comisaría de este organismo que reitera parte de las observaciones del informe citado anteriormente.

- *En el POM se ha incluido un capítulo X correspondientes con condicionantes medioambientales, dentro del cual se han incluido los relativos a los aspectos indicados por la Comisaría de la CHT.*

20 abril 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Por la importancia del presente informe se reseña a continuación el cumplimiento de las observaciones del mismo de una forma pormenorizada.

1. En cuanto a la ordenación estructural propuesta (artículos 24.1 TRLOTAU y 19 RPLOTAU)

1.1. A la hora de definir el modelo territorial propuesto y de establecer las directrices sobre criterios de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, se deberá puntualizar el oren de desarrollo previsto en los doce años siguientes a su aprobación…En todo caso el crecimiento que establezca el Plan deberá ser acorde con los recursos hídricos y de depuración así como de las infraestructuras de que pueda disponer el municipio.

En el apartado 1 de la memoria justificativa del POM se establecen las condiciones del modelo territorial en las que se asegura el modelo de evolución urbana previsto para el municipio para los doce años siguientes, tal y como establece el artículo 24.1.a) del TRLOTAU. En este apartado se definen las directrices del modelo de evolución urbana. En el sentido de la observación presente se ha incluido una nueva directriz:

m) Criterios de sostenibilidad.

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

Para poder conseguir tales fines es fundamental que el POM se vaya desarrollando sucesivamente de forma que se cumple el modelo de crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del POM con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras, para lo que es necesario redactar un Plan Especial de Infraestructuras que garantice los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio. Dicho PEI deberá verificar los recursos de agua del municipio y su adecuación al sistema de depuración de aguas del mismo, estableciendo en su caso los crecimientos de esas infraestructuras y de aquellas que sean necesarias.

1.2. Respecto a la clasificación propuesta de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

1.2.1. En la clasificación de suelo…se estará a lo dispuesto en el artículo 45 TRLOTAU y 105 RPLOTAU que lo desarrolla…. Por lo tanto, no se puede hacer referencia a una clasificación de suelo urbano vigente supuestamente establecida por las anteriores NNSS…Tal es el caso de los desarrollos en torno a la calle Cervantes, la calle Saturnino Lopez o el área industrial junto a la antigua carretera, cuyos ámbitos no se pueden clasificarse como suelo urbano consolidado.

Se ha suprimido la referencia a las anteriores NNSS reseñando que la clasificación de suelo se ha basado en los criterios establecidos en el artículo 45 TRLOTAU y el 105 RPLOTAU.

Se indica que el suelo urbano consolidado proviene de las zonas que se han construido con anterioridad a la aprobación de la LOTAU, y que cuyas licencias se han concedido, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, en la legislación de régimen local y con observancia de las Normas Provinciales aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981.

Las dos zonas indicadas anteriormente cumplen con los este criterio, y cuentan con todos los servicios propios del solar de acuerdo con el artículo 6 de las citadas NNPP, o se han desarrollado a tenor del artículo 27. La zona industrial situada al este del municipio cuenta con más de 25 años, y por su morfología y notoriedad en el mismo se ha creído conveniente otorgarle la clasificación de suelo urbano.
Por último se indica que el criterio de clasificación de suelo ya fue contrastado por la propia Consejería de Urbanismo en anteriores reuniones, y se aceptó, en principio, en el anterior informe de 29 de enero de 2009.

1.2.2. Atendiendo al artículo 45 TRLOTAU, la clasificación de las áreas donde se incremente el aprovechamiento será suelo urbano no consolidado…En este sentido se revisará la clasificación del suelo urbano no consolidado… En dicho estudio se tendrá en cuenta el incremento de aprovechamiento del caso urbano al asignarle una ordenanza con tres plantas donde la mayoría tiene actualmente una.

La ordenanza 1 establece las condiciones para el suelo urbano consolidado, y para el no consolidado por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU. En este caso se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

Esta ordenanza se aplicará en las ZOU.01 y ZOU.02, donde se produzca tal aspecto, si bien la concreción de estas cesiones únicamente se podrá efectuar con la posterior gestión del Ayuntamiento.

La previsión de cesiones al respecto se produce en el siguiente emplazamiento:

- Suelo de zona verde al sur del paseo de la ermita, 29.182 m2.

En la citada ordenanza se ha establecido una edificabilidad de 1,40 m2/m2 para todos los solares, con independencia de que se puedan construir 2 ó 3 platas. Esta última altura se ha reducido a las calles de más de 12 metros, que son muy reducidas en el caso urbano.

Por este motivo todos los solares cuentan con el mismo aprovechamiento teórico, y su concreción depende de los aspectos estéticos (vial de 12 metros, y edificación catalogada) y morfológicos (fondo edificable y frente de fachada).

En este sentido se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.01, a excepción de las superficies destinadas a usos dotacionales (zonas verdes, de equipamiento y viales) así como de toda la superficie construida sobre rasante, lícitamente obtenida, en el momento actual (mayo 2010) con el fin de conocer su situación y verificar el citado incremento. Este incremento se ha verificado sobre la superficie máxima real que se podrá obtener y que corresponderá a la menor de las superficies construidas máximas tras aplicar la edificabilidad máxima de 1,40 m2/m2

permitida en la ordenanza o, en un segundo caso, tras aplicar la superficie máxima que se obtiene en función de los fondos máximos y de la altura permitidos por la ordenanza 1 del POM.

De este análisis efectuado en cada una de las manzanas se ha obtenido que el aprovechamiento máximo por incremento que se puede obtener en la presente ZOU.01, según la medición efectuada en función de las alineaciones, alturas y fondos de edificación, ascienden a 64.022 m2 sobre rasante, tras aplicar los criterios anteriores. En este sentido la superficie de suelo dotacional a obtener debe ser superior a 24.328 m2 tal y como se ha propuesto en el POM con la zona verde del paseo de la ermita con 29.182 m2.

1.2.3. Se deberá señalar en el plano de ordenación correspondiente a la clasificación del suelo el entorno de protección del Castillo de Caudilla, clasificándolo como suelo rústico no urbanizable de protección cultural en la parte coincidente con el suelo rústico.
Se señalará además como SRNUPC todo lo recogido en el artículo 5.1.c) RSLOTAU. De este modo se deberán incorporar a dicha categoría los polígonos señalados en el acuerdo de la CEPPH de Toledo de 17.02.2010.

Se ha establecido el área de protección del BIC del Castillo clasificando todo este ámbito como SRNUPC, ya que se trata de un suelo rústico.
El anexo correspondiente al Inventario de Bienes se había redactado de acuerdo con el informe de la CEPPH de Toledo de 19.11.2008, habiéndose incorporado todos los aspectos de dicho acuerdo. No obstante la misma Comisión ha modificado su propio acuerdo ampliando el listado de elementos a proteger, lo que ha motivado el nuevo inventario.

1.2.4. Se aclarará y señalar, en su caso, el LIC Ríos del margen izquierda del ajo y Berrocal en el río Cedena...
Se trata de un error de transcripción que se ha corregido.

1.2.5. Deberá establecerse la categoría de suelo no urbanizable de protección estructural extractiva para señalar la afección correspondiente a los derechos mineros existentes que se refleja en el informe del Servicio de Minas…
Se indica que es imposible establecer la clasificación que se solicita en el informe por cuanto la autorización minera existente en el municipio, incluye la práctica totalidad del mismo, estado dentro de ámbito del derecho minero, todo el suelo urbano actual Tanto de Santo Domingo como de Caudilla, así como todas las zonas de posible ampliación del pueblo.

Por último se indica que el derecho minero existente se encuentra dentro de la Sección D caducado, por lo que no se debe incluir la clasificación indicada.

1.2.6. En los casos en que un terreno pertenezca a varias subcategorías, se le incluirá en la que le otorgue mayor protección, pero deberán señalarse también las otras…
En el documento se ha actuado tal y como se ha efectuado en el presente requerimiento.

1.3. Respecto a la delimitación de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior.
1.3.1. Se deberá establecer de una manera más concisa, la secuencia lógica del desarrollo de los sectores…
Esta secuencia se ha reseñado en el apartado 2.7 de la memoria justificativa. La redacción del mismo se considera lo suficientemente concisa para su adecuada aplicación. Esta explicación se completa con las observaciones que al respeto se han efectuado en cada una de las fichas de las unidades y de los sectores, en las cuales se han indicado las prioridades y condiciones para su programación precisa.

1.4. Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas…

1.4.1. Se deben aportar las fichas-resumen correspondientes a cada zona de ordenación urbanística…
En el nuevo documento se han incluido las fichas de las ZOU previstas en el POM con los datos citados.

1.4.2. Se deben aportar las fichas-resumen correspondientes a cada área de reparto…
En el nuevo documento se completarán las fichas de las unidades y de los sectores haciendo referencia a las áreas de reparto correspondientes.

1.4.3. Se realzará un estudio de edificabilidad de cada zona de ordenación urbanística, indicando los datos necesarios y justificándose que la edificabilidad materializable no supere los 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea…n ese sentido se revisará el punto 2.6….incluyendo tanto el suelo urbano como el urbanizable.
El punto 2.6 de la memoria justificativa es el resultado de un estudio pormenorizado que se ha efectuado para la redacción del POM de todo el suelo urbano en el que se ha medido la totalidad de las manzanas y zonas dotacionales, para poder establecer el coeficiente bruto de 10.000 m2 por hectárea. El apartado 2.6 únicamente refleja el resumen de dicho estudio, que es consecuencia de una medición exhaustiva y precisa, que resultaría inoperante y absurdo trasladar a al memoria.

En este estudio se ha analizado posteriormente los incrementos teóricos considerando la hipótesis (irreal por otro lado) de que la totalidad de las parcelas del casco urbano se compactará con la edificabilidad de 1,40 m2/m2. Con esta edificabilidad no se alcanzaría nunca la edificabilidad máxima permitida por la LOTAU.

Con respecto a las unidades de actuación y a los suelos urbanizables resulta absurdo tener que hacer tal comprobación puesto que todos los sectores no cuentan con ninguna edificabilidad superior a la máxima, por lo que no es necesario justificar tal dato.

En el caso de querer comprobar la superficie construida actual que el POM pretende regularizar, y dado que estos suelos han surgido, en muchos casos, de urbanizaciones a regularizar en el anexo de unidades previas se puede constatar la edificabilidad aprobada por el Ayuntamiento y la que el POM ha adecuado a los parámetros vigentes.

1.4.4. En las ZOUs se deberá establecer una limitación en los usos compatibles para mantener el uso mayoritario al admitir como usos compatibles, usos en edificios completos.
La aplicación directa de las ordenanzas en las que se permiten los usos en edificio completo de usos compatibles, se debe entender de acuerdo con la forma de actuación que se describe en la propia ficha de la ordenanza. La aplicación es directa únicamente en los solares.

Tanto en las unidades como en los sectores se establece un 5% para un uso distinto al residencial, según se describe en lo artículos 146 y 149 de las NNUU del POM. No obstante se ha considera conveniente modificar el anterior texto y matizar mejor dicha compatibilidad de usos en las UA y SUB.

1.4.5. En el parámetro de densidad se debe aclarar que los 3 habitantes por 100 m2 se refieren a m2 construido.
Aunque se considera que está lo suficientemente claro, por ser una transcripción de la ley, se incluirá tal observación.

1.4.6. En la ZOU.07 solo se incluye sectores de uso global industrial y no terciario, a saber S.03 y S.18. Deberá aclararse este punto en aras de facilitar la comprensión e interpretación del documento.
Se ha revisado tal aspecto y se ha verificado para que sea comprensible.

1.5. En cuanto al señalamiento de sistemas generales y sus zonas de protección

1.5.1. Se deben señalar los sistemas generales tanto existentes como los propuestos…En el caso de la EDAR…se calificara como SSS de infraestructuras. Asimismo el cementerio de Caudilla deberá señalarse como sistema general.
Se señalarán como elemento estructurantes del municipio, así como otras dotaciones, espacios libres o infraestructuras, de cualquier titularidad…

En el apartado 3.3 y 3.4 se habían señalado todos los suelos dotacionales existentes en el municipio, si bien no se había precisado su categoría de sistema general en algunos de ellos, aspecto que se ha corregido y aclarado en el nuevo documento. En este sentido se advierte que se han revisado completamente los anteriores apartados.

No obstante se advierte que el colegio público y varias de las zonas verdes no deben ser calificadas como SSGG, sino deben ser sistemas locales. El colegio, la Iglesia y las ermitas se considera que se deben tratar como dotaciones estructurantes.

La EDAR se ha calificado como sistema general de infraestructuras dentro del suelo rústico. El cementerio de Caudilla se ha calificado como SSGG.

1.5.2. En cuanto a los SSGG de parques y jardines públicos, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 19 RPLOTAU, teniendo en cuenta la población existente actualizada
Se ha seguido el criterio del artículo 19 RPLOTAU para los SSGG de parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes.
En los sectores de suelo urbanizable se ha seguido el criterio del artículo 24 TRLOTAU aplicando 15 m2 por cada 100 m2 construidos, tal y como se puede ver en las fichas correspondientes.

1.5.3. Atendiendo al informe de la DG de Carreteras del Ministerio de Fomento, no se pueden prever glorietas en las carreteras y se deben solucionar los accesos…con una vía de servicio lateral para dar acceso…
Por otro lado…los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre de la N-403…S-03, S0.16, S-17 y S-18, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a dichos ámbitos. La zona comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación podrá destinarse a otros usos que no comporten edificación.
Se recuerda que los SSGG se deberán adscribirse a cada ámbito…con un mismo uso global o pormenorizado no presenten diferencias superiores al 15%
Se deberá acotar en los planos las afecciones como las líneas de edificación de carreteras.
En el POM ya figuraban las vías de servicio citadas en los nuevos desarrollos. Asimismo en el nuevo documento se ha suprimido la rotonda anteriormente prevista anteriormente.

Con respecto a la aplicación de la disposición final primera de la Ley 2/2009, se indica que está únicamente afecta a las carreteras de Castilla-la Mancha, sin que se pueda poner en vigencia en las carreteras del Estado.

En el anexo de las fichas figura un cuadro para las unidades de actuación y otro para los sectores en los que figura el aprovechamiento tipo de cada ámbito. En ambos cuadros se puede comprobar que no existen diferencias de más del 15% entre los aprovechamientos en ámbitos con el mismo uso global.

En los planos ya figuran las líneas de edificación de carreteras, no figurando en la zona urbana ya que en esta zona no existe limitación al tratarse de una travesía dentro de un suelo urbano consolidado.

1.5.4. En cuanto a la delimitación del sector 21 se tendrá en cuenta que se ve limitada por la afección del cementerio…Dicha determinación deberá reflejarse en la ficha del mismo.
En la ficha del sector 21 figura dentro de las determinaciones de la ordenación estructural tal determinación.

1.5.5. Siguiendo las indicaciones del informe de la DG de Carreteras del Ministerio de Fomento se deberá tener en cuenta la línea de edificación en los sectores 03, 16, 17 y 18, adecuando la ordenación detallada a esta delimitación y señalando la misma en las fichas de cada sector.
En el POM únicamente se reflejaba la línea de edificación en los suelos rústicos, ya que en el resto de los ámbitos serían los planeamientos de desarrollo los que los deberían establecer fruto de la ordenación de los mismos.

No obstante, en la ficha del sector 03 figura la línea de edificación y establece en las determinaciones de la ordenación estructural que deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

En la ficha del sector 16 se establecía en las determinaciones de la ordenación estructural que deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. No obstante se indica que este sector se ha suprimido en el nuevo documento.

En las fichas de los sectores 17 y 18 se establecía en las determinaciones de la ordenación estructural que deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. No obstante se indica que se ha completado con la línea de edificación.

1.5.6. Se justificará, y en su caso, replanteará la calificación como SSGG de DC.04 y DC.05, vial que parece quedar inconexo.
Se indica que en el nuevo documento se ha dado continuidad a este vial de forma que se pueda cerrar el vial estructurante que cierre el anillo que enlace los distintos sectores.

1.5.7. Se identificarán y señalarán en planos los sistemas generales DC.06 y DC.07 que figuran adscritos a los sectores 16 y 18…
Corresponden con las vías de servicio que ordena el Ministerio de Fomento. Se indica que el sector 16 se ha suprimido en el nuevo documento, y que la citada línea se reflejará en el sector 18.

1.5.8. Se aclarará a que corresponde el equipamiento señalado el norte de la salida del pueblo, frente al sector S.03, indicándose si se califica como sistema general o local.
Este terreno corresponde con un suelo dotacional de equipamiento de uso docente. Por su ubicación, al ser exterior al núcleo urbano, se considera que debería ser considerado como sistema general.

1.6. En cuanto a los criterios a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.
1.6.1. Se incluirá en la memoria la normativa de regulación de los caminos públicos a los que hace referencia en la memoria.
Corresponde con una ordenanza municipal que se encuentra en redacción por parte del Ayuntamiento, y que la misma no se pretende incluirla dentro de las normas reguladoras del POM ya que no afecta a clasificaciones ni a aspectos urbanísticos concretos, los cuales están descritos en la normativa del suelo rústico del propio POM.

1.7. En cuanto a la vivienda sujeta a un régimen de protección pública se señalará las reservas de suelo previstas atendiendo a lo señalado en el artículo 24.3.B) del TRLOTAU.

En las fichas de las unidades de actuación y de los sectores figura, dentro de las determinaciones de la ordenación estructural, la superficie de aprovechamiento destinada a vivienda de protección.
No obstante, para clarificar este aspecto, se ha optado por incluir una observación en las fichas que indica que la alternativa técnica del PAU correspondiente integrará en el plano de calificación los terrenos destinados expresamente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En cuanto a la ordenación detallada propuesta (art. 24.2 TRLOTAU y 20 RPLOTAU)
2.1. Respecto al establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
2.1.1. Se debe aportar la ordenación detallada de todas las unidades de actuación, señalando los equipamientos de zonas verdes y dotaciones públicas, así como la reserva de vivienda de protección pública.
Todas las unidades del POM cuentan con la ordenación detallada, a excepción de la UA.01 que se ha suprimido en el nuevo documento. En cuanto a las unidades 02, 04, 05 se ha completado la misma. La reserva para vivienda de protección pública se ha reflejado en las determinaciones de la ordenación estructural.

2.1.2. Cada uso y tipología debe tener sus parámetros definidos dentro de la ordenanaza correspondiente, estableciéndose en su caso los grados necesarios, dentro de cada una de ellas. En este sentido se reconsiderará incluir dos usos tan distintos, residencial y terciario, dentro de una misma ordenanza con distintos parámetros, ocupación, edificabilidad y alturas…
La UA.05 de uso terciario, se le asigna la ordenanza 02, cuyo uso global es el residencial. Además se incluye en la ZOU.04, SUNC de uso industrial….
Se ha optado por detallar el régimen de usos detallando los grados de aplicación en cada caso.
En relación con la UA.04 se ha modificado la ZOU en la que se incluye. No obstante se mantiene la ordenanza de aplicación ya que en la misma se detalla con claridad como uso global en la unidad el terciario. El resto de parámetros se mantienen ya que son adecuados a la zona, uso y tipología.

2.2. Respecto a la definición del trazado pormenorizado de las vías de comunicación, la delimitación perimetrales de los espacios públicos y la definición de los sistemas locales.
2.2.1. Deberá justificarse el cumplimiento de las zonas verdes indicando a que tipo corresponden atendiendo al artículo 24 RPLOTAU. Se observa que hay ciertas zonas verdes que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el citado artículo…como es el caso de la UA.06 o el S-15 y algunas inaccesibles como la adscrita a la UA.03….
Se han verificado las zonas verdes citadas corrigiendo su superficie y dimensiones. Al mismo tiempo se ha modificado el emplazamiento de la zona verde adscrita a la UA.03.

2.2.2. Se observará que las zonas verdes previstas cumplen Con las condiciones mínimas exigidas en el artículo 31 de las NNUU.
Se ha verificado tal aspecto comprobándolo y en su caso modificando alguna zona verde.

2.2.3. En la ordenación detallada se resolverá el encuentro de las nuevas vías previstas SSGG.DC con las calles y caminos existentes.
Se ha verificado tal aspecto comprobándolo y en su caso modificando alguno de los anteriores encuentros.

2.2.4. En los sectores e suelo urbanizable que sean preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, se determinará la ordenación detallada…
Hay que advertir que el POM pretende la regularización de varias actuaciones preexistentes, que se encuentra con un distinto grado de desarrollo y ejecución, incluso de obras. Por este motivo el POM ha hecho un esfuerzo de forma a la definición de la ordenación detallada de un gran número de sectores de cara a la rápida y pronta

regularización de su situación. El resto de sectores, que no incluyen la ordenación detallada, son los que en el POM se relegan a la tercera fase de desarrollo del mismo.

2.2.5. Se deberá establecer el régimen de las edificaciones y construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación, a la entrada en vigor del planea miento por total incompatibilidad con sus determinaciones…Se identificaran en el plan las construcciones y edificaciones totalmente incompatibles, incluso gráficamente. Deberán identificarse en un plano al menos las edificaciones y construcciones totalmente incompatibles.
En el presente municipio existen múltiples construcciones que están en situación alegal, muchas de ellas se quedaran regularizadas con el POM y con el planeamiento de desarrollo del mismo, pero mientras existirán bastantes de ellas que se quedarán en la situación de fuera de ordenación.

En cualquier caso se considera oportuno incluir un nuevo plano en el que se detallan las construcciones que son totalmente incompatibles con el planeamiento.

3. En cuanto a la documentación técnica presentada (art. 30.1 TRLOTAU y 40 y ss RPLOTAU)
3.1. Se deberá actualizar la normativa que se detalla ya que alguna está derogada.
Se ha revisado la normativa que se cita en el POM y se ha a actualizado a abril de 2010.

3.2. Se aportará la memoria ambiental para completar la documentación del POM.
En el momento actual se está elaborando la citada memoria ambiental que completará el POM.

3.3. Se aportará el catálogo de suelo residencial público…Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo se certificará expresamente la ausencia del mismo por el secretario de la corporación municipal.
En el municipio no existe suelo residencial público, por lo que no es necesario aportar dicho documento.

3.4. En cuanto al Documento I. memoria informativa y justificativa.
3.4.1. Se completará el informe de sostenibilidad económica haciendo constar lo señalado en el artículo 30.1.3ª TRLOTAU y 15.4 TRSL.
Se ha incluido un anexo con el citado informe de sostenibilidad económica.

3.4.2. Se deberán completar las condiciones para que un terreno tenga adquiera la condición de solar fijadas en el punto 2. Clasificación del suelo.
Se han completado las condiciones citadas.

3.4.3. Se revisará dentro del punto 2.4 Suelo urbano las observaciones acerca de mantener las alturas existentes en el caso urbano, ya que se permiten tres plantas cuando la media existente es de una o dos plantas.
Se ha revisado el texto de dicho apartado.

3.5. En cuanto al anexo I de memoria: unidades urbanísticas estado actual.
3.5.1. No se aporta información referente a las unidades señaladas como 31, 32, 33 y 34.
En el anexo citado si figura la información de las unidades aludidas.

3.5.2. La información aportada del resto de las unidades del estado actual en algunos casos no parece muy actualizada.
El anexo de unidades actuales fue el primer documento que se redactó tras la adjudicación del contrato del POM. Su función era conocer con detalle la situación de cada una de las actuaciones irregulares que se habían producido en el pueblo en los últimos años. Por eso este documento fue fundamental para tener la documentación necesaria para poder conocer la situación en tal momento y poder redactar un diagnóstico para poder resolver el problema existente.

Es por ello lógico que algunas de las fotografías sean de hace dos años y no se hayan actualizado, si bien se indica que el resto de los datos de cada actuación son las mismas, por cuanto no se han otorgado desde tal momento ninguna nueva licencia de urbanización ni de edificación que haya alterado las determinaciones que figuran en este documento.

Por este motivo hay que entender el alcance del documento y el fin para el que se redactó.

3.6. En cuanto al Documento IV: Normas Urbanísticas
3.6.1. Se actualizará en todo el documento la normativa de acuerdo a la legislación vigente…en especial en lo referente a la modificación Ley 2/2009, como es el caso de los artículos 46 y 56.2.
Se ha verificado todo el texto corrigiendo los pequeños desajustes que se han observado en relación con la Ley 2/2009.
En el artículo 50 se han incluido las observaciones de los informes sectoriales y las referencias a la Ley 2/2009. En este aspecto se han recogido la diversa normativa con respecto a las carreteras.
En lo referente a la travesía de la antigua carretera N-403 se indica que se ha suprimido la rotonda que se había previsto anteriormente.

3.6.2. En general, en las determinaciones establecidas en el articulado se hará referencia al obligado cumplimiento de los artículos de la legislación vigente en aras de aclarar y facilitar la interpretación del documento, indicando cunado se transcribe literalmente la Ley.
En todo el documento del POM cuando se transcribe un texto normativo se incluye en cursiva y en un tamaño menor, tal y como recomienda el borrador de la instrucción técnica elaborada por la propia Consejería. Tal aspecto se ha revisado en todo el documento.

3.6.3. Atendiendo al informe de carreteras se incluirá en la normativa para las nuevas construcciones cercanas a las carreteras del Estado la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se lleven a cabo os estudios necesarios para la reducción de ruidos provenientes de la carretera, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido.
Se ha incluido la exigencia de cumplir con 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, entre la documentación de los planes parciales y planes especiales.

3.6.4. Atendiendo al informe emitido por la Consejería de Salud y Bienestar Social, se coordinarán los datos acerca de las vías de nueva creación, en cuanto al tamaño de las aceras y las calzadas, teniendo en cuenta las condiciones mínimas para no crear barreras arquitectónicas y cumplir con el Código de Accesibilidad. Asimismo se completarán las normas con las determinaciones que se especifican en dicho informe.
Se han revisado de nuevo los datos de las vías previstas en el documento y se ajustan a la legislación vigente.
En la normativa ya se han trasladado las determinaciones básicas citadas en el informe aludido. Únicamente se indica que no es necesario tener que transcribir la totalidad de la normativa, sino citarla, ya que supondría tener que transcribir prácticamente la totalidad del Código de accesibilidad. Parecería absurdo tener que detallar en cada apartado las medidas que se recogen en el anexo 1 del vigente Código ya que nos llevaría a tener que repetir siempre cualquier otra legislación que fuera citada en el texto del POM.

3.6.5. En relación con el artículo 10. Planes Especiales no se reflejan todos los tipos de planes especiales que se señalan en el RPLOTAU.
Se han incluido todos los planes especiales descritos en el artículo 29 del TRLOTAU y 76 y 77 del RPLOTAU.

3.6.6. Se especificaran de manera concreta que la documentación de los Estudios de Detalle será acorde a la exigida en el artículo 75 RPLOTAU.
Se han incluido la citada observación.

3.6.7. En relación con las condiciones para las zonas verdes que se señala le artículo 31.3 de las NNUU se deberá tener en cuenta que el artículo 24 RPLOTAU prohíbe las de difícil acceso y recorrido peatonal.

Se ha modificado el texto del presente artículo.

3.6.8. En el capítulo de Condiciones Generales de la Edificación se deberá aclarar en que condiciones computan las plantas semisótano y los espacios bajo cubierta…

Se han completado los artículos 73 y 77 del texto normativo en el sentido expresado por la observación.

3.6.9. Asimismo se corregirán las condiciones establecidas para las plantas bajas y las entreplantas en relación con la altura libre…En todo caso, las entreplantas computarán a como aprovechamiento.

En el texto queda claro que las entreplantas computan a efectos de aprovechamiento. No obstante es conveniente mantener la definición propuesta ya que permite resolver problemas que surgen en las edificaciones con una altura excesiva en planta baja cunado los viales tienen pendiente. Con la solución propuesta se puede adaptar mejor la planta baja de las edificaciones a la realidad del vial.

3.6.10. Se deberá coordinar el documento en cuanto a las instalaciones mínimas que debe tener una vivienda ya que las expuestas en el capítulo IV y V no coinciden…

Se han coordinado los artículos 98 y 113.

3.6.11. Se corregirá la errata del artículo 148, donde se hace referencia a los artículos 56 y 57 del POM y debería señalarse solo el artículo 56. Asimismo se corregirá el artículo 149…

Se han corregido las citadas observaciones.

3.6.12. Se corregirán las erratas a lo largo del documento al utilizar el término calificar en lugar de clasificar…

Se ha revisado el texto y se ha corregido el error advertido en diversos artículos del suelo rústico.

3.6.13. En el artículo 150 se corregirá la unidad mínima de cultivo en secano correspondiente al grupo 3º atendiendo a la Orden del Ministerio de Agricultura de 27.05.1958.

Se ha corregido dicho aspecto.

3.6.14. En cuanto a las ordenanzas:

- *Se deberá fijar la edificabilidad en concreto en cada ordenanza…*
- *Atendiendo al acuerdo de la CPPH de Toledo de 17.02.2010 se especificará la obligatoriedad de realizar estudios arqueológicos…*
- *En las NNUU se hace referencia a una ordenanza para uso comercial o artesanal que no se define. Asimismo se define una unidad de actuación de uso mayoritario terciario, sin que se defina una ordenanza que regule dicho uso…*
- *Existe una discrepancia entre el ámbito de aplicación de la ordenanza 02, que lo limita a la ZOU.03 y el área al que se aplica en los planos…*
- *En las edificaciones catalogadas, en cuanto a su regulación, se remitirá al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

Se ha incluido la edificabilidad en la ordenanza 2 que no la tenía, pero no se considera conveniente establecerla en las zonas verdes, red viaria e infraestructura.

La obligatoriedad de efectuar estudios arqueológicos ya figuraba en el artículo de licencias, pero no obstante se incluye esta observación.

Se ha incluido una nueva ordenanza para definir el uso terciario.

Se ha revisado en los planos el ámbito de aplicación de la ordenanza 02, coordinando ambos documentos.

Aunque se considera que tal aspecto ya estaba indicado se ha recalcado la remisión de las edificaciones catalogadas al anexo correspondiente de las mismas.

3.7. En cuanto al Anexo II de Normativa: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
3.7.1. Deberá señalarse con la nomenclatura adecuada la ordenación estructural y la detallada de acuerdo con el artículo 69 RPLOTAU.
Se ha incluido las indicaciones de la presente observación.

3.7.2. Se deberá incluir en el Catálogo…los elementos señalados en el acuerdo de le CPPH de Toledo…
El documento se encuentra redactado en octubre de 2009, por lo que no se han incluido las observaciones de la CPPH de 17 de febrero de 2010, la cual ha modificado el primer informe de 2009, que fue el que se trasladó en el POM. No obstante se incluirán los nuevos bienes, que si se hubieran indicado anteriormente ya estarían en el Catálogo del POM.

3.7.3. En la normativa del catálogo se deberán establecer las determinaciones que en el artículo 67 RPLOTAU se incluyen, debiéndose hacer referencia a la misma en las NNUU.
Se ha incluido el artículo 110 en las NNUU con dichas determinaciones.

3.8. En cuanto al Anexo III de Normativa: Fichas de Unidades Urbanísticas.
3.8.1. Se deberán aportar las fichas resumen de las ZOUs y de las áreas de reparto atendiendo al artículo 44.5.
Se han incluido las fichas correspondientes a las ZOUs.
En cuanto a las fichas de las áreas de reparto se considera que incluir las mismas supondrá confundir a la lectura del documento, por cuanto en la propia memoria y en la normativa existen suficientes referencias para conocer la relación entre las unidades de actuación, los sectores y sus áreas de reparto. Hay que añadir en este sentido que el propio artículo 44.5 no reseña las áreas de reparto como un elemento a incluir en fichas-resumen, remitiéndose únicamente a UAs, sectores y ZOUs.
En este sentido en el POM se han incluido las fichas resumen que aparecen recogidas en el borrador de la Instrucción Técnica elaborada por la propia Consejería de Urbanismo, en la que no se reflejan las fichas de las áreas de reparto.

3.8.2. Asimismo se señalará en las fichas de los sectores el área de reparto correspondiente así como la ZOU a la que pertenece.
Tal aspecto ya figura en tanto en la memoria como en la normativa del POM.
El modelo de ficha empleado en el presente POM es el mismo que figura en el borrador de la Instrucción Técnica elaborada por la Consejería de Urbanismo, en la que no se reflejan que las fichas deban tener estas indicaciones.

3.8.3. Se aclararán las superficies del ámbito indicadas en cada ficha y en el cuadro resumen, aclarando si incluyen los Sistemas generales tanto interiores como exteriores adscritos.
Nuevamente se indica que el modelo de ficha está trasladado del borrador de la Instrucción Técnica elaborada por la Consejería de Urbanismo, en la que se reflejan las determinaciones que propone esta Instrucción. De la lectura de cualquier ficha quedan claros los sistemas generales que soporta cada unidad o sector y su ubicación.

3.8.4. En las fichas de las unidades urbanísticas se debe indicar la superficie lucrativa.
Nuevamente se indica que el modelo de ficha está trasladado del borrador de la Instrucción Técnica elaborada por la Consejería, en la que se reflejan las determinaciones que propone esta Instrucción. En dicha instrucción se indica el aprovechamiento del ámbito y no la superficie lucrativa.

3.8.5. En relación con lo señalado respecto a la reserva de la vivienda con algún tipo de protección pública en las unidades UA.03, UA.06 y UA.08, así como en los sectores 10, 12 y 15
En las fichas de las unidades y de los sectores citados figura el porcentaje correspondiente para cumplir con la reserva de vivienda de protección, únicamente se indicaba en la

memoria de las mismas, que al estar prácticamente construidas las viviendas es muy difícil poder llevar la gestión de estas unidades.
No obstante en función de la observación citada se ha suprimido la compensación indicada.

3.8.6. Se debe indicar en las fichas de cada UA y sector la obligatoriedad del cumplimiento de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, señalando la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.
Nuevamente se indica que el modelo de ficha está trasladado del borrador de la Instrucción Técnica elaborada por la Consejería, en la que se reflejan las determinaciones que propone esta Instrucción. En dicha instrucción no se especifica la necesidad de reseñar tales datos.
En este sentido se indica que si en las fichas hubiera que hacer referencia a cada una de las legislaciones que se debe cumplir en el desarrollo de cada UA o sector, la dimensión de la propia ficha sería interminable y anularía el carácter de resumen de la misma. Además no parece lógico que en una ficha haya que expresar aspectos de legislación sectorial.
Además el artículo 44.5 es claro cuando indica que las fichas-resumen individualizadas correspondientes deberán contar con *los parámetros y las características básicas* de las unidades, aspecto coincide con el interpretado en la citada Instrucción.

3.8.7. En cuanto a las unidades de actuación

- *Se señalará en la ficha de la UA.03 su discontinuidad, indicando en planos donde se ubica.*
- *Se aclarará el uso terciario atribuido a la UA.07 en el cuadro resumen de las UAs del documento memoria y del anexo, ya que no se corresponde con la ordenanza 02.*
- *Las cuantías de las zonas verdes indicadas en el cuadro de las UA.06 y UA.08 no coinciden con las señaladas en los planos.*
- En la primera frase de la definición de ficha de la unidad UA.03 ya se cita que es discontinua. Asimismo se indica tanto en la propia memoria del POM y como en la memoria del anexo de las unidades. El plano de la ficha de la unidad refleja las dos zonas de la misma.
- La UA.07 corresponde con un uso residencial plurifamiliar con el fin de poder ubicar una edificación en altura con bajos comerciales. Por este motivo se ha considerado aplicar una parte proporcional de uso terciario a la unidad, como uso compatible, aunque sea dentro de la ordenanza 02. No obstante, para clarificar este extremo, se ha incluido una determinación de ordenación detallada estableciéndose un porcentaje mínimo para este uso.
- Se ha comprobado las cuantías de las citadas zonas verdes. La de la zona verde de la UA.06 está bien. La de la UA.08 está mal en la ficha, habiéndose corregido.

3.8.8. Se revisarán y en su caso se corregirán los datos de las fichas siguientes:

- *En los sectores con distintas tipologías deberá señalarse la superficie lucrativa destinada a cada una de ellas para poder calcular el aprovechamiento tipo de dichos sectores y el cumplimiento del artículo 31.3 del RPLOTAU. Tal es el caso de los sectores S.04 y S.21 con tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.*
- *En el sector 02 deberán justificarse los objetivos de la ordenación ya que el uso terciario o industrial parece incompatible con el uso global residencial…*
- *En la ficha del sector 04, se comprobará el aprovechamiento del ámbito, así como el aprovechamiento tipo…Se señalara la ubicación de las dotaciones previstas, justificando el cumplimiento del artículo 19 RPLOTAU.*
- *En el sector 05, se comprobará el aprovechamiento tipo…Se resolverá el encuentro de los viales del sector con el vial SSGG.DC.02 previsto.*
- *En el sector 07, se aclarará cual es exactamente la red viaria de SSGG adscrita a este sector ya que el tramo de vial adscrito parece estar en el sector 06. Por otro lado se reflejará la superficie de sistemas generales adscritos, ya que aparece solo la de zonas verdes.*
- *En el sector 08 se revisarán las cuantías de las zonas verdes y equipamiento de la ficha que no coinciden con la suma de las distintas áreas que se incluyen como tales en los planos. Asimismo se justificará el cumplimiento de los estándares mínimos.*
- *En el sector 09 se aclararán los sistemas generales adscritos y donde se ubican.*

- *En el sector 11 no concuerda la cuantía de zonas verdes señaladas en la ficha con la que resulta de sumar las distintas áreas señaladas en planos.*
- *En el sector 15 las zonas verdes que no cumplen con lo establecido en el artículo 19 RPLOTAU no se podrán computar…Se comprobará el aprovechamiento tipo, ya que aplicando los coeficientes de ponderación según el uso y tipología del suelo, se obtiene un índice distinto al indicado en la ficha.*
- *En el sector 16, el aprovechamiento del ámbito se calculará sobre la superficie neta del ámbito, es decir descontando los sistemas generales.*
- *En el sector 17 se corregirá la superficie de zonas verdes de sistemas locales de tal manera que concuerde con la suma de las grafiadas en los planos. Estos datos se deben actualizar en todo el documento.*
- *En el sector 18 se señalará la ordenación detallada al incluirse en el primer periodo de ejecución del POM.*
- *En el sector 19 existen discrepancias entre la cuantía de los equipamientos que viene reflejada en los planos y la que figura en la ficha.*
- *En el sector 21 se señalará la afección del cementerio…Deberá corregirse el plano incluido en la ficha…*
- Se ha reseñado el porcentaje de cada una de las tipologías (unifamiliar y plurifamiliar) en los sectores 04 y 21, revisando el aprovechamiento total y el tipo en el cuadro resumen y en las fichas.
- Se han corregido los objetivos del sector 03, permitiendo un 50% de uso terciario.
- Tal y como se ha indicado anteriormente se han revisado los aprovechamientos tipo y total del sector 04. Dado que la gestión de este sector es complicada, no se ha incluido la ordenación detallada del presente sector, que se encuentra en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Se ha corregido el pequeño error existente en los cálculos del sector 05.
- Se ha corregido el error de la superficie del SSGG.DC en el sector 07.
- Se han revisado las cifras que figuran en la ficha del sector 08.
- El sector 09 cuenta con 2.370 m2 de sistemas generales de zonas verdes exteriores, ubicados en la parcela SSGG.DV.02 que tal y como se indica en la propia ficha y en la memoria del POM. Esta parcela se obtiene por este sector 09, y por el 06 y el 10.
- Se han revisado las cifras que figuran en la ficha del sector 11.
- Se han revisado las cifras que figuran en la ficha del sector 15.
- El sector 16 se ha suprimido del POM manteniendo el terreno como suelo rústico de reserva.
- Se han revisado las cifras que figuran en la ficha del sector 17.
- En la ficha ya figura la afección al cementerio. No obstante se ha corregido el plano.
- En el nuevo documento del POM el sector 18 se ha dividido en dos sectores distintos (16 y 18), tras adecuar la zona colindante indústriala a la realidad de la zona. Ambos sectores se han incluido en el segundo periodo de ejecución del POM, por lo que no se ha previsto la ordenación detallada de esta zona.
- Se han revisado las cifras que figuran en la ficha del sector 19.

3.9. En cuanto a la documentación gráfica. Planos de información.
3.9.1. Se deberá completar la información…con los siguientes contenidos:
Topografía del terreno. Aprovechamientos y vegetación existente. Derechos mineros existentes.
El POM ha incluido la documentación gráfica siguiendo el criterio expuesto en el borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento redactada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, que reseña estos planos sobre la base del Instituto Geográfico y Catastral a escala 1:25.000.
No obstante el nuevo documento se completa con la información solicitada. Con respecto a los derechos mineros se indica que esta información está reflejada en una imagen insertada del plano original en la memoria.

3.9.2. En el plano I.2. Límite del término municipal y catastro de rústico se aportará a una escala adecuada para la correcta interpretación del mismo.
El POM ha incluido la documentación gráfica siguiendo el criterio expuesto en el borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento redactada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, que reseña estos planos sobre la base del Instituto Geográfico y Catastral a escala 1:25.000.

3.9.3. En el plano I.4. Afecciones de información se señalará el trazado de la autovía que circunvala el caso urbano.
Se ha incluido la autovía en dicho plano.

3.9.4. El plano I.7. Perímetro Casco Urbano no se puede considerar de información, ya que se propone una clasificación de suelo urbano no existiendo ninguna otra previa…
El POM ha incluido la documentación gráfica siguiendo el criterio expuesto en el borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento redactada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, que reseña la necesidad de identificar los núcleos urbanos existentes, identificar las instalaciones relevantes e identificar los núcleos de carácter rústico existentes.

3.9.5. En el plano I.9. Red de abastecimiento de agua y en el I.10. Red de saneamiento y Depuración se completará la información aportada situando en el esquema de la red…todos los elementos que lo componen, depósitos de agua, depuradoras y demás elementos que lo integren.
En dos los planos figuran los elementos citados en la observación.

3.9.6. En el plano I.11. Red de alumbrado se completará la información necesaria acerca de la red eléctrica, incluyendo todos los elementos que la integren.
En el plano figuran los elementos citados en la observación.

3.9.7. En el plano I.12. Usos y tipologías se completará la información acerca de las tipologías existentes.
En el plano figuran los elementos citados en la observación.

3.9.8. En el plano I.13. Intensidad de la Edificación y Alturas se aportará a una escala adecuada para su correcta lectura e interpretación, ya que es relevante identificar las alturas de cada edificación en concreto y no agrupándolas de dos en dos. Asimismo se debe revisar la información aportada sobre el centro urbano donde la consolidación indicada en los planos no coincide con la reflejada en la fotografía aérea.
Se ha revisado este plano, si bien se indica que el levantamiento topográfico utilizado no es de la misma fecha que la ortofoto a la que se hace mención. Hay que indicar que en los dos años que lleva redactándose el POM las urbanizaciones y construcciones han ido cambiando en el municipio, por lo que siempre existirá un distinto nivel de información en función de las bases cartográficas empleadas.

3.10. En cuanto a la documentación gráfica. Planos de ordenación.
3.10.1. En el plano OE.1 se corregirán las tramas del suelo rústico protegido para una mejor identificación de la clasificación.
El POM ha incluido la documentación gráfica siguiendo el criterio expuesto en el borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento redactada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. En esta instrucción se empleaban unas tramas que en función de la impresora adquieren una diferenciación distinta.
Por este motivo parece oportuno atender la observación efectuada y modificar las tramas.

3.10.2. Se completarán los planos de clasificación del suelo señalando las zonas de protección arqueológicas….Para ello se tendrá en cuenta el acuerdo de la CPPH de Toledo.
Ya se ha indicado que el POM informado cumplía el primer informe de la CPPH, el cual se ha modificado por un segundo informe que ha aumentado las zonas a proteger.

En cualquier caso se ha recogido la presente observación completando el plano correspondiente.

3.10.3. Se debe aporta plano de la delimitación de áreas de reparto (AR)…señalando enn su caso los sistemas generales adscritos.
Se ha incluido un nuevo plano en el POM.

3.10.4. En los planos de ordenación estructural constarán tanto los sistemas generales existentes, como el depósito de agua, la depuradora, la línea de ferrocarril…, como los previstos en la ordenación.
Se ha completado la ordenación estructural con tal aspecto.

3.10.5. Se debe aporta plano de la delimitación de áreas de reparto (AR)…
Se ha incluido un nuevo plano en el POM.

3.10.6. En los planos de ordenación estructural constarán tanto los sistemas generales existentes…como los previstos en la ordenación.
Se ha completado la ordenación con tal observación.

3.10.7. Se aportará la ordenación detallada de las unidades de actuación del suelo urbano, así como de los sectores…
Se ha completado la ordenación detallada de las unidades que faltaba en el anterior documento. En cuanto a los sectores ya figura la ordenación detallada de los del primer periodo.

3.10.8. En las unidades de actuación y sectores en los que se establezca la ordenación detallada se señalarán las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública…
Es imposible cumplir con esta observación, ya que para ello es necesario contar con una serie de consideraciones que es imposible tener en el momento de redactar un POM. Esta obligación se detallad en la ficha de cada unidad y de cada sector y deberá ser el planeamiento de desarrollo de las mismas el que lo ordene detalladamente.
Al mismo tiempo hay que recalcar que estamos ante un POM de un municipio cuyo fin es posibilitar la regularización de varias urbanizaciones surgidas con anterioridad al POM y cuyo proceso de gestión es sumamente complicado, ya que existen construcciones levantadas.
Por esto analizar a nivel de POM el ajuste de estas construcciones a las condiciones de las viviendas de protección oficial es imposible realizarla en este momento y debería ser analizada en el momento de redactar el plan parcial correspondiente.
Conviene recordar que en el momento actual se encuentran registradas más de seiscientas viviendas en las urbanizaciones a regularizar, por lo que el trabajo es complejo y debe efectuarse con minuciosidad y no carente de problemas.
El detallar la situación de las viviendas de protección pública podría anular la regularización que se persigue con el POM, ya de por sí difícil, como bien conoce la Consejería.
Por todo ello se considera, que al igual que figura en otros POM aprobados, el emplazamiento concreto de estas viviendas debe realizarse en el plan parcial de desarrollo.

3.10.9. Las ordenanzas se señalarán en los planos correspondientes indicando claramente que ordenanza corresponde a cada parcela, incluyendo el grado si lo tuviera.
Se considera que el POM cumple con este requerimiento ya que figura la suficiente información en todas las manzanas del suelo urbano. En las unidades y sectores se remite a la ordenanza que resulte del plan de desarrollo correspondiente.

3.10.10. En el plano OD.4.ZOUs se señalará más claramente los límites de las ZOUs, a ser posible utilizando tramas que las distingan, aclarando que área conforma la ZOU.04.
Se ha revisado este plano.

3.10.11. Las tramas utilizadas en la ordenación detallada OD.1 no corresponden con la leyenda. Asimismo se incluyen como parte de la leyenda elementos como los edificios protegidos, que no se señalan como tal en el propio plano.

Se ha completado el plano con las reseñas de las edificaciones catalogadas, revisando las tramas del mismo.

3.10.12. Se deben indicar las cotas de las rasantes más significativas.

Es prácticamente imposible poder detallar las rasantes en un plano a escala 1:2.000 que es el que se recomienda para la ordenación detallada de un POM. Únicamente se puede efectuar en las zonas de suelo urbano consolidado y con el grado de indefinición que proporciona la base cartográfica a dicha escala.

En las unidades de actuación y en los sectores es absolutamente imposible, ya que conllevaría la necesidad de efectuar secciones longitudinales de múltiples viales, lo que significaría tener que redactar el proyecto de urbanización de todo el municipio. El fin del POM es bien distinto y no persigue tener que llegar a ese grado de definición, que le concierne a un documento técnico bien distinto.

3.10.13. En los planos de infraestructuras, abastecimiento de agua y saneamiento se aclarará de que depósito se abastece el núcleo urbano de Caudilla y que depuradora le corresponde.

En el documento se ha aclarado tal extremo.

3.10.4. Se aportará un plano con el esquema de la red eléctrica prevista y la conexión con la existente.

Se ha incluido el citado plano.

6.4. INFORMES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

Al nuevo documento redactado se han recibido diversos informes de las siguientes instituciones y organismos:

Fecha emisión escrito	Organismo
29 enero 2010	Servicio de Accesibilidad y Patrimonio Consejería de Bienestar Social
22 febrero 2010	Dirección General del Agua Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
22 junio 2010	Servicio de Evaluación Ambiental. Delegación Provincial de Toledo Consejería de Industria y Medio Ambiente
24 junio 2010	Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha
30 julio 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación, Ciencia y Cultura
08 agosto 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación, Ciencia y Cultura
03 septiembre 2010	Demarcación de Carreteras Ministerio de Fomento
08 septiembre 2010	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente
24 noviembre 2010	Dirección General de Urbanismo Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

29 enero 2010	Servicio de Accesibilidad y Patrimonio Consejería de Bienestar Social

En el informe se recogen diversos aspectos que se deben completar en el documento relativos al análisis de los itinerarios peatonales y elementos urbanos, y a la identificación de las intervenciones en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

El documento recoge estos aspectos e identifica las propuestas de actuación a tener en cuenta. No obstante relega toda la actuación en materia de accesibilidad, como no podía ser de otra forma, a la redacción de un Plan de Accesibilidad.

Se indica que en el POM existe un anexo de la memoria sobre el estado actual de las distintas urbanizaciones en el que queda claramente expuesta la situación de las mismas.

Conviene recordar que nos encontramos ante la redacción de un POM y no ante la redacción de un proyecto de urbanización, o como mucho en un plan especial de infraestructuras, que es el documento idóneo para poder recoger con precisión las observaciones indicadas. Tanto la escala del POM, como los objetivos y fines del mismo se recogen en la legislación urbanística, en la que no se indica, en ningún momento, que se tenga que llegar al grado de detalle que se especifica en el informe de Bienestar Social.

Esta opinión se contrasta completamente en cuanto en la Norma Técnica de Planeamiento no se hace ninguna referencia a los aspectos que se demandan de accesibilidad, ya que se trata del cumplimiento de una legislación sectorial cuyo alcance se deberá concretar en los documentos de desarrollo del POM.

Así ocurre con el resto de aspectos sectoriales que el POM cumplimenta y recoge, pero que deberás ser las actuaciones posteriores las que concreten su alcance. Por ejemplo en el POM se recoge el trazado de las redes pero su precisión se ha relegado a un Plan Especial de Infraestructuras, o se definen las vías pecuarias, pero las actuaciones en las mismas se emiten a su Plan de Recuperación posterior.

Hay que distinguir entre los distintos fines, objetivos y alcance de un planeamiento general de uno especial.

En el informe se indica que se debe completar la ordenación detallada con varios aspectos elativos a los aparcamientos accesibles y vados accesibles. Asimismo se indica que se deben especificar las pendientes transversales de las aceras, el mobiliario urbano y las luminarias en las aceras.
Por último se indica que se han completado las rasantes fundamentales del viario, así como las características de las mismas, haciendo constar que la documentación grafica se ha elaborado a la escala marcada en la NTP, que es 1:2.000 y que por esta causa algunas precisiones es imposible definirlas con el alance que parece deducirse del informe de Bienestar Social.

A dicha escala es prácticamente imposible señalar los vados y mucho más los aparcamientos accesibles, aspectos que se pueden recoger en documentación gráfica a partir de escalas 1:500. A la escala 1:2.000 establecida por la NTP una acera de 2 metros de anchura tienen 1 mm en el plano e impide que se vea el vado, la pendiente. De igual forma a esta escala es imposible ubicar el mobiliario urbano, aspecto cuya exigencia tampoco se recoge en la NTP vigente.

Sería conveniente que con el fin de poder cumplir los objetivos marcados en la citada NTP no se exigieran aspectos que no concuerdan con la misma y que deben ser objeto de justificación en los distintos documentos de desarrollo de un POM, bien sea a nivel de planeamiento especial o parcial.

22 febrero 2010	Dirección General del Agua Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

En el informe establece diversos aspectos relativos al saneamiento y depuración de las aguas del municipio.
Las observaciones marcadas en el informe se han recogido en el POM.

22 junio 2010	Servicio de Evaluación Ambiental. Delegación de Toledo Consejería de Industria y Medio Ambiente

En el informe se realizan una serie de consideraciones al POM.
Las observaciones marcadas en el informe ya se encuentran recogidas en el POM. Al mismo tiempo se indica que el documento cuenta con el informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

24 junio 2010	Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha

En el informe establece diversos aspectos relativos al abastecimiento de agua en el municipio.
Las observaciones marcadas en el informe se han recogido en el POM.

30 julio 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación, Ciencia y Cultura

Se da traslado favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico celebrada el 29 de julio de 2010.

08 agosto 2010	Delegación Provincial de Toledo Consejería de Educación, Ciencia y Cultura

Se da traslado favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico celebrada el 29 de julio de 2010.

03 septiembre 2010	Demarcación de Carreteras Ministerio de Fomento

Se emite informe favorable.

08 septiembre 2010	Dirección General de Evaluación Ambiental Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente

Corresponde con el acuerdo relativo a la Memoria Ambiental, en el que se establece que no se encuentra objeción al Plan de Ordenación Municipal de Val de Santo Domingo, expediente PL/OT/TO/1411.

24 noviembre 2010	Dirección General de Urbanismo Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

1. En cuanto a la ordenación estructural propuesta (artículos 24.1 TRLOTAU y 19 RPLOTAU)
1.1. A la hora de definir el modelo territorial propuesto y de establecer las directrices sobre criterios de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, se deberá puntualizar el orden de desarrollo de prioridades necesarias para posibilitar los desarrollos planteados en virtud de la ejecución o existencia de las infraestructuras generales, y de la disponibilidad de los recursos para poder asegurar el abastecimiento de agua y de depuración, como se indica en el informe de la Dirección General del Agua.

En la memoria justificativa del POM se establecen las condiciones del modelo territorial en las que se asegura el modelo de evolución urbana previsto para el municipio para los doce años siguientes, tal y como establece el artículo 24.1.a) del TRLOTAU. En este apartado se definen las directrices del modelo de evolución urbana.

En citada memoria se justifica el cumplimiento del informe citado sobre la base de un criterio de sostenibilidad que se recoge y dice lo siguiente:

El POM se sustenta sobre los criterios sostenibilidad económica y ambiental, tal y como se recoge en los informes correspondientes. Para conseguirlo es fundamental que el desarrollo del territorio sea acorde con los recursos hídricos, económicos y ambientales del municipio.
Para poder conseguir tales fines es fundamental que el POM se vaya desarrollando sucesivamente de forma que se cumple el modelo de crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del POM con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras, para lo que es necesario redactar un Plan Especial de Infraestructuras que garantice los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio. Dicho PEI deberá verificar los recursos de agua del municipio y su adecuación al sistema de depuración de aguas del mismo, estableciendo en su caso los crecimientos de esas infraestructuras y de aquellas que sean necesarias.

1.2. Respecto a la clasificación propuesta de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

1.2.1. Deberá aportarse documentación justificativa respecto a lo señalado en la página 25 de la memoria en cuanto a la inclusión de suelo urbano consolidado de los desarrollos en torno a la calle Cervantes y a la calle Saturnino López.

En cuanto al área industrial, situada a la entrada del pueblo, considerada como suelo urbano consolidado, no se justifica dicha clasificación ya que no está servida por los servicios mínimos como la red eléctrica, el abastecimiento de agua o la red de saneamiento.

Se ha comprobado que la zona correspondiente con la calle Cervantes se urbanizó en el año 1999, por lo que era de aplicación la LOTAU. En este sentido se ha modificado la clasificación como suelo urbano consolidado las construcciones de esta zona que han pasado a integrar una unidad, que se ha denominado UA.04. Esta unidad debe ser discontinua con el fin de poder ubicar las cesiones que le corresponden en función de las construcciones que tiene en la actualidad.

En cuanto a la calle Saturnino López se ha comprobado que su urbanización es anterior a la entrada en vigor de la LOTAU, según se puede ver en la aprobación de la licencia de obras de urbanización y parcelación que data de 22 de marzo de 1997, en función del proyecto redactado en septiembre de 1996.

De igual forma se ha comprobado que las autorizaciones de la zona industrial situadas al este del municipio se producen entre 1990-1992, tal y como se puede ver en las concesiones municipales efectuadas.

Con respecto a esta zona se indica que se ha verificado el estado actual de las redes de servicios e infraestructura dado que existen en la actualidad en su totalidad.

1.2.2. Deberán diferenciarse dentro del suelo urbano no consolidado las distintas categorías de suelo que define el TRLOTAU, justificándose las condiciones que se den para cada uno de ellos…la clasificación de las áreas donde se incremente el aprovechamiento será suelo urbano no consolidado…En este sentido se revisará la clasificación del suelo urbano no consolidado…

Es imposible determinar en la documentación gráfica en que parcelas se producirán un suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, dado que este incremento será consecuencia de la propuesta final que haga el propietario. Una construcción, tendrá incremento de edificabilidad, cuando se proponga superar 1 m2/m2 de edificabilidad, siendo el suelo no consolidado ene ste caso. No obstante en caso contrario el suelo ser entenderá consolidado.

Por este motivo no se puede diferenciar gráficamente estos suelos. No obstante se ha modificado la leyenda de los planos de ordenación detallada aclarando tal aspecto al existir dos grados en la ordenanza de aplicación.

La ordenanza 1 establece las condiciones para el suelo urbano consolidado, y para el no consolidado por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU. Para ello se han creado dos grados distintos, siendo el primero para el suelo urbano consolidado y el segundo para el no consolidado por incremento de aprovechamiento.

Al mismo tiempo se ha aclarado tal circunstancia en la ficha de la ZOU correspondiente.

1.2.3. En relación con la inclusión de los terrenos afectados por derechos mineros como suelo rústico no urbanizable de protección extractiva, debe solicitarse a la Consejería de Industria que informe las condiciones específicas en las que se pueden autorizar obras o actuaciones urbanística en ese ámbito…En todo caso, se deberá respetar lo señalado en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto…

Es imposible establecer la clasificación que se solicita en el informe por cuanto la autorización minera existente en el municipio, incluye la práctica totalidad del mismo, estado dentro de ámbito del derecho minero, todo el suelo urbano actual Tanto de Santo Domingo como de Caudilla, así como todas las zonas de posible ampliación del pueblo. Además, se indica que el derecho minero existente se encuentra dentro de la Sección D caducado, por lo que no se debe incluir la clasificación indicada.

Los artículos citados no establecen ningún condicionante a la clasificación del suelo ni suponen limitaciones para el propietario de un suelo, únicamente limitan las condiciones para poder realizar la explotación minera que esté autorizada.

Las limitaciones de las distancias que marca el artículo 3 deben entenderse exclusivamente a la labores que en un futuro se realicen en las distancias explotaciones, y máxime cuando no existe ninguna explotación minera en funcionamiento en la actualidad.

Sería absurdo limitar las clasificaciones de suelos o las futuras construcciones en áreas tan amplias como las marcadas en los derechos mineros, que incluso abarcan poblaciones enteras, por la autorización de una concesión que no se ha puesto en funcionamiento.

En un POM únicamente hay que constatar la existencia de los derechos mineros y citar la legislación sectorial, ya que, hasta que no exista una explotación en funcionamiento, no existe afección sobre el terreno ni sobre los colindantes.

Por todo ello no es necesario efectuar corrección alguna en el documento sobre este particular.

1.2.4. Se ha modificado el límite del suelo urbano añadiendo una parcela, junto a la UA.02 que no aparece calificada ni se indica la ordenanza que la regula. Se deberá indicar su calificación y ordenanza correspondiente.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica.

1.2.5. Deberán, en todo caso, señalarse en la documentación gráfica las zonas de protección arqueológica a fin de que se respete la normativa fijada en dichas áreas a la hora de autorizar obras o actuaciones urbanísticas en las mismas
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica.

1.2.6. El área de protección, en suelo rústico, del castillo de Caudilla deberá clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección cultural, señalando dicha protección en los planos de clasificación conforme al artículo 5.2 del RSLOTAU.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica.

1.3. Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas…
1.4.1. Se deberá delimitar en cada sector la superficie neta sin incluir sistemas generales, señalando específicamente los sistemas generales que se incluyen en el mismo.
Además se deberá definir la delimitación de las áreas de reparto, señalando los criterios utilizados para la misma y aportando los parámetros y características básicas de las mismas. Se indicará ekl aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto…
El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, y se había incluido el modelo de ficha que existía en el borrador de la Norma Técnica para homegeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Esta norma, que se aprobó en julio de dicho año 2010, modificó la ficha primitiva, por lo que el POM difícilmente podía recogerla en tal momento.

No obstante el nuevo documento de POM incluye el nuevo formato de ficha aprobado.

Con respecto a la justificación de las áreas de reparto se ha incluido un apartado en el documento correspondiente a las fichas de las unidades y en la memoria justificativa, todo ello de acuerdo con al artículo 68 TRLOTAU.

1.4.2. En cuanto al establecimiento del aprovechamiento tipo de cada sector, se revisará el cálculo del mismo utilizando los coeficientes de ponderación establecidos en función del uso y tipología, si bien la diferencia …no debe exceder del 15%.
Se ha comprobado que se cumple tal observación tanto en los sectores como en las unidades.

1.4.3. No se puede delimitar ZOUs que contengan sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano como ocurre en la ZOU.06.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica y en la memoria.

1.5. En cuanto al señalamiento de sistemas generales y sus zonas de protección
1.5.1. Se revisarán los sistemas generales previstos y existentes, de tal manera que exista coherencia entre los distintos documentos que integran el plan…ya que elementos como el cementerio de caudilla o uno de los depósitos de agua, entre otros, aparecen como sistemas generales en la memoria y no en los planos. En todo caso elementos como el Ayuntamiento, las depuradoras o el vertedero de basuras se consideran sistemas generales y no locales.
Se revisará también, en los planos, la nomenclatura utilizada y su correspondencia con la leyenda explicativa que se incluye en los mismos.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica y en la memoria.

1.5.2. En cuanto a los SSGG de parques y jardines públicos, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 24 del TRLOTAU y el artículo 10 del RPLOTAU, atendiendo a la edificabilidad prevista en el plan…En todo caso deberá revisarse y corregirse, en su caso, en aras de unificar los datos la superficie residencial prevista en el núcleo urbano por incremento de aprovechamiento, tanto de Santo Domingo como en Caudilla, ya que difiere a lo largo de todo el documento.
Se ha comprobado tales aspectos de forma que se ha verificado de nuevo la superficie del suelo urbano de Santo Domingo y se ha justificado el cumplimiento de las cesiones por incremento de aprovechamiento.

En cuanto a Caudilla se ha vuelto a comprobar las superficies de la ZOU, si bien se indica que la edificabilidad en esta ZOU es de 1 m2/m2 por lo que no existe incremento de aprovechamiento.

1.5.3. Se debe acotar en los planos las líneas de edificación de carreteras. En concreto la de la via TO-4512-V que afecta a los sectores 07, 08 y 09, y la de la vía TO-7724-V en los sectores 02 y 03, adecuando la ordenación detallada a esta limitación y señalando la misma en las fichas de cada sector.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica y en la documentación de las fichas.

2. En cuanto a la ordenación detallada propuesta (art. 24.2 TRLOTAU y 20 RPLOTAU)
2.1. Respecto al establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
2.1.1. Atendiendo a la NTP, se deberá fijar el número de plantas sobre y bajo rasante, en coNcreto de cada ordenanza, estableciéndose en su caso los grados necesarios. Asimismo, se incluirán las alineaciones y rasantes.
Se ha corregido tal aspecto en la normativa del POM.
Las alineaciones y rasantes figuran en el plano OD.3.

2.2. Respecto a la definición del trazado pormenorizado de las vías de comunicación, la delimitación perimetrales de los espacios públicos y la definición de los sistemas locales.
2.2.1. En cuanto a la ordenación detallada de las UAs, deben señalarse varias deficiencias al respecto en cuanto al señalamiento de los equipamientos de zonas verdes y dotaciones previstas, así como la reserva de vivienda de protección pública:
Con carácter general se indica que se ha recogido esta observación, si bien es imposible ubicar en la ordenación detallada el emplazamiento de las viviendas de protección pública, ya que tal aspecto será consecuencia de la ordenación final que se efectúe en el desarrollo de la unidad, la cual puede diferir de una ordenación generalista que se efectúe en el POM a una escala muy superior a la que posiblemente se deba efectuar posteriormente.

Asimismo hay que recordar que incluso el artículo 68 del TRLOTAU establece que cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3 del TRLOTAU.

Por todo ello no parece oportuno que se recoja el emplazamiento de las citadas viviendas de protección en la documentación gráfica del POM, ya que generará múltiples problemas en la gestión futura. En cualquier caso con las referencias existentes en las fichas se considera que se asegura el cumplimiento del TRLOTAU.

Se indica que en los cuadros de las fichas se recoge la información precisa relativa a estos aprovechamientos.

En la UA.01 no se grafía la superficie destinada a equipamiento señalada en la ficha de la unidad y debe establecerse su ordenación detallada completa si no se trata de un ámbito remitido a PERI. Asimismo ocurre en la UA.02 donde no se localiza en el plano la zona verde prevista en la ficha.
Con respecto a la UA.01 se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica y en la documentación de la ficha de la unidad.
En la UA.02 se ha corregido en la documentación gráfica y en la ficha, si bien se indica que la cesión corresponde con dotacional de equipamiento.

Se corregirá en la UA.03 la errata en la superficie construida…donde dice 8.503 deberá decir 8.514 m2. Existen discrepancias entre los datos aportados a lo largo de todo el documento. Se aclararán y unificarán…
Se ha corregido tal aspecto en toda la documentación del POM.

Las zonas verdes previstas en la UA.04 deberán cumplir las condiciones de superficie mínima y geométricas señaladas en el artículo 24 del RPLOTAU, ya que si no, no podrán computar a efectos de dar cumplimiento de los estándares mínimos del artículo 21 RPLOTAU. Se observa que hay ciertas zonas verdes que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el citado artículo con superficies inferiores a 200 m2.
Se han adecuado las cesiones de esta unidad discontinua de forma que no existan zonas verdes de superficie inferior a 200 m2 o que no cumplan con las condiciones marcadas. Para ello se ha corregido la documentación gráfica, la memoria y las fichas.

En la UA.06 se cumplirá con los estándares mínimos de zonas verdes y equipamientos señalados en el artículo 21 del RPLOTAU.
Se han adecuado las cesiones a los estándares establecidos aumentándolas, y se ha corregido la documentación gráfica, la memoria y las fichas.

En general en todas las unidades de actuación se señalarán las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, ya que este es un uso pormenorizado de acuerdo con el RPLOTAU.

Ya se ha explicado los problemas que representa cumplir tal aspecto. No obstante con el fin aclarar este extremo se ha incluido la siguiente observación en cada una de las fichas del POM: El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

2.2.2. Deberá señalarse el tipo de las zonas verdes previstas atendiendo al artículo 24 del RPLOTAU. Se observa que hay ciertas zonas verdes que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el citado artículo con superficies inferiores a 200 m2, o dimensiones donde no se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro, como es el caso del S-08 ó UA-04.
Se ha verificado tal aspecto comprobándolo y en su caso modificando alguna zona verde.

2.2.3. El sector SUB-19 las zonas verdes no se adecuan a lo establecido en el artículo 31 de las normas urbanísticas, por lo que deberá ser congruente la ordenación planteada con la propia normativa del plan establecida.
Se ha modificado el artículo citado, de forma que exista la congruencia citada.

2.3. En cuanto a la secuencia lógica de programación de las distintas unidades de actuación, se debería establecer los plazos máximos de edificación de los solares, atendiendo al artículo 130 del TRLOUAU.
Se ha incluido un nuevo artículo que establece un plazo máximo de 24 meses, tal y como establece el apartado 2 del artículo 130 TRLOTAU.

2.4. En cuanto al esquema de trazado de las galerías y redes generales…deberá distinguirse en los planos de ordenación lo existente de lo proyectado. Por otro lado las redes propuestas deberán servir a todos los desarrollos previstos tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable…
Se ha corregido la documentación grafica en función de esta observación.

2.5. Se deberá establecer el régimen de las edificaciones y construcciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcialmente, precisando la regulación de ambas, además de la identificación gráfica de las totalmente incompatibles con la nueva ordenación de acuerdo con el artículo 38 del RPLOTAU.
El anterior artículo relativo a edificaciones fuera de ordenación se ha completado.

3. En cuanto a la documentación técnica presentada (art. 30.1 TRLOTAU y 40 y ss RPLOTAU)
3.1. Se deberá completar la documentación técnica, formalizada en soporte tanto escrito y gráfico en papel, como informático, según el artículo 30 del TRLOTAU, los artículos 40 a 49 del ROPLOTAU y la Norma Técnica NTP del Decreto 178/2010 de 1 de julio en el sentido siguiente:
El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, por lo que el POM difícilmente podía recoger tales aspectos en tal momento, ya que esta norma técnica se aprobó en julio de dicho año 2010.

No obstante el nuevo documento de POM se ha adaptado a la misma.

3.2. En cuanto al documento I. Memoria Informativa y justificativa.
3.2.1. Se corregirá lo señalado en la memoria, páginas 8 y 100 de la misma, en relación con la entrada en vigor del POM, ya que el Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva…
Hay que distinguir entre entrada en vigor de un planeamiento y eficacia del mismo. No obstante se ha aclarado lo indicado en la memoria haciendo una referencia al artículo 157 del RPLOTAU.

3.2.2. Se debe detallar las características de la base cartográfica digital redactada conforme al Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésiso de referencia oficial de España, donde…

La documentación cartográfica ha sido suministrada por el Ayuntamiento y data del año 2007. No obstante los planos finales del POM se han referenciado al Decreto citado.
Tal aspecto se ha constatado en el Servicio de Cartografía de la Consejería que ha aclarado al redactor el alcance de esta medida y las necesidades de dicho servicio.

3.2.3. Se corregirán las erratas siguientes:
En el punto 2.4 de la memoria justificativa en el cuadro de las unidades se corregirá la edificabilidad de la UA.04…la superficie construible de la UA.03….
Se ha corregido la errata citada y los datos afectados por esta corrección.

En el punto 2.5 de la memoria justificativa en el cuadro de los sectores se deberá corregir:
En el sector S-03 la superficie neta así como la construida
Se ha corregido la errata citada y los datos afectados por esta corrección.
En el sector S-07 la superficie construida
Se ha corregido la errata citada y los datos afectados por esta corrección.
En los sectores S-13, S-15 y S-17 la superficie neta y al superficie construida
Se ha corregido la errata citada y los datos afectados por esta corrección.

En el punto 2.5 de la memoria justificativa, en el cuadro del aprovechamiento tipo de los sectores se deberá revisar y corregir el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento total de cada sector calculados en función de los coeficientes de ponderación determinados y de la superficie destinada a cada uso.
Se ha revisado tal tabla y corregido los errores numéricos existentes.

Se revisará el punto 2.6 de la memoria justificativa, el último párrafo del apartado ZOU.02 Caudilla, ya que se dan incongruencias con los datos dados en el texto que le precede.
Se ha revisado tal aspecto, y se ha suprimido el último párrafo que podía inducir a un error de interpretación.

En el apartado 6 de la memoria justificativa se corregirá la errata del cuadro de dotaciones de espacios libres y zonas verdes en lo referente a la numeración de los SSGG.DV, donde se repite el SUB.07 y no existe el SUB.08. Asimismo se revisará, en el mismo cuadro, la cuantía correspondiente al SSGG.DV del SUB.03 ya que discrepa de la indicada en la ficha del sector.
Se ha revisado tales aspectos y se han corregido los errores numéricos existentes.

3.2.4. En el anexo 1, en el apartado A.1.1 se especificará la procedencia del artículo 15.4.
Se ha especificado que dicho artículo se refiere a la ley del suelo 2/2008 a la que se hacía alusión en el primer párrafo de dicho apartado.

3.2.5. Los criterios de sostenibilidad expuestos, donde se pone de manifiesto la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras, se contradicen con el anexo de sostenibilidad económica…
Se ha efectuado una alusión a tal aspecto.

3.3. En cuanto al Documento IV: Normas Urbanísticas
3.3.1. En general el documento se deberá adecuar al punto 2.8 de la NTP…
El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, por lo que el POM difícilmente podía recoger tales aspectos en tal momento, ya que esta norma técnica se aprobó en julio de dicho año 2010.

No obstante el nuevo documento de POM se ha adaptado a la misma.

3.3.2. Se deberá establecer el régimen de las edificaciones y construcciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcialmente, precisando la regulación de ambos.
En el documento ya existía un artículo al respecto. No obstante el mismo se ha completado.

3.3.3. Asimismo se corregirán las condiciones establecidas para las plantas bajas y las entreplantas….

No se ha establecido altura mínima de las entreplantas, las cuales se deberán ajustar a la altura máxima de la planta baja, por lo que en condiciones normales (alturas de 4,00 metros) es difícil la existencia de una entreplanta. Estas se podrán dar en situaciones en las muy particulares, como por ejemplo en locales que se ajusten a un fuerte desnivel o en locales que se enlacen a las plantas semisótanos.

Se busca únicamente permiten soluciones en estos casos que no serán habituales pero que conviene precisar.

3.3.4. En cuanto a las ordenanzas:

Se Excluirá del ámbito de aplicación de la ordenanza 02, de uso residencial, la UA.03 de uso terciario. Asimismo en el uso pormenorizado xse corregirán las unidades de actuación asignadas a cada uso…

La unidad UA.03 está incluida en una nueva ZOU.04, siendo de aplicación en la misma la ordenanza 9. El resto de los aspectos se han corregido.

Se corregirá en la ordenanza 3, la edificabilidad establecida para cada ámbito, ya que a un mismo sector se le otorgan dos edificabilidades distintas.

Se ha corregido el error advertido.

Asimismo se deberá eliminar de dicha ordenanza, de uso residencial, el uso terciario como uso global mayoritario, al haberse establecido una ordenanza de uso industrial y otra de uso terciario.

Se han ajustado cada sector a la ordenanza y a la ZOU correspondientes con su uso.

En la ordenanza 4 se señalará dentro del ámbito de aplicación la ZOU.07, según lo señalado en planos.

Se han incluido la citada observación.

3.4. En cuanto al Anexo II de Normativa: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3.4.1. En catálogo deberá completarse de acuerdo con la NTP inlcuyendo la documentación requerida.

El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, por lo que el POM difícilmente podía recoger tales aspectos en tal momento, ya que esta norma técnica se aprobó en julio de dicho año 2010.

No obstante el nuevo documento de POM se ha adaptado a la misma.

3.4.2. Se tienen que fijar las determinaciones que se exigen en el artículo 67 del RPLOTAU, concretando las condiciones que deben cumplir tanto la instalación de rótulos como las obras de reforma de plantas bajas en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles catalogados y mantener su coherencia.

Se ha establecido en el artículo correspondiente unas condiciones al respecto.

3.4.3. El catálogo deberá adecuar sus fichas al modelo establecido en el anexo IV de la NTP…Asimismo se han detectado las siguientes deficiencias que deberán corregirse:

No se aporta el plano de situación, exigido en la NTP, de los elementos catalogados 1, 7, 8, 12, 13, 14 y 17.

Se ha incluido la nueva ficha establecida en la NTP. Asimismo se ha completado el plano citado.

No se aporta la fotografía, exigida en la NTP, de los elementos catalogados 15, 16, 18, 20, 21 y 25. En la Ermita se aportará la fotografía aportada por la Comisión Provincial…

No se ha podido acceder a varias de las propiedades donde se han catalogado elementos, por lo que no se han podido fotografiar algunos de ellos. No obstante se han completado las fotografías con las aportadas por la Comisión citada.

En el elemento catalogado nº 11, el plano de situación señala también el nº 19 que no corresponde.

Se ha corregido tal aspecto.

Asimismo en el elemento catalogado nº 25, el plano de situación señala los números 7 y 9 y debería señalar los números 5 y 7.
Se ha corregido tal aspecto.

3.5. En cuanto al Anexo III de Normativa: Fichas de Unidades Urbanísticas.
3.5.1. Se deberán adecuar las fichas de las ZOUs, UAs y Sectores a los modelos de la NTP incluyendo todas las determinaciones de la ordenación estructural y detallada que en los mismos detallan.
El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, por lo que el POM difícilmente podía recoger tales aspectos en tal momento, ya que esta norma técnica se aprobó en julio de dicho año 2010.

No obstante el nuevo documento de POM se ha adaptado a la misma.

3.5.2. Se debe indicar en las fichas de cada unidad de actuación y sector la obligatoriedad del cumplimiento del Código de Accesibilidad de CLM, señalando las reservas de aparcamiento accesibles…
Se ha incluido en cada ficha la citada observación con respecto al cumplimiento del Código de Accesibilidad.
Con respecto a la reserva de las plazas accesibles, se indica que tal aspecto no figura en la NTP, y dado que es una consecuencia del propio Código, con la referencia anterior al mismo es suficiente.

3.5.3. Se corregirá la errata que aparece en el punto 1, donde se habla de 8 uniaddes…
Se ha corregido la errata advertida.

3.5.4. En cuanto a las unidades de actuación:
Se corregirá la edificabilidad de la UA.01, en el cuadro resumen, así como la superficie lucrativa…
Se ha revisado la tabla, corrigiendo los errores advertidos.

Se indicará la ubicación de las zonas verdes en la UA.02.
Se ha corregido tal aspecto en la documentación gráfica.

Existen discrepancias en la cuantía de las zonas verdes y de los equipamientos de la UA.03…
Se han revisado y corregido tales aspectos.

La cuantía en las zonas verdes y equipamiento de la ficha de la UA.04 no coinciden con las señaladas en los planos.
Se ha revisado tal aspecto y corregido, dado que la unidad se ha adaptado.

3.5.5. Se revisarán y, en su caso, se corregirán los datos de las fichas de los sectores siguientes:
En la ficha del sector 04 se corregirán los datos de las cesiones de zonas verdes y equipamientos. Asimismo deberá aclararse si se pretende establecer la ordenación detallada o no al aportarse parte de la misma.
Se ha revisado la ficha, corrigiendo los errores advertidos.
En este sector no se establece la ordenación detallada, sino que se han reflejado las parcelas existentes en la actualidad, indicando que además se encuentran construidas.

En el sector 07 se corregirán las erratas encontradas en cuanto a las cuantías del aprovechamiento del ámbito y de las zonas verdes de sistema local.
Se ha revisado la ficha, corrigiendo los errores advertidos.

En el sector 11 se corregirá la cuantía del aprovechamiento del ámbito indicada en la ficha.
Se ha revisado la ficha, corrigiendo los errores advertidos.

En el sector 15 se comprobarán los datos de las superficies correspondientes a las zonas verdes, ya que existen discrepancias entre la propia ficha y los planos.
Se ha revisado la documentación gráfica y la ficha, corrigiendo los errores advertidos.

En el sector 19 se comprobarán los datos de las superficies correspondientes a los equipamientos, ya que existen discrepancias entre la ficha y los planos. Asimismo, se deberá comprobar las zonas verdes, las superficies indicadas en los planos no están completas.
Se ha revisado la documentación gráfica y la ficha, corrigiendo los errores advertidos.

3.6. En cuanto los sistemas generales:
Se corregirá la errata del cuadro de dotaciones de espacios libres y zonas verdes en los referente a la numeración de los SSGG.DV donde se repite el SUB.07 y no existe el SUB.08
Se ha corregido la errata observada.

Se aclarará la cuantía correspondiente al SSGG.DV.SUB.03 ya que discrepa de la indicada en la ficha del sector.
Se ha corregido la cifra que figuraba en la tabla.

Se aclarará la superficie del SSGG.DV.SUB.04 de Caudilla ya que existen discrepancias entre este cuadro y los planos.
Se ha corregido la cifra que ya que existía un error numérico.

3.7. En cuanto a las fichas de las ZOUs:
Se corregirá el incremento de aprovechamiento de la ficha de la ZOU.02.
Se ha corregido la errata observada.

Se revisarán e identificarán, en su caso, los SSGG.DC adscritos a la ZOU.03 ya que en las fichas de las unidades de actuación que conforman dicha ZOU no consta dichos sistemas generales y en ciertos cuadros resumen si figuran (paginas 68 y 70 del Anexo 3 de la normativa).
Se ha corregido la discrepancia existente.

Se revisarán las unidades de actuación que integran la ZOU.03, ya que se incluye la UA.03 que parece no formar parte de la misma.
Efectivamente la UA.03 forma parte de la ZOU.04, por lo que se ha revisado las cifras de la ZOU.03.

Se corregirá la errata del punto 3.4, ya que donde dice ZOU.01 debe decir ZOU.02.
Se ha corregido la errata observada.

Se corregirá la errata en cuanto a dotación de zonas verdes de la ZOU.05.
Se ha corregido la errata observada.

3.8. En cuanto a la documentación gráfica.
Además de reflejar en los planos todas las determinaciones y correcciones de los aparados anteriores y adecuarse a la NTP, se tendrán en cuanta los siguientes puntos:
3.8.1. Planos de información.
Atendiendo a la NTP en los planos de información se incluirán las fincas propiedad de administraciones y empresas públicas. Según el informe de la Demarcación de carretera existe una finca inscrita a favor del Ministerio de Fomento que deberá incluirse en los planos de información correspondientes al parcelario catastral.
Se han recogido las fincas citadas. La finca propiedad del Ministerio de Fomento cuenta con170 m2.

Se deberá aportar el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas como parte de la información relativa a los riesgos naturales que se señala en el plano I.03.

Se indica que en el término municipal no existen cauces públicos dignos de mención a excepción del arroyo Grande, situado al norte del municipio y que linda con el término de Maqueda. Este cauce no afecta a ninguna zona en la que existan desarrollos urbanísticos.

Por este motivo no es necesario realizar ningún estudio hidrológico ni de riesgos naturales, ya que las unidades de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable previstos en el POM no afectan a ningún cauce, ni siquiera afectan a ninguna zona de policía.

De igual forma en la actualidad se cuenta con el informe de la memoria Ambiental del POM, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de 8 de septiembre de 2010, en la que no se hace ninguna alusión a tal aspecto.

Se aportará la información relativa al medio urbano del suelo vacante en cumplimiento de la NTP, en el plano 1.15.
Se ha completado tal plano.

En cumplimiento de la NTP se deberán identificar en los planos de información, plano I.17, los inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos, así como las parcelas en suelo rústico señaladas en el mismo, como propuestas para su clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección cultural. Asimismo, además de señalar los sitios arqueológicos y sus zonas de protección, se debe señalar los elementos etnográficos e industriales que se incluyen en la carta arqueológica.
Se ha completado el plano I.17, añadiendo un nuevo plano con las referencias etnográficas y arqueológicas.

Se completará la información referente al medio urbano acerca de las áreas edificadas existentes y su grado de ejecución y urbanización.
Se ha completado tal plano.

3.8.2. Planos de ordenación.
Los planos de ordenación representarán las determinaciones adoptadas por el plan organizándose según los esquemas planteados en la NTP, y siguiendo los criterios de la normalización gráfica que en la misma se detalla. Asimismo, los planos de ordenación de los instrumentos de planeamiento se apoyarán en una base cartográfica…
El documento, que ha sido objeto de informe, estaba redactado en mayo de 2010, por lo que el POM difícilmente podía recoger tales aspectos en tal momento, ya que esta norma técnica se aprobó en julio de dicho año 2010.

No obstante el nuevo documento de POM se ha adaptado a la misma.

Asimismo se indica que la documentación cartográfica ha sido suministrada por el Ayuntamiento y data del año 2007. No obstante los planos finales del POM se han referenciado al Decreto citado. Tal aspecto se ha constatado en el Servicio de Cartografía de la Consejería que ha aclarado al redactor el alcance de esta medida y las necesidades de dicho servicio.

Se señalará en la ordenación estructural las zonas de protección y prevención arqueológica incluidas en la carta arqueológica, a fin de señalar las áreas sujetas a estudio arqueológico pprevio a cualquier actuación que se pretenda realizar en las mismas.
En los planos de ordenación estructural se ha señalado esta afección.

En los planos de ordenación, en la leyenda de afecciones, deberá completarse el cuadro que se adjunta acerca de las vías pecuarias, ya que no figura ni la vereda de Torrijos a Alcabón, ni la vereda de la Calzada. Asimismo deberá corregirse el error detectado en los esquemas incluidos en los planos con las afecciones de carreteras, ya que en las carreteras estatales no existe zona de protección, sino zona de afección, y no corresponde con 30 metros, por lo que deberá corregirse la

zona de afección de la N-4023 de acuerdo a lo señalado en la Ley 25/1988 de 28 de julio de carreteras y caminos.
Se ha corregido en los planos las observaciones anteriores.

Atendiendo a la NTP, en concreto al plano OE.2., se completarán los planos aportados al respecto distinguiendo las tres subcategorías posibles dentro del suelo urbano no consolidado, así como las áreas sometidas a un régimen de especial protección como lo es, entre otras, el Castillo de Caudilla, inmueble catalogado BIC, cuya clasificación será la de suelo rústico no urbanizable den protección cultural.
Es imposible detallar la categoría de suelo urbano por incremento de aprovechamiento de manera gráfica, dado que tal tipo de suelo lo es en función del resultado final que el promotor desee en el terreno, ya que se desconoce en qué momento va a incrementar la edificabilidad. En principio todo el suelo urbano está dentro de esta categoría, salvo que se mantenga la construcción actual o se edifique por debajo de 1 m2/m2.

Por este motivo, se considera que lo mejor es aclarar tal consideración en la memoria justificativa, y en todo caso modificar la leyenda para aclarar este extremo.

En la documentación gráfica se han reseñado con claridad todas las construcciones catalogadas, así como la zona de protección del Castillo de Caudilla.

En cuanto al plano OE.04 se completará su contenido de acuerdo al plano que se exige en la NTP, incluyéndose un cuadro resumen con el uso mayoritario, la tipología predominante y la intensidad bruta asignada a cada una.
Se ha completado la ordenación estructural con tal aspecto.

En cuanto al plano OE.05 deberá completarse su contenido atendiendo a la NTP en referencia al plano OE.4.
Se ha completado tal plano de acuerdo con la observación efectuada.

En los planos de detalla, en cumplimiento de la NTP en relación al plano OD.1 de la NTP, se deberán completar los planos relativos al mismo indicando los bienes catalogados y las edificaciones que resulten en situación fuera de ordenación por ser totalmente incompatibles con la nueva ordenación propuesta.
Se ha completado tal plano de acuerdo con la observación efectuada.

Deberá incluirse el plano que se detalla como OD.2 Alineaciones en las NTP con todo su contenido.
En el documento ya existe un plano de alineaciones y rasantes, si bien el mismo se ha completado con las observaciones citadas.

En los planos de esquemas de trazado de redes de infraestructuras se distinguirá lo existente de lo proyectado. Por otro lado las redes propuestas se deberán servir a todos los desarrollos previstos tanto en suelo urbano como suelo urbanizable.
Se han completado tales planos de acuerdo con la observación efectuada.

En los planos de ordenación estructural constarán todos los SSGG como el depósito de agua, la depuradora, el vertedero de basuras, entre otros, tanto los existentes como los previstos en la ordenación.
Se han revisado estos planos, y se han completado de acuerdo con la observación efectuada.

Se deberá aportar la ordenación detallada de las unidades de actuación del suelo urbano, indicando los usos pormenorizados de cada parcela y ubicando las zonas verdes o espacios libres así como las dotaciones.
Se ha completado el plano con las ordenaciones detalladas de las unidades en las que no figuraban en el documento anterior.

En las unidades de actuación y sectores en los que se establezca la ordenación detallada se señalarán las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, ya que es un uso pormenorizado de acuerdo con la NTP.
Con carácter general se indica que se ha recogido esta observación, si bien es imposible ubicar en la ordenación detallada el emplazamiento de las viviendas de protección pública, ya que tal aspecto será consecuencia de la ordenación final que se efectúe en el desarrollo de la unidad, la cual puede diferir de una ordenación generalista que se efectúe en el POM a una escala muy superior a la que posiblemente se deba efectuar posteriormente.

Asimismo hay que recordar que incluso el artículo 68 del TRLOTAU establece que cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3 del TRLOTAU.

Por todo ello no parece oportuno que se recoja el emplazamiento de las citadas viviendas de protección en la documentación gráfica del POM, ya que generará múltiples problemas en la gestión futura. En cualquier caso con las referencias existentes en las fichas se considera que se asegura el cumplimiento del TRLOTAU y de la NTP.

Se señalará en los planos correspondientes el grado de la ordenanza que se corresponde a cada parcela en el caso de que le corresponda.
En los planos figura la ordenanza de aplicación y su grado.

6.5. SEGUNDO PERIODO DE CONSULTAS.

El documento actual, redactado en marzo de 2012, sustituye al redactado en abril de 2011 tras la emisión del informe del Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico urbanístico de la Consejería de Fomento, de 3 de febrero de 2012. Este informe se efectuó sobre el documento redactado en abril de 2011 remitido por el Ayuntamiento, y que correspondía a su vez al documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con el fin de ajustarse al informe de emitido el 24 de noviembre de 2010 por el mismo Servicio.

6.6. INFORMACION PUBLICA AGOSTO 2011.

Entre los meses de agosto y septiembre de 2011 se tuvo el periodo de información pública del documento correspondiente con las modificaciones de las unidades de actuación UA-04 y UA-05 del Plan de Ordenación Municipal. Durante dicho periodo se recibieron siete alegaciones de los siguientes interesados:

JOSE LUIS HERREO MORON
JOE ANTONIO MORENO CORRAL
FERNANDO PEREZ DIEZ
MARIO VARGAS BAJO
MARIA MURGA MARTIN y FRANCISCA MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MURGA
ANGEL RODRIGUEZ ROBLES
JOAQUIN FLORIDO SANCHEZ

La contestación técnica a dichas alegaciones se ha incluido en anexo de esta memoria.

6.7. DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

En relación con el informe del Servicio de Asistencia y Apoyo de la Consejería de Ordenación Fomento, emitido el 3 de febrero de 2012, al documento remitido por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla en junio de 2011, en el que se solicitaba la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se han efectuado las siguientes correcciones en el presente documento:

Se deberá obtener Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo correspondiente a la justificación de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud de la disposición final 1.3 de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

En el documento constan tres informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, habiéndose solicitado en julio de 2011 nuevo informe, sin que en el momento actual se haya recibido a pesar de las reiteraciones efectuadas.

Por este motivo en el POM se ha incluido una observación en las fichas de todos los sectores de suelo urbanizable indicando la necesidad de contar con informe de la CHT antes de la aprobación del PAU correspondiente de cada uno de ellos, en el que se justifique los recursos suficientes para satisfacer las demandas de recursos hídricos en cada sector en virtud de la disposición final 1.3 de la Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.

Se deberá acreditar en el expediente administrativo el cumplimiento de todas las medidas previstas en los artículos 178 y 179 del TRLOTAU para la legalización de actuaciones irregulares aportando, en su caso, documentación relativa a la incoación de los correspondientes expedientes sancionadores.

Se ha justificado en informe anexo al presente POM, redactado por el Secretario del Ayuntamiento, en el que se reseñan todas las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento al respecto.

Se deberá aportar el informe del arquitecto municipal para la aprobación definitiva resolviendo las alegaciones realizadas en el periodo de información pública de la delimitación de la UA.05 indicando si procede o no su estimación.

Se ha justificado en informe anexo al presente documento de POM.

En todo caso, se advierte respecto a la alegación de Dña. Mª Jesús Rodriguez Rodriguez que, como el Ayuntamiento reconoce que se justifica la inclusión de de los nº 18 y 24 de la calle Veguilla como Suelo Urbano Consolidado, deberá excluirse de la Unidad de Actuación Urbanizadora la parcela correspondiente al nº 18 de dicha calle.

Se ha excluido la citada parcela de la calle Veguilla número 18 de la unidad de actuación en la que se encontraba. La parcela tiene 2.540 m2 de superficie según catastro, quedando la misma dentro del suelo urbano con la ordenanza de aplicación 1, que tiene dos grados 1º ó 2º tal y como se recoge en la normativa de aplicación.

En función de esta modificación la morfología de la unidad 06 se altera y se constituye como una unidad discontinua con cuatro zonas distintas. Tres de ellas corresponden con los suelos urbanizados a regularizar y que cuentan con 6.110, 3.810 y 7.823 m2 de superficie respectivamente, la cuarta zona tiene 3.500 m2 y se ubica al suroeste de la travesía en las zonas donde se han concentrado las zonas verdes. De esta forma la UA.06 cuenta con 21.243 m2.de suelo.

En la unidad UA.06 se prevé una edificabilidad de 0,44 m2/m2, que supone un aprovechamiento tipo de 0,5016.

El índice de la *Memoria Informativa* no se corresponde con el desarrollo posterior, sobre todo en el punto *5. Medio Urbano*.

Se ha corregido tal aspecto en el nuevo documento.

Asimismo con carácter general se ha revisado las referencias a la legislación vigente, en el momento actual actualizándolas a la fecha actual de marzo de 2012.

De igual forma y por el interés que tiene se han actualizado los datos poblacionales a esta fecha.

Se corregirá lo señalado en la página 7 de la memoria en relación a la entrada en vigor del POM, ya que el Plan entrará en vigor tras la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo al artículo 42.2.b del TRLOTAU y el artículo 157 del RP. Adicionalmente los acuerdos aprobatorios se publicarán íntegramente en el Diario de Castilla La Mancha.

Se ha suprimido tal indicación.

En el punto *1.2.1. Municipios colindantes*, falta por añadir al listado de municipios limítrofes el municipio de Novés.

Se ha añadido Novés.

En el punto *3.4.1.3. Carreteras provinciales* se revisarán las carreteras señaladas ya que no coinciden con las señaladas en el plano de afecciones.

Las denominaciones que aparecen en los planos corresponden con la nomenclatura antigua, que es la que se refleja en el plano base del Instituto Geográfico Nacional. Las de las memorias son las nuevas denominaciones empleadas por la Diputación, que son:

- TO-1232 (antes TO-7724-V), que va de la N-403 en Val de Santo Domingo a la TO-1029 en Alcabón.
- TO-1332 (antes TO-4521-V), que va de la N-403 en Val de Santo Domingo a la CM-4009 en Novés.
- TO-1028 (antes TO-7723-V), que va de Torrijos a la N-V en Santa Olalla.
- TO-1029 (antes TO-7721-V), que va de la CM-4009 en Escalonilla a CM-4053 en Santa Olalla.

En cualquier caso se ha aclarado tal aspecto en la leyenda del plano I.06 y en las memorias.

En el plano *I.01 Encuadre Territorial* se deben actualizar las infraestructuras existentes representando la variante A-40 ya ejecutada y en funcionamiento.

Se ha incluido el trazado de la Autovía A-40 en el plano I.01.

Se revisarán los planos de red de abastecimiento de agua ya que se observan áreas de suelo urbano consolidado no servidas por dicha red.

Se ha completado el plano I.11 con la observación efectuada.

En el plano de red de saneamiento se indicará la conexión con la depuradora y el sentido de la red.

Se ha completado el plano I.12 con la observación efectuada.

Se completará la leyenda del plano de red eléctrica ya que hay trazos utilizados que no se corresponden con ninguna de la simbología representada en la misma.

Se ha corregido el plano I.13 con la observación efectuada.

En los puntos *1.2.1* y *1.2.2* deberán revisarse los datos relativos a la superficie de suelo, superficie construida y edificabilidad bruta de las ZOUs a las que se hace referencia, debiendo estar en concordancia con los datos de las fichas de la ZOUs. Asimismo, en el apartado *1.2.1* de suelo urbano se incluye la *ZOU.05* correspondiente al suelo urbanizable de uso residencial, por lo que deberá excluirse del mismo.

Se han revisado todos los datos citados suprimiendo las contradicciones advertidas.

Se revisarán los datos que se incluyen en el estudio de edificabilidad aportado en el apartado *1.4.* Usos, intensidades y densidades ya que no concuerdan con los de las fichas de las ZOUs, por lo que no es correcto el cálculo por el que se justifica el cumplimiento del art. 31 del TRLOTAU al haber contradicciones en lo que respecta a las superficies de suelo implicadas.

Se han revisado todos los datos citados suprimiendo las contradicciones advertidas.

En la *ZOU 1. Casco urbano de Santo Domingo*, debería reconsiderarse la edificabilidad asignada que conlleva un incremento de aprovechamiento y en su caso minorarla, ya que, por una parte se ha calculado el incremento de aprovechamiento teniendo en cuenta una edificabilidad neta sobre parcela de 1,4 m2/m2 cuando en realidad se propone una edificabilidad de 1,6 m2/m2 para usos residenciales y otros usos, por lo que la superficie de dotaciones previstas es inferior a la exigida por el incremento de aprovechamiento, lo que incumple el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU y por otra, deberá garantizarse la obtención de todos los terrenos destinados a dotaciones públicas en proporción al incremento de aprovechamiento en los 12 años de vigencia del plan , ya que no se exige que se agote la edificabilidad máxima y además es improbable que se renueve la totalidad de la edificación.

Se ha reconsiderado la edificabilidad de la ZOU.01 que cuenta con dos distintas (1,40 m2/m2 y 1,00 m2/m2) en función de la tipología existente. La segunda corresponde con zonas de reciente construcción y con vivienda unifamiliar exclusivamente, pero que se integra en la misma ZOU.01. Se ha incluido una tabla con todas las superficies de la ZOU.01, superficies de manzanas, dotaciones, y superficies construidas. Estas se han calculado por edificabilidad y por fondo edificable, para evaluar correctamente los incrementos en cada caso.

En cuanto a la *ZOU 2. Casco urbano de Caudilla,* se sobrepasa la edificabilidad de 1 m2/m2 sobre parcela, ya que en realidad se proponen 1,2 m2/m2 de uso residencial y otro usos, por el que el suelo debe considerarse no consolidado por incremento de aprovechamiento de acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, sin reservarse las dotaciones exigibles de acuerdo con el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU , por lo que debería minorarse la edificabilidad total prevista.

Se ha reconsiderado la edificabilidad de la ZOU.02 que se ha reducido a 1,00 m2/m2, ya que se trata de un núcleo urbano pero eminentemente rural y con una población muy reducida, y en el cual el POM no propone desarrollo urbano alguno, salvo el propio de las manzanas actuales existentes.

En cuanto a la parcela correspondiente al nº 18 de la calle Veguilla, deberá corregirse la categoría de su clasificación excluyéndola de la unidad de actuación en la que estaba incluida.

Se ha excluido la citada parcela de la calle Veguilla número 18 de la unidad de actuación en la que se encontraba. La parcela tiene 2.540 m2 de superficie según catastro, quedando la misma dentro del suelo urbano con la ordenanza de aplicación 1, que tiene dos grados 1º ó 2º tal y como se recoge en la normativa de aplicación.

En el apartado *1.4.3.3. ZOU.05* se corregirá la edificabilidad en concordancia con la ordenanza asignada.

Se ha corregido la edificabilidad sobre parcela para este uso industrial que queda en 1,00 m2/m2. para los actuales suelos urbanos. La edificabilidad sobre los sectores de suelo urbanizable asciende a 0,80 m2/m2.

En el apartado *1.5*. se actualizarán los datos de las tablas resumen de las ZOUs de acuerdo con las correcciones que se realicen a raíz de este requerimiento. Por otro lado, atendiendo a la NTP en la ZOU considerada en el SUNC por incremento de aprovechamiento, se indicará el coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional.

Se ha incluido tal indicación.

En el apartado 1.6 en relación al cálculo del aprovechamiento tipo se incluyen unas tablas resumen para justificar el mismo. En la tabla del área de reparto correspondiente al sector S.03 falta incluir la superficie destinada a uso industrial.
En las de las áreas de reparto de los sectores S.04 y S.21 deberá corregirse el aprovechamiento en unidades de aprovechamiento (ua) y el aprovechamiento tipo, y se calculará contando con el 50% del aprovechamiento residencial libre destinado a viviendas con tipología plurifamiliar y el otro 50% con tipología de vivienda unifamiliar como se indica en las fichas de gestión correspondientes, aplicando los coeficientes correspondientes a dichos usos.
Siguiendo las indicaciones de la NTP se deben incluir en este apartado los sistemas generales adscritos a cada área de reparto indicando si son interiores o exteriores al ámbito.

Se ha incluido la referencia al uso industrial del sector 3. Asimismo en los aprovechamientos tipo de los sectores 4 y 21 se ha calculado considerando los dos usos RU y RP. Se han incluido en las tablas los sistemas generales adscritos a cada sector indicando sin son interiores o exteriores al sector.

En el apartado *1.10* en relación a los bienes de dominio público debe incluirse el tratamiento de los bienes de dominio público correspondiente a la línea de ferrocarril que atraviesa el municipio.

Se ha añadido al respecto el apartado 1.10.6.

En el apartado *1.14* en la relación de municipios colindantes falta el municipio de Novés y la información relativa al mismo.

Se ha añadido Novés.

Se justificará el cambio en la delimitación del suelo urbano consolidado, en relación al área que antes pertenecía al SUB-10, que estando clasificado como suelo urbanizable, pasa ahora a clasificarse como suelo urbano, ya que no se observa el mismo criterio de clasificación a lo largo de toda la calle.

Se trata de una zona que cuenta con todos los servicios, por lo que se ha considerado como urbano una zona que da frente a la calle y un ancho igual al del fondo edificable

En relación a los Sistemas Generales se señalan las siguientes deficiencias:

- Se aclarará a qué sector o unidad de actuación se adscribe el SSGG DC.07 ya que existen discrepancias en relación al mismo en los distintos documentos, memoria y fichas, que integran el POM.
- Se verificará la existencia de los sistemas generales SSGG DV.03 y SSGG DV.08 que coinciden en la cuantía de superficie y se adscriben al mismo sector SUB.04, por lo que parece que puedan estar duplicados.
- Se aclararán las discrepancias relativas a los SSGG DV.01 y SSGG DV.15 en sus cuantías señaladas en los planos y en la memoria.

Se ha aclarado el SG.DC.07 con 2.424 m2 que se divide entre la unidad UA.04 (979 m2) y el suelo urbano actual (1.445 m2).
Se han suprimido las duplicidades y contradicciones existentes.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la reserva de los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres, se realizará de acuerdo al artículo art. 24 del TRLOTAU y al 19 del Reglamento de Planeamiento, y no según el artículo 31 del TRLOTAU como se refleja en la memoria, atendiendo a la edificabilidad residencial prevista por el Plan en la que se tendrá en cuenta también la edificación existente, sin perjuicio de la modulación de la proporción en virtud de lo establecido en la Disposición Preliminar del TRLOTAU o bien del número de habitantes del municipio en los términos que señale el Reglamento. En todo caso, deberá revisarse y corregirse, en su caso, en aras de unificar los datos ofrecidos, la superficie residencial construida prevista, ya que difiere a lo largo de todo el documento.

En el apartado 1.7.2 se ha justificado el cumplimiento utilizando dos criterios distintos. Para ello se ha calculado la población final del municipio que será inferior a 10.000 habitantes, por lo que siguiendo el criterio de proporcionalidad indicado en el TRLOTAU y manteniendo los porcentajes establecidos en el RPLOTAU, la dotación de sistemas generales se puede reducir a la mitad, 7,50 m2/100 m2 construidos residenciales.

En el caso de la depuradora, al tratarse de un sistema general en suelo rústico del que se prevé una ampliación, deberá reservarse suelo para dicha ampliación y clasificarlo como SRNUEP de Infraestructuras.

Se ha corregido la posible contradicción, dado que la ampliación de la EDAR no requiere obtención de nuevo suelo. Actualmente la EDAR está en la parcela 24 del polígono 5 del suelo rústico y cuenta con 13.500 m2., en lugar de los 3.500 m2, que por error, figuraban en la anterior documentación.

En los planos deberán recogerse los sistemas generales con la misma nomenclatura que se utiliza en la memoria, revisando su correspondencia con la leyenda explicativa que se incluye en los mismos, ya que se han detectado discrepancias.

Se ha revisado tal aspecto de forma que no existan duplicidades o contradicciones. Los sistemas generales se han recogido como SG, empleando el acrónimo empleado en la NTP.

Se corregirá la línea de edificación correspondiente a la vía TO 4521V que se señala en los planos de ordenación no corresponde con la cota marcada de 18 m a cada lado del vial.

Se ha corregido tal aspecto.

En el apartado *2.2 Localización de zonas verdes y equipamientos* de la Memoria Justificativa, atendiendo a la NTP deberán delimitarse las dotaciones públicas de carácter local.

Se ha corregido tal aspecto.

Se observa que hay ciertas zonas verdes en la UA.06 que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 24 del RP de la LOTAU con superficies inferiores a 200 m2.

Esta unidad es discontinua y cuenta con una zona verde de 3.500 m2 situada en el camino de la ermita. En la zona actual solamente hay una zona de 391 m2., que se computa, ya que hay una

pequeña zona verde que se califica pero no se ha computado por no cumplir con las condiciones necesarias para ello.

En el apartado *2.3 Ordenanzas tipológicas,* en relación al suelo urbano no consolidado, se aclarará el uso pormenorizado de las unidades de actuación ya que existen discrepancias con lo señalado en las propias ordenanzas, ordenanza 2, y fichas de las unidades de actuación. Asimismo se revisará la altura máxima sobre rasante señalada en la memoria justificativa en este tipo de suelos, ya que no coincide con la de la ordenanza.

En este mismo apartado, en relación al suelo urbanizable, se revisará para el suelo urbanizable residencial la edificabilidad señalada para la ordenanza 3 ya que presenta contradicciones ya que establece dos edificabilidades distintas para un mismo sector. Asimismo, se deberá recoger en las fichas de los sectores correspondientes así como en la ordenanza correspondiente a este tipo de suelo, el 10% de uso terciario que se señala como uso permitido. En cuanto a sectores de uso industrial como terciario se deben revisar las tipologías ya que no coinciden con las señaladas en las ordenanzas correspondientes. Además para el suelo urbanizable de uso terciario se revisará también el uso compatible y las intensidades ya que no coinciden con las de la ordenanza.

El 10% de uso terciario es una cautela para que un uso compatible no supere dicho porcentaje, pero no se trata de un uso pormenorizado. Si tuviéramos que marcar cada uso compatible en todas las fichas y en el AT, nunca existiría el uso compatible ya que este nunca aparecería. A estos efectos para el cálculo del AT el TRLOTAU se refiere únicamente al uso pormenorizado no al uso compatible. En cualquier caso se ha reseñado en la ordenanza el límite del 10% para más claridad.

En cuanto al esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios, deberá distinguirse en los planos de ordenación lo existente de lo proyectado. Por otro lado, las redes propuestas deberán servir a todos los desarrollos previstos tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable. Hay que recordar que las infraestructuras existentes reflejadas en los planos de información justifican, en su caso, la clasificación del suelo.

Tal y como se solicita, en planos de ordenación O.04, O.05 y O.06 se han diferenciado las redes existentes de las propuestas.

Con respecto a la segunda observación, ya se ha indicado anteriormente que en los planos de información se habían completado algunos tramos que no figuraban en el anterior documento.

Se deberán respetar los criterios de normalización en la representación grafica de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento, ya que se observa que los colores utilizados en la representación de las clasificaciones y calificaciones no son los indicados en la misma. Así mismo deberán respetarse las escalas mínimas exigidas en la NTP para cada plano dependiendo de la información que en ellos se represente.

El presente POM empezó a redactarse en el periodo de vigencia del TRLOTAU del año 2005, y siguiendo lo marcado en el reglamento de planeamiento, así como de acuerdo con la misma representación que se había seguido en anteriores POMs redactados por el mismo arquitecto y que se encuentran aprobados actualmente. Posteriormente, se redactó el POM siguiendo las determinaciones que se recogían en el primer texto de la NTP (en el año 2009). Ahora la aprobación definitiva del POM se produce con la NTP vigente, la cual ha modificado bastante el citado borrador anterior. En este sentido hubiera sido bueno flexibilizar la aplicación de la NTP en este caso, ya que incluso la propia NTP tiene varios errores en cuanto a la representación gráfica se refiere.

En cualquier caso en el nuevo documento se ha hecho un nuevo esfuerzo para adecuar de nuevo la representación gráfica a la NTP, corrigiendo bastantes aspectos al respecto.

Atendiendo a la NTP, deberá completarse el plano *OE.1 Ordenación Estructural* ya que no se incorporan las determinaciones de la ordenación estructural de los municipios colindantes, si bien en la memoria justificativa se señala la clasificación del suelo en las áreas colindantes al municipio que nos ocupa.

Tal aspecto es complicado de reflejar ya que puede inducir a errores, en cuanto a las modificaciones puntuales de cada municipio, y a que la mayoría de los planemauientos no están adaptados al TRLOTAU. No obstante se han estudiado todos los planeamientos del contorno del municipio identificando que todos los casos se cuenta con suelo rústico de reserva, aspecto que se ha incluido en el plano como SRR. Únicamente se han reseñado las urbanizaciones residenciales cercanas de Novés, así como el polígono industrial de Torrijos, también cercano a Santo Domingo.

Se señalarán en el plano la ordenación estructural las zonas de protección y prevención arqueológicas incluidas en la carta arqueológica, a fin de señalar las áreas sujetas a estudio arqueológico previo a cualquier actuación que se pretenda realizar en las mismas, además de las que se clasifiquen como SRNUEP Cultural de acuerdo con el artículo 5.1 del RSR.

En el anterior documento existía una superposición de tramas que impedía ver con claridad estas zonas de protección arqueológica. En el nuevo documento se han modificado los tonos de color empleados para facilitar su lectura, al tiempo que se han puesto las referencias de las citadas zonas (A.00) con el fin de poderlas identificar en la carta arqueológica.

En el plano *OE.2: Clasificación, Usos Globales y Ámbitos de Actuaciones Urbanizadoras del Suelo Urbano y Urbanizable* deberá indicarse los usos globales mayoritarios del uso clasificado como urbano y urbanizable. Asimismo, se señalará el área de protección del BIC "Castillo de Caudilla" clasificándolo como SRNUP cultural, conforme al artículo 5.2 del RSR. Por otro lado, se clasificará como SRNUP de infraestructuras el terreno reservado para la ampliación de la EDAR.

El plano se ha modificado siguiendo las indicaciones de la NTP. Se ha incluido el área de protección del Castillo.
Dado que en la NTP existen tramas de igual color para identificar la clasificación urbana y el uso residencial (rojizo), así como la clasificación urbanizable y el uso terciario (anaranjado), se ha optado por mantener el color de clasificación y añadir una letra que identifique el uso global.

En los Planos O.E.2 y O.E.3 se establece como suelo urbano consolidado el ámbito de la ZOU-01, lo cual es incorrecto pues en la memoria se reconoce que en todo el ámbito se produce un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, lo que deberá corregirse, como también la inclusión de la ZOU-02 Caudilla como suelo urbano consolidado, al haberse detectado incremento de aprovechamiento. Asimismo, las Unidades de Actuación Urbanizadora se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, cuando la categoría que les correspondería es la prevista en el artículo 45.3.B) del TRLOTAU. En este sentido, atendiendo a la NTP, en relación con los planos *OE.2 y OE.3* , se corregirán y completarán los planos aportados al respecto distinguiendo las tres subcategorías posibles dentro del Suelo Urbano No Consolidado. En todo caso, todos los planos donde se señale la clasificación del suelo deberán corregirse en el sentido anteriormente expuesto.

Se ha corregido tal aspecto en los planos OE.2 y OE.3 de forma que queden claras las tres subcategorías de suelo urbano. Se indica que en estos dos planos incluyen la información que la NTP asigna al plano OE.2, con el fin de obtener una mejor claridad, en función de la escala del mismo.

En el plano *OE.4 Zonas de Ordenación Urbanística* de zonas de ordenación urbana (ZOU) se deberán identificar las zonas verdes y equipamientos públicos diferenciando los previstos de los existentes como se indica en la NTP.

Se ha completado este plano incluyendo las dotaciones existentes y previstas.

En cuanto al plano *OE.5. Áreas de Reparto* deberá completarse su contenido atendiendo a la NTP, debiéndose indicar la denominación, localización y características de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos, como el depósito de agua, la depuradora, entre otros, tanto los existentes como los previstos en la ordenación. En este sentido, en los ámbitos con ordenación detallada, es obligatoria la delimitación y cuantificación de la superficie de sistemas generales adscritos. En el resto se indicará la superficie adscrita especificando si es interior o exterior al ámbito, pudiéndose representar un esquema de su situación o trazado.

Se ha completado este plano con las indicaciones que figuran en la NTP.

Atendiendo a la NTP debe incluirse el plano de *Infraestructuras Generales* de las distintas redes de servicios, conteniendo todos los elementos que formen parte de las mismas, y de manera expresa los que ocupen suelo a efectos de gestionar la obtención del mismo.

Se ha incluido un nuevo plano, si bien la mayoría de la información del mismo ya se encuentra en el plano anterior de sistemas generales.

En el caso de la ordenanza 1 donde se establecen tres grados, se señalará en los planos correspondientes el grado de la ordenanza que corresponda en cada caso, el 1º y 2º para el casco de Santo Domingo y el 3º para Caudilla.

Se ha reseñado tal aspecto en el plano correspondiente.

En los casos en los que sobre un mismo bien se pretenda señalar más de una determinación, como ocurre en el caso del Ayuntamiento o de la Iglesia donde además de señalarse como equipamientos deben señalarse como bienes catalogados, deberá utilizarse el recurso gráfico adecuado para señalar ambas determinaciones.

Se ha incluido un doble color y referencia en estos inmuebles, aunque por la escala del plano es difícil emplear una doble referencia.

En los planos *OD.1 Calificación del Suelo y Gestión. Ordenación Detallada* deberá señalarse el Castillo como BIC incluyendo su área de protección. Se revisará la situación de los bienes catalogados nº 9, 23, 25, 26 y 27 ya que se observan discrepancias respecto a las fichas del catálogo y al plano *OD.02*. En cuanto a lo señalado en la leyenda respecto a la ordenanza 1, no debe señalarse como Casco Antiguo Consolidado cuando en ella se incluye el grado 2º para el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

En el documento ya figura el área de protección del Castillo.
Se han revisado los inmuebles catalogados indicados, adecuando el contorno del plano al que figura en la ficha de catálogo.
La leyenda se ha revisado completamente con el fin de dejar claro el suelo urbano consolidado y el no consolidado por incremento de aprovechamiento.

En este mismo plano se detecta en el sector S.11 una zona verde sin identificar ni superficiar. En todo caso, dicha zona verde no se tendrá en cuenta para el cálculo de estándares mínimos ya que no cumple las condiciones mínimas que se exigen en el art. 24 del RP. Por otro lado en el sector S.17 se corregirá el color de los sistemas locales de zonas verdes del sector.

Se ha suprimido la zona verde que se cita en el sector 11, para evitar confusiones, aunque no estaba contabilizada en función de superficie.
Se ha corregido el color de la zona verde en el sector 17.

Se corregirá la representación de las las zonas verdes de la U.A.04 señaladas ya que la trama utilizada en las mismas corresponde a la de equipamientos.

Se han adecuado los colores de esta unidad.

Se revisará la numeración de los artículos a partir del Título VII.4 en el índice ya que existe una errata en la misma.

Se ha revisado la numeración citada.

Se subsanarán las deficiencias en los artículos que a continuación se señalan:
Artículos 5, 9, 17, 18, 21, 22, 23, 32, 35, 115, 118, 133, 134, 135, 137, 144, 148.3.a, 172, 175.2.

Se han revisado estos artículos.

Título IX. Se deberá tener en cuenta durante la vigencia del Plan la aplicación de lo previsto en el Reglamento de Disciplina del TRLOTAU y el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

Hay que indicar que el documento de POM sobre el que se ha informado estaba redactado antes de la aprobación de estos reglamentos. En cualquier caso, en el nuevo documento se ha recogido tal aspecto en diversos puntos del Título IX, modificando las referencias a reglamentos derogados.

En las ordenanzas 1, 2, 3 y 9 se revisará y corregirá las referencias al articulado de las propias normas en determinaciones como el fondo máximo y los aparcamientos ya que no se corresponden con lo referenciado.

Se han revisado tales ordenanzas, corrigiendo el error advertido.

En la ordenanza 1 se revisará en el listado de inmuebles que se señalan con obligación de realizar estudios arqueológicos previos a cualquier actuación, siempre de acuerdo a la Carta Arqueológica.

Se han revisado tales aspectos, corrigiendo el error advertido.

En las ordenanzas 2 y 3, de uso residencial, se especificará la edificabilidad neta de aplicación a cada parcela o solar en m2c/m2s como se indica en la NTP. Además, se revisará la señalada en la ordenanza 3 ya que se asigna dos edificabilidades distintas al mismo sector.

Se ha completado la edificabilidad neta por parcela y se han revisado el resto de aspectos, corrigiendo el error advertido.

En cuanto al uso pormenorizado de la ordenanza 2 se revisará el asignado a las distintas unidades de actuación ya que no concuerda con el de las fichas de gestión de dichas unidades ni con el de la memoria justificativa. Además se incluyen unidades que no corresponden, faltando otras a las que se le ha asignado esta ordenanza.

Se ha corregido tal aspecto.

En la ordenanza 3 además del uso global mayoritario residencial, se señala también como uso global el terciario en los sectores SUB.03 y SUB. 16. Estos sectores efectivamente tienen otro uso global distinto al residencial y se les asigna su ordenanza correspondiente. No corresponde señalar en esta ordenanza los usos globales de otras ordenanzas ni de otros sectores a los que no se les ha asignado esta ordenanza. Asimismo, se debe señalar como uso pormenorizado el plurifamiliar correspondiente a los sectores SUB.04 y SUB.21 que se recoge en las fichas de cada sector así como el 10% de uso terciario que se permite.

Se han corregido tales aspectos.

En la ordenanza 4 se señalará dentro del ámbito de aplicación la ZOU.08, según lo señalado en los planos.

Se ha corregido tal aspecto

De acuerdo con el Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento, en las fichas de las unidades de actuación y de los sectores, se incluirá el aprovechamiento objetivo del ámbito medido en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Se trata de un error de la NTP, que en su día ya se comunicó a la Dirección General y que tampoco se ha corregido en la publicación posterior. El aprovechamiento objetivo en la ficha carece de unidad, lo cual está mal. Debería ser m2c tal y como establece el punto 3.1 de la disposición preliminar del TRLOTAU.
La unidad ua/m2 correspondería al aprovechamiento tipo (AT), no al aprovechamiento objetivo.

Se corregirá la “superficie del ámbito (S total- SG)” en la UA.02 que presenta un error numérico pasando de 3.914 m2 a 3.491 m2.

Se ha corregido tal aspecto en la ficha.

Se corregirá el valor del aprovechamiento tipo de la unidad de actuación UA.04 ya que no se corresponde con el que resulta del cálculo utilizando los coeficientes indicados para cada uso señalado. Se aprecian contradicciones entre la información que figura en las fichas y la facilitada en las tablas resumen de las páginas 3 y 4 del Anexo 3 “Fichas de Unidades Urbanísticas” y en la ordenanza de aplicación señalada de las unidades de actuación UA.01, UA.04 y UA.06.

Se ha corregido tal aspecto en la ficha.
Al mismo tiempo se han revisado todas las tablas de la memoria justificativa, de las ordenanzas y de las fichas para suprimir las contradicciones citadas.

Se revisarán los sistemas locales de zonas verdes y equipamientos de las unidades de actuación UA.02, UA.03 y UA.04, ya que se aprecian discrepancias entre la información relativa a los mismos incluida en las fichas, en las tablas resumen y en los planos. En todo caso, se respetaran los códigos de color utilizados en los planos para distinguir las zonas verdes de los equipamientos.

Se han revisado todas las tablas de la memoria justificativa, de las ordenanzas y de las fichas para suprimir las contradicciones citadas.

Se corregirá en el sector S.05 la “superficie del ámbito (total –SG)” descontando correctamente la superficie de los Sistemas Generales.

Se ha corregido tal aspecto en la ficha.

Con respecto a los sectores S.04, S.06 y S.10, deberán revisarse las superficies del ámbito y todos los parámetros que de ellas dependan, ya que no concuerda la superficie total del ámbito, con la superficie del ámbito sin sistemas generales y la superficie de los sistemas generales. En consecuencia, deberán actualizarse las tablas resumen que se incluyen en la memoria y en las fichas con las correcciones que se efectúen.

Se han revisado todas las tablas de la memoria justificativa, de las ordenanzas y de las fichas para suprimir las contradicciones citadas.

Por otro lado, se revisará la adscripción de los Sistemas Generales de zonas verdes del sector S.10, indicando si son exteriores o interiores, ya que existen discrepancias entre la ficha de gestión del mismo y lo señalado en el punto 2. de la memoria del Anexo 3.

Se ha corregido tal aspecto en la ficha.

Respecto a los sectores S.04, S.17 y S.21 se revisará el aprovechamiento tipo incluido en las respectivas fichas, ya que no concuerda con el que resulta de aplicar los correspondientes coeficientes de homogenización a los usos que se indican en las mismas.

Se ha corregido tal aspecto en las fichas

Se revisará la reserva de superficie para sistemas locales de zonas verdes del sector S.19, ya que es inferior a la establecida en el Art. 22. 2 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, se corregirá en este sector las superficies de equipamientos y de zonas verdes grafiadas en los planos, ya que no coinciden con la indicada en la ficha.

Se ha ajustado la cesión de zona verde a 7.384 m2 que figura en la ficha del sector 19, ampliándose una de las zonas verdes de la ordenación detallada (de 1.234 a 1.245 m2). Asimismo se ha verificado la superficie del suelo dotacional (de 5.013 a 5.014 m2).

Asimismo, se revisarán los sistemas locales de zonas verdes del sector S.08 ya que la cuantía de la ficha no coincide con la grafiada en los planos.

Se ha mantenido la superficie de zonas verdes que figuraba en la ficha y que ascendía a 6.302 m2, ajustando la superficie de una de las zonas verdes del sector 8, que pasa de 607 a 543 m2., para obtener el total citado

Se revisarán las superficies de los Sistemas Generales de zonas verdes y de red viaria que se señalan en el sector S.12, ya que existen discrepancias entre la información de la ficha, la del punto 1.7 y la tabla resumen de los sectores de la pág. 22 de la memoria y el valor grafiado en el plano. En consecuencia, deberán revisarse todos los parámetros que de ellas dependan.

Se ha revisado tal aspecto.

Se subsanará el error de señalar, en la ficha del sector S.17 como superficie de Sistema General de equipamiento la cuantía que en realidad corresponde a la superficie de Sistema General de red viaria, de acuerdo con lo que se señala en los planos.

Se ha corregido tal aspecto.

ZOU.01. La superficie de la ZOU no concuerda con la indicada en la memoria. La superficie máxima construida no corresponde con el cálculo de aplicar la edificabilidad asignada en la ordenanza correspondiente a la superficie neta de las manzanas que se incluye en la ficha. Por lo que no está claro que el incremento de aprovechamiento sea el correcto así como las cesiones las correspondientes a dicho incremento.

Se ha revisado todos los datos de la ZOU, haciendo constar que para comprender la ficha únicamente incorpora un resumen de la ficha hay que considerar que las indicaciones que se recogen en la memoria justificativa, que es donde se ha detallado el cálculo de toas las superficies de la ZOU. En la memoria justificativa se ha incluido una tabla completa de todas las superficies de manzana, dotaciones, superficie construida actual, superficie construida máxima que otorga el POM, y la superficie de incremento de aprovechamiento según el artículo 45.3.A.b) TRLOTAU sobre la existente o sobre 1,00 m2/m2.
Por este motivo las cesiones de los sistemas locales se efectúan sobre la base marcada en el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU. Sin embargo la justificación del cumplimiento de los sistemas generales de espacios libres se debe efectuar sobre la superficie máxima residencial construida.

ZOU.02. La superficie neta de las manzanas, así como la superficie construida existente no concuerda con las indicadas en la memoria justificativa. Por otro lado la superficie construida máxima no corresponde con el cálculo de aplicar la edificabilidad asignada en la ordenanza correspondiente a la superficie neta de las manzanas que se incluye en la ficha, por lo que el incremento de aprovechamiento tampoco es el correcto.

Se han modificado la mayoría de las fichas de las ZOUs de forma que no existan incongruencias con el resto de las tablas de la memoria justificativa del POM. Se ha corregido asimismo la superficie construida máxima y el incremento de aprovechamiento de la ZOU.

ZOU.03. Las cuantías de los sistemas locales que se recogen en la ficha de la ZOU no coinciden con las cuantías que resultan de sumar por separado las zonas verdes y equipamientos de cada unidad de actuación. Sin embargo la suma total de sistemas locales en su conjunto es correcta coincidiendo con la de las fichas correspondientes.

Se ha corregido la ficha de la ZOU.03 de forma que se han suprimido los errores anteriores.

ZOU.06. La edificabilidad bruta que se recoge en la ficha no concuerda con la de la ordenanza asignada en la propia ficha, por lo que deberá corregirse y revisar la edificabilidad máxima construida.

Se ha corregido la ficha de la ZOU.06 de forma que se han aclarado la observación citada de forma que se ha incluido la edificabilidad bruta y la edificabilidad neta que es la que aparece en la ordenanza 4 de aplicación en esta ZOU.

ZOU.07. Se aclarará cual es el uso global mayoritario, ya que existen discrepancias al respecto en los distintos documentos que integran el plan, memoria justificativa, fichas y ordenanzas. La edificabilidad bruta que se recoge en la ficha no concuerda con la de la ordenanza asignada en la propia ficha, por lo que deberá corregirse y revisar la edificabilidad máxima construida.

Se trata de una ZOU que incluye un único sector y que el uso es industrial y terciario al 50%. La edificabilidad del ámbito asciende a 0,60 m2/m2.

ZOU.08. La edificabilidad bruta que se recoge en la ficha no concuerda con la de la ordenanza asignada en la propia ficha, por lo que deberá corregirse y revisar la edificabilidad máxima construida.

Se ha corregido la ficha de la ZOU.08 de forma que se han aclarado la observación citada

Se incluirá la fotografía en la ficha de los elementos catalogados nº 15, 18, 20 y 21. En la ficha nº 8 de la Ermita del Cristo del Olvido se incluirá la fotografía aportada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo en cumplimiento del acuerdo adoptado por la misma.

Se ha incluido la fotografía citada que ha sido suministrada por la Consejería de Cultura.

Se aclarará la ubicación de los elementos nº 9, 11 y 25 ya que existen discrepancias entre los planos de situación de las fichas de los mismos, y las señaladas en el plano *OD.2*.

Se ha revisado tal aspecto corrigiendo el plano correspondiente OD.2 de acuerdo con el plano catastral del Catálogo.

Se subsanarán las incorrecciones relativas a la referencia catastral que figuran en las fichas 02, 03, 11, 20 y 25.

Se ha revisado tal aspecto completando lo indicado.

SANTO DOMINGO-CAUDILLA, ABRIL DE DOS MIL DOCE
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
ARQUITECTO

ANEXO 1. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

A.1.1. Justificación del cumplimiento de las previsiones de la red de abastecimiento de aguas y de los depósitos de aguas.

De acuerdo con las previsiones de crecimiento marcadas en el presente POM, y que se han detallado, en el que se indica la población futura del municipio tras el desarrollo completo del POM, estaría en torno a los 10.000 habitantes. Al mismo tiempo se indica que con la ejecución de un sector industrial es necesario realizar las ampliaciones necesarias que permitirán ampliar la dotación en el caso que por distintas circunstancias las previsiones del presente POM se alteren.

El caudal asegurado asignado por la Entidad Aguas Castilla-La Mancha, a Santo Domingo-Caudilla es de 4,68 l/s, cifra que es la que es susceptible de ser atendida por el Sistema de Abastecimiento Picadas II.

Este caudal asegura el desarrollo del municipio para una capacidad aproximada de 1.750 habitantes.

Por este motivo los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población citada deberían estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones previstas desde el sistema de Almoguera, que en principio, se prevén estar concluidos a finales de 2009.

Es evidente que los costes suplementarios de las infraestructuras públicas derivadas de las acciones urbanísticas se deben repercutir en los titulares de los terrenos a desarrollar. Para ello se han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de los depósitos de agua y la mejora de la red general a cargo de los sectores de suelo urbanizable y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Depósito de aguas ubicado al norte de la población. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 500.000 euros a ejecutar en tres fases distintas de manera que la puesta en servicio sea gradual en función de los nuevos desarrollos. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable.
- Ampliación Depósito de aguas ubicado al sur de la población. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 100.000 euros a ejecutar en fases distintas de manera que la puesta en servicio sea gradual en función de los nuevos desarrollos. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable.
- Mejora de la red de abastecimiento de aguas. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 400.000 euros que permita ejecutar la red general principal. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable.

A.1.2. Necesidades previstas de agua

Como datos de partida para el cálculo de las redes se considerarán las siguientes dotaciones mínimas para los diferentes usos previstos dentro del ámbito:

<u>Red de abastecimiento de agua residencial</u>

- Uso Vivienda 200 litros por habitante y día
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.
- Para uso comercial se tomará una equivalencia de 4 viviendas por cada 1.000 m2 de edificabilidad.

<u>Red de abastecimiento de agua industrial</u>

- Industria pequeña, talleres y almacenes 11 m3 por hectárea y día.
- Industria logística, 3 m2 por hectárea y día.
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.

Red de agua para riego

- Riego de zonas verdes 1,50 litros por m2 y día.
- Limpieza de calles 0,5 litros por m2 y día.

A.1.3. Procedencia del agua

El consumo quedará garantizado por los aportes existentes en la actualidad, si bien se deberá prever las ampliaciones correspondientes, en caso necesario.

El plan de desarrollo y de etapas del POM se adaptará al calendario previsto para la traída de agua, garantizándose el suministro en todo momento.

A.1.4. Características de la red de abastecimiento y riego

Siguiendo las directrices marcadas dentro del Plan Hidrológico de la Cuenca, el TRLOTAU y la normativa medioambiental de aplicación, en los nuevos ámbitos delimitados se plantea un sistema de distribución separativo en el cual el agua para usar en riegos de todo tipo, incluyendo los jardines de parcelas privadas, no sea procedente de la red de agua potable sino reutilizada de la canalización de las agua pluviales o de la recuperación del sistema de depuración de aguas residuales del municipio.

Este planteamiento se irá incorporando en la medida de lo posible en el núcleo urbano, que en estos momentos cuenta con una red de riego que se abastece desde la red general, siendo uno de los objetivos del municipio, el generalizar este sistema de riego a partir de agua regenerada.

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 envolvente 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 de 100mm situados a menos de doscientos 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.

La red de alcantarillado recoge el agua con la totalidad del casco urbano y de las nuevas urbanizaciones.

Se incluye un plano de información con las redes actuales del saneamiento existente en el suelo urbano del municipio.

A.2.2. Estación depuradora actual.

En la actualidad existe una Estación Depuradora situada al noroeste de la población, que se construyó por la Dirección General del Agua para una población de 1.080 habitantes equivalentes y cuyo tratamiento es el de biodiscos. Por este motivo el POM prevé una ampliación de esta depuradora dado que la población en un futuro es superior a la prevista para esta instalación.

La EDAR cuenta con autorización de vertido, al arroyo Maqueda, según la resolución de 20 de enero de 2005 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (expediente 262.113/04). El Caudal de vertido autorizado asciende a 175.200 m3/año, y cuenta con los siguientes límites máximos de emisión:

- Sólidos en suspensión < 35 mg/l
- DBO_5 < 25 mg/l
- DQO < 125 mg/l
- Nitrógeno total < 15 mg/l
- Fósforo total < 2 mg/l

Por este motivo los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población citada deberían estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes a la citada EDAR.

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. Para ello se han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los sectores de suelo urbanizable y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Estación Depuradora de Aguas Residuales. Se prevé un coste por la ejecución de las obras y por la obtención del suelo de 1.000.000 euros a ejecutar en dos fases distintas de manera que la puesta en servicio sea gradual en función de los nuevos desarrollos. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable.
- Mejora de los colectores de la red de saneamiento. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 300.000 euros que permita ejecutar la red general principal. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable.

A.2.3. Parámetros de ampliación de la E.D.A.R.

Dado que la actual EDAR está dimensionada para una población inferior se debe prever que sería necesario proceder a una ampliación de la EDAR, en el caso de que se completaran todos los desarrollos previstos en el POM de Santo Domingo-Caudilla descritos.

Es previsible que dicha ampliación se produzca en el caso de desarrollar al completo el presente POM.

Esta nueva EDAR para la zona industrial se debería ubicar en el emplazamiento de alguno de dichos sectores. 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:

- DBO_5 <25 ppm
- DQO <125 ppm (DQO < 30 ppm para su posible uso en potabilización)
- SST <35 ppm
- Nº 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 DBO_5 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 EDAR:

- 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. 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. Ambas redes de canalizarán con sendos emisarios desde el sector hasta la EDAR 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/m2 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/m2 (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 1,5 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 construidos 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 metro cúbico (1 m3) 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 de Villaseca.

El cálculo de las redes se realizará considerando las siguientes hipótesis para el caso de pluviales y de fecales.

A.2.5. 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-metereológico descrito en la instrucción 5.2-IC del MOPU (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 50mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad de corral de Almaguer, con datos extraídos de la publicación de 1999 del Ministerio de Fomento *Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular.*.

A.2.6. 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 POM.

En los sectores industriales tal y como se fija en el POM 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.

A.2.7. Conexión de las infraestructuras a la red general

El desarrollo de los Sistemas Generales se proyecta en base a los condicionantes dados por el Plan Hidrológico de la cuenca y las disposiciones del TRLOTAU. Por ello, en el Estudio Económico-Financiero del POM, se recoge la ampliación de una nueva depuradora de aguas residuales adecuada a los nuevos usos y a la nueva población del municipio así como los emisarios de fecales y pluviales para conexión del ámbito a la citada depuradora.

También se prevé un sistema de bombeo y sus canalizaciones para aprovechamiento del agua de salida de la depuradora elevándola hasta el depósito general de riego. En este caso se pretende obtener las aguas necesarias para mantener un conjunto urbano de viviendas, servicios, usos y dotaciones públicas o privadas con los estándares de calidad ambiental y confortabilidad que son exigibles de manera que no supongan una carga de difícil asunción por parte del Medio Ambiente afectado.

Se prevé un ciclo integral del agua que pueda ser un círculo cerrado en sí mismo y que acabe por no tener necesidad de aportaciones exteriores diferentes al agua de uso doméstico y además no provoque impactos ni residuos contaminantes o de deterioro del Medio Natural.

Una vez recibidas las dotaciones de agua con la calidad suficiente para el uso doméstico y debidamente consumidos por los usuarios se producen los caudales de aguas sucias y ya usadas. Todas ellas serán depuradas hasta alcanzar la calidad suficiente para el uso de riego. Esta red de riego dará servicio, al menos, a las zonas verdes existentes o futuros a surgir mediante en los ámbitos de suelo urbanizable desarrollo.

El ciclo integral del agua para riego será cerrado en sí mismo en el momento del completo desarrollo y ocupación tanto del núcleo urbano como de los nuevos sectores residenciales. Estos caudales no necesitarán el nivel de calidad de las aguas para uso doméstico sino el suficiente para riego.

De manera que el aprovechamiento y reutilización de los recursos disponibles en el municipio, es viable, de forma que todo el sistema de riego y usos complementarios del agua en los ámbitos público y privado de los asentamientos de población existentes y previstos como de las zonas verdes a desarrollar en los nuevos crecimientos sea sustentable por sí mismo una vez se alcance el pleno desarrollo urbanístico.