



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 173, fecha: jueves, 10 de Septiembre de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA TORRE

APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL DE MEJORA

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en sesión extraordinaria de 26 de junio de 2026, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable industrial SI-03 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14-09- 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede seguidamente a la publicación de su aprobación y a la publicidad íntegra de las normas urbanísticas.

PLAN PARCIAL DE MEJORA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

SECTOR SI-03 DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GUADALAJARA)

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR:

“PLATAFORMA LOGÍSTICA VILLANUEVA DE LA TORRE SI-03, S.L.” MAYO 2026

INDICE

1. ANTECEDENTES

1.0 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y DE TRAMITACIÓN

1.1 ANTECEDENTES SOCIO-ECONOMICOS. ORIGEN DEL PROYECTO

1.2 ANTECEDENTES EMPRESARIALES Y JURÍDICOS

1.2.1 PROMOTOR

1.2.2 AUTOR DEL TRABAJO

1.2.3 JUSTIFICACIÓN LEGAL Y NORMATIVA. REGIMEN JURIDICO

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. SITUACIÓN Y MARCO TERRITORIAL



2.1.1 ENCUADRE MUNICIPAL

2.1.2 FISIOGRAFÍA

2.1.3 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

2.1.4 EDAFOLOGÍA

2.1.5 HIDROGRAFÍA Y GEOMORFOLOGÍA

2.1.6 CLIMATOLOGÍA

2.1.7 PAISAJE

2.1.7.1 Unidades de paisaje

2.1.7.2 Capacidades visuales

2.1.7.3 Capacidad de acogida

2.1.8 PATRIMONIO Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

2.1.8.1 Patrimonio Histórico-artístico

2.1.8.2 Vías pecuarias

2.1.8.3 Montes de Utilidad Pública

2.1.9 MEDIO FÍSICO BIÓTICO

2.1.9.1 Vegetación

2.1.9.1.1 Biogeografía

2.1.9.1.2 Vegetación potencial

2.1.9.1.3 Vegetación actual

2.1.9.2 Fauna

2.1.9.2.1 Consideraciones de carácter general

2.1.9.2.2 Relación de especies presentes o potencialmente presentes en la zona a estudio

2.1.9.2.3 Conclusiones

2.1.9.3 Espacios Naturales y Áreas Sensibles

2.1.9.3.1 Espacios Naturales Protegidos

2.1.9.3.2 Red Natura 2000



2.1.9.3.3 Planes de Recuperación y Conservación de
Especies Protegidas

2.1.9.4 Áreas importantes para la Conservación de las aves y la
Biodiversidad en España (IBA's)

2.1.10 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONOMICAS

2.1.10.1 Población y Empleo

2.1.10.2 Renta

2.1.10.3 Paro y Seguridad Social

2.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

2.2.1 DESCRIPCIÓN FÍSICA

2.2.2 SUPERFICIE AFECTADA. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.2.3 TOPOGRAFÍA

2.2.4 INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES

2.2.4.1 Arroyos y Cauces fluviales

2.2.4.2 Carreteras

2.2.4.3 Líneas FF.CC

2.2.4.4 Líneas Eléctricas

2.2.4.5 Infraestructuras de servicio de Abastecimiento de Agua y
Saneamiento

2.2.4.6 Infraestructuras de servicio de Abastecimiento de Gas

2.2.4.7 Infraestructuras de servicio de Telefonía

2.2.5 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

2.2.6 APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

2.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2.3.1 LEGISLACIÓN GENERAL

2.3.2 PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA TORRE

2.3.2.1 Punto de Partida

2.3.2.2 Sobre los terrenos objeto de actuación



2.4. AFECCIONES

2.4.1 CARRETERAS

2.4.2 VIAS PECUARIAS

2.4.3 LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION

2.4.4 RED DE GAS

2.4.5 RED DE TELEFONIA

2.4.6 RED DE DISTRIBUCION DE ABASTECIMIENTO EN ALTA PRESIÓN

2.4.7 ARROYOS Y CAUCES

2.4.8 FERROCARRIL

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 PLANEAMIENTO PROPUESTO. JUSTIFICACION DE LA NUEVA PROPUESTA (OE)

3.2 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TITULO I DEL TRLOTAU

3.3 RELACION DEL PPM CON EL VIGENTE POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE

3.3.1 DETERMINACIONES BÁSICAS DEL POM

3.3.2 NORMATIVA Y PLANEAMIENTO APLICABLE

3.4 ALTERNATIVAS POSIBLES. DEFINICION DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS

3.4.1 ALTERNATIVA 0. NO ACTUACIÓN

3.4.2 ALTERNATIVA 1. DESARROLLO DEL SECTOR SI-02 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL VIGENTE

3.4.3 ALTERNATIVA 2. DESARROLLO DEL SECTOR SI-01 DEL VIGENTE POM

3.4.4 ALTERNATIVA 3. ALTERNATIVA PROPUESTA. NUEVO SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

3.5 JUSITIFICACION DE LA MEJORA SEGÚN EL ARTÍCULO 64 Y 120 DEL RPLOTAU

3.6 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA. NUMEROS DE LA SOLUCION

3.6.1 EMPLAZAMIENTO



3.6.2 SUPERFICIE DE LA ACTUACION

3.6.3 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR. APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL

3.6.4 APROVECHAMIENTO TIPO (OE)

3.6.5 APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADO Y DE LA ADMINISTRACIÓN (OE)

3.6.6 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA ESTABLECIDOS EN EL TRLOTAU Y EN SU REGLAMENTO

3.6.6.1 SISTEMAS GENERALES

3.6.6.2 CALCULO DE LA RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ART. 31 TRLOTAU y 22 RPLOTAU)

3.6.6.2.1 SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SL-DV)

3.6.6.2.2 SISTEMA LOCAL DE DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTOS (SL-DE)

3.6.6.2.3 TOTAL RESERVAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO PARA SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS

3.6.6.3 SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO DE COMUNICACIONES (SL-DC)

3.6.6.4 Plazas de Aparcamiento

3.6.6.5 Resumen Sector

3.7 INFRAESTRUCTURAS COMUNES Y RELACION CON OTROS AMBITOS

3.7.1 CONEXIÓN CON OTROS SECTORES. MOVILIDAD RODADA, PEATONAL Y CICLISTA. TRANSPORTE PÚBLICO

3.7.1.1 Red viaria existente

3.7.1.2 Red peatonal y ciclista

3.7.1.3 Red de transporte público

3.7.2 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.7.2.1 Red de Electricidad

3.7.2.2 Red de Saneamiento



3.7.2.3 Red de Abastecimiento

3.8 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS PARA GARANTIZAR LA FUNCIONALIDAD DEL SECTOR

3.8.1 GENERALIDADES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.8.2 RED VIARIA

3.8.3 RED DE ABASTECIMIENTO

3.8.4 RED DE SANEAMIENTO

3.8.4.1 Características generales Red de Saneamiento

3.8.4.2 Red de Saneamiento de Aguas Residuales

3.8.4.3 Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

3.8.5 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGIA ELÉCTRICA

3.8.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

3.8.7 RED DE TELECOMUNICACIONES

3.9 INTEGRACION MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO. SOLUCIONES BASADAS EN LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL E INTEGRACIÓN EN EL MEDIO Y EL ENTORNO

3.9.1 INTEGRACIÓN PAISAJISTICA CON EL ENTORNO RESIDENCIAL

3.9.2 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL – CONSUMO DE AGUA PARA RIEGO, ILUMINACIÓN, GESTIÓN DE PLUVIALES

3.9.3 BIODIVERSIDAD

3.9.4 PROPUESTAS I+D+I

3.9.5 INTEGRACIÓN SOCIAL

3.9.6 SERVICIOS ECOSISTÉMICOS APORTADOS POR LA PROPUESTA

3.10 MEDIDAS PARA LA DISMINUCION DE LA CONTAMINACIÓN Y NIVELES DE RUIDO Y MEJORA DE LA MOVILIDAD.RESPECTO DE LA CARRETERA GU-102

3.10.1 CONSIDERACIONES GENERALES

3.10.2 MOVILIDAD GU-102

3.10.3 EMISIONES CONTAMINANTES

3.10.4 IMPACTO ACUSTICO



3.11 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

3.11.1 ACCESIBILIDAD COMO OBJETIVO DEL PLAN

3.11.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.11.3 CUMPLIMIENTO Y CONDICIONES DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

3.11.3.1 RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

3.11.3.2 ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (IPA)

3.11.3.3 AREAS DE ESTANCIA

3.11.3.4 VADOS PASOS DE PEATONES

3.11.3.5 PASOS DE PEATONES

3.11.3.6 PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

3.11.3.7 MOBILIARIO URBANO

3.11.3.8 SISTEMA ESCRITO O PICTOGRÁFICO

3.11.3.9 VADOS VEHICULARES

3.11.4 CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

3.12 UNIDADES DE ACTUACIÓN

4. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ART.30 TRLOTAU)

4.1 INTRODUCCION

4.2 INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

4.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

4.3.1 PROPUESTA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

4.3.2 PONDERACIÓN DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

4.3.2.1 IMPACTO SOBRE LOS INGRESOS EN LA HACIENDA LOCAL

4.3.2.2 IMPACTO SOBRE LOS GASTOS EN LA HACIENDA LOCAL

4.4 CONCLUSIONES

5. IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE COLECTIVOS VULNERABLES



6. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

7. FICHA GESTIÓN URBANÍSTICA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (ART. 46TRLOTAU)

8. DISPOSICION FINAL

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

- ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO. CALCULO DE EMISIONES
- ANÁLISIS SITUACIÓN DE LA AVIFAUNA AMENAZADA EN VILLANUEVA DE LA TORRE
- ESTUDIO DE REPERCUSIONES SOBRE LA RED NATURA 2000

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - ESTRUCTURAL
 - DETALLADA
- DOCUMENTACIÓN AFECTADA DEL POM VIGENTE POR EL PPM DEL SECTOR SI-03
- DOCUMENTACIÓN GRAFICA INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO.

INTEGRACIÓN EN EL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

- DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA FAVORABLE (DAE) publicada EN EL DOCM nº 224 de 19 de noviembre de 2025.
- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO (PROCEDIMIENTO ORDINARIO) sobre el que se formula la DAE favorable
- DOCUMENTO RESUMEN de integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan.

1 ANTECEDENTES

1.0 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y DE TRAMITACIÓN

Con fecha 26 de enero de 2023 el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre aprobó en pleno, la Consulta de iniciativa privada, sobre la Viabilidad Urbanística para transformar suelo rústico de reserva en suelo urbanizable de uso industrial denominado Sector SI-03 del POM vigente en el municipio.

Una vez aprobada el día 25 de abril de 2023, la mercantil “Plataforma Logística Villanueva de la Torre SI-03, S.L.” solicitó ante el ayuntamiento de Villanueva de la Torre el inicio de la tramitación legal correspondiente para la aprobación de las Bases y la Alternativa Técnica presentada para regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del ámbito de actuación correspondiente al SI_03 del POM de Villanueva de la Torre, presentando dichos documentos.

En 11 de mayo de 2023 mediante acuerdo de Pleno, se estimó la solicitud y se



aprobó inicialmente el texto de las bases que han de regir la programación del Sector, determinando que, tanto las bases como la Alternativa Técnica presentadas, La propuesta de bases se sometió a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de Guadalajara (20-06-2023) en el Diario Oficial de Castilla LA Mancha (19-06-2023) y en el Tablón de Anuncios Municipal.

Toda vez que no se produjeron alegaciones a las misma, el acuerdo municipal de aprobación inicial se entiende definitivo, publicándose el contenido de estas en el BOP de Guadalajara con fecha 16 de agosto de 2023 y en el DOCM el 18 de agosto de 2023.

Sometiéndose a continuación a información pública la Alternativa Técnica presenta por esta mercantil, así como aperturándose un plazo de 20 días para la formulación de alternativas técnicas en competencia, mediante publicación en el DOCM de fecha 20 de septiembre de 2023 y en el Boletín Oficial de Guadalajara (20-09-2023), el Tablón de Anuncios Municipal y en el periódico Nueva Alcarria, no habiendo sido presentadas de ninguna otra alternativa en competencia durante dicho periodo.

Una vez finalizado este plazo y dentro del previsto, con fecha 31 de octubre de 2023 Plataforma Logística Villanueva de la Torre SI-03, S.L. presentó Proposición Jurídico-Económica para el nuevo Sector Urbanizable de Uso Industrial SI-03 del POM de Villanueva de La Torre para ser nombrado Agente Urbanizador.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 se produce la apertura de plicas, siendo la única proposición, la presentada por Plataforma Logística Villanueva de la Torre SI-03, S.L., lo que se publica en el Tablón de Anuncios Municipal.

De esta manera, con fecha 4 de abril de 2024 por acuerdo de pleno en sesión ordinaria es elegida la Alternativa Técnica y la Propuesta Jurídico-Económica y la Propuesta De Convenio Urbanístico formulada por "Plataforma Logística Villanueva de la Torre SI-03, S.L." dado que se propone un ámbito de actuación muy idóneo y obras de urbanización convenientes y necesarias para el desarrollo industrial del municipio, así como una buena integración paisajística, medioambiental y del entorno.

Así mismo conforme a lo señalado por la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, el promotor de la actuación presentó ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Villanueva de la Torre) con fecha 11 de enero de 2024 Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas para su remisión al Órgano Ambiental correspondiente y continuar de esta forma con la tramitación de la documentación administrativa integrante del PAU.

Recibida la documentación por el Órgano Ambiental, dentro de la tramitación establecida para el procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, fueron realizadas una serie de consultas a las Administraciones y personas interesados por un periodo de 45 días hábiles.

Finalizado dicho periodo de tiempo, se recabaron una serie de informes por parte del órgano ambiental, concretamente



Número	Entidad consultada	Contesta
1	AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA LA MANCHA	
2	AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES	
3	AYUNTAMIENTO DE MECO	
4	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO	X
5	CONSEJERIA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL - DIRECCION GENERAL DE POLITICA AGROAMBIENTALES - SERVICIO MEDIDAS AGROAMBIENTALES	
6	CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES - DIRECCION GENERAL DE INCLUSION EDUCATIVA Y PROGRAMAS	
7	CONSEJERIA DE FOMENTO - COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
8	CONSEJERIA DE FOMENTO - DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS Y TRANSPORTES	
9	CONSEJERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS - VICECONSEJERIA DE ADMINISTRACION LOCAL Y COORDINACION ADMINISTRATIVA- DIRECCION GENERAL DE PROTECCION CIUDADANA	
10	CONSEJERIA DE SANIDAD - DIRECCION GENERAL DE SALUD PUBLICA	
11	DALMA	
12	DELEGACION PROVINCIAL CONSEJERIA SANIDAD DE GUADALAJARA	X
13	DELEGACION PROVINCIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE GUADALAJARA - SERVICIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA	
14	DELEGACION PROVINCIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE GUADALAJARA - SERVICIO DE MEDIO NATURAL	X
15	DELEGACION PROVINCIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE GUADALAJARA - SERVICIO DE MINAS	X
16	DELEGACION PROVINCIAL DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES DE GUADALAJARA	
17	DELEGACION PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUADALAJARA - SERVICIO DE URBANISMO	X
18	ECOLOGISTAS EN ACCION DE GUADALAJARA	
19	GRUPO GUADALAJARA DE WWF/ ADENA ESPAÑA	
20	INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA DE CASTILLA LA MANCHA	X
21	MANCOMUNIDAD DE AGUAS DEL SORBE	
22	MINISTERIO DE FOMENTO - DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA LA MANCHA	X
23	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA - DIRECCION GENERAL DE POLITICA ENERGETICA Y MINAS	X
24	SERVICIO DE CALIDAD AMBIENTAL DE GUADALAJARA	X
25	SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA (SEO BIRDLIFE)	

Dichos informes junto con el Documento de Alcance y el Informe de Sugerencias correspondiente, fueron remitidas al promotor para la elaboración de la Versión Inicial del Plan, y el Estudio Ambiental Estratégico del PAU, de tal forma que se incorporaron al mismo todos aquellos aspectos señalados en la documentación recibida y que tienen incidencia (o no, en cuyo caso se justifica su no aplicación) en el diseño del Masterplan del nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial Sector SI-03 del POM de Villanueva de la Torre.

En virtud de dichas especificaciones el promotor redacta y presenta ante el órgano sustantivo con fecha 17 de julio de 2024 documento técnico que contine la VERSIÓN INICIAL DEL PLAN acompañándola del correspondiente ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE) que reflejan el contenido fijado y especificado tanto en el Informe de Sugerencias como en el Documento de Alcance facilitado, con el correspondiente Proyecto de Urbanización, conformando la alternativa técnica del PAU en tramitación.

Continuando con la tramitación del PAU, dicha documentación (Versión Inicial del Plan junto con el documento de EAE, Proyecto de Urbanización y documentación complementaria) fue sometida por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre a información pública mediante anuncio en el DOCM (nº 149), así como en el periódico Nueva Alcarria, de fecha 2 de agosto de 2024, así como en la Sede Electrónica del citado ayuntamiento, procediendo igualmente a solicitar los informes de concertación de organismos y personas interesadas, conforme lo



establecido en la legislación ambiental y urbanística vigente.

Recabados diversos informes y analizado el contenido de estos, y de cara a continuar con la tramitación del sector conducente a la aprobación y adjudicación del PAU, se procedió a adaptar la Versión inicial del Plan recogiendo (en los casos que afuera necesario) las especificaciones señaladas en los informes recabados, en la documentación técnica integrante del PAU presentado, dando como resultado la **VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN** (incluyendo la documentación ambiental correspondiente, EAE), así como Proyecto de Urbanización y Documentación complementaria, al objeto de ser aprobada inicialmente por parte del Ayuntamiento.

De cara a continuar con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Sector SI-03, se presentó con fecha 5 de noviembre de 2024 en el Ayuntamiento una **VERSION DEFINITIVA DEL PLAN**, documentación que recogía las especificaciones derivadas de los informes reseñados con anterioridad, en la propuesta de ordenación planteada, y que consistían fundamentalmente en la actualización del apartado normativo en vigor, aclaraciones respecto de aspectos concretos, así como corrección de errores detectados todo ellos derivado del contenido de los informes anteriormente señalados.

De esta manera el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en sesión plenaria celebrada el día 28 de noviembre de 2024 procedió a **APROBAR INICIALMENTE** la **VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA**.

A su vez con fecha 12 de noviembre de 2025, fue emitida la Declaración Ambiental Estratégica (EXP.PLA-SC-24-0528) favorable en relación con el Plan Parcial de Mejora del PAU del Sector Industrial SI-03 de Villanueva de la Torre, publicándose texto íntegro de la misma en el DOCM nº 224 de 19 de noviembre de 2025.

Dentro de las condiciones impuesta por la misma, se establecía:

- Por un lado la necesidad de que con carácter previo a la aprobación definitiva del sector se debía contar con informe favorable del gestor de la ZEPA ES0000139 “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” perteneciente a la Comunidad de Madrid. Dicho informe ha sido evacuado con fecha 18 de noviembre de 2025.
- Por otro la clasificación en el PPM de la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana y su zona de protección como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental y Sistema General de Espacios Libres respectivamente. Incorporándose este hecho en el documento que nos ocupa.
- Y la inclusión en la memoria del plan la descripción de las acciones que se vayan a llevar a cabo dentro de las medidas compensatorias solicitadas consistentes en la ejecución de al menos 5 campañas de salvamento de aguiluchos en la ZEPA de las “Estepas Cerealistas de la Campiña” de la provincia de Guadalajara. En este sentido señalar que dentro del Estudio Ambiental Estratégico y de los informes realizados por la Universidad Complutense no se establecía la necesidad e implementar ninguna medida



compensatoria, si se proponían una serie de medidas en relación a este y otros aspectos, como la posible incidencia del desarrollo a los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, si bien dichas actuaciones serán concretadas mediante la presentación de documentación específica, una vez sea aprobado definitivamente y adjudicado el PAU, ante el órgano ambiental responsable, debiendo contar con autorización expresa del mismo a las actuaciones propuestas con carácter previo al inicio de las obras.

Estas propuestas consistían entre otras en:

- Adecuar el cronograma de actuación a la fenología de las especies de fauna con el objetivo de causar las menores repercusiones negativas como sea posible a su ciclo biológico.
- Realizar reconocimiento de campo previo a los trabajos de desbroce, que asegure la no existencia de nidos en los terrenos afectados. Estas medidas están orientadas principalmente a la protección de aves que anidan en el suelo, esteparias fundamentalmente.
- Instalación de niales para especies protegidas andrófilas, como murciélagos, aves insectívoras, lechuzas, cernícalos, etc.

De esta manera conforme al contenido del informe de 9 de agosto de 2024 de la CONSEJERIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE GUADALAJARA. SERVICIO DE MEDIO NATURAL ya el Plan de Vigilancia propuesto del proyecto de urbanización, cuenta con un control del seguimiento de la incidencia, tanto en fase de obras como de funcionamiento (2 años) sobre las aves esteparias, además del seguimiento de las medidas compensatorias solicitadas en relación a las 5 campañas de salvamento del aguilucho referenciado.

Durante este periodo de tramitación se han recibido diversos informes sectoriales que fueron solicitados en el momento procedimental oportuno y de los cuales no se ha habido respuesta, concretamente nos referimos a los informes evacuados por la Confederación hidrográfica del Tajo, O.A. de 13 de febrero de 2026 y el informe de la Consejería de Bienestar Social de 30 de abril de 2026

Por otro lado, hay que señalar, así mismo, que cumpliendo con el trámite establecido en el artículo 10.6 del TRLOTAU, con fecha 14 de noviembre de 2024, una vez finalizado el periodo de concertación realizado, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, solicitó la emisión del informe único por la Comisión de concertación Interadministrativa del Servicio de Urbanismo de Guadalajara.

En este sentido en sesión celebrada el día 29 de enero de 2026 se emitió dicho informe por parte de la Comisión Provincial de Concertación interadministrativa, donde se señalaron una serie de observaciones y subsanaciones que ya fueron corregidas e incorporadas en la documentación técnica presentada con fecha de marzo 2026.

Remitiéndose dicho documento por parte del Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitándose la emisión del informe preceptivo y vinculante establecido en los Artículos 38.3 y 39 del TRLOTAU y 139.2 del RPLOTAU, necesario para la aprobación definitiva del PPM, así como del informe



técnico y jurídico establecido en el Artículo 122.1 del TRLOTAU sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SI-03, necesarios para la adjudicación por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre del presente Programa de Actuación urbanizadora.

De tal forma que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de abril de 2026, acordó la emisión del citado informe previo y vinculante que permite la aprobación definitiva del PPM (condicionado al cumplimiento del contenido de los informes sectoriales), así como en sesión celebrada el 21 de mayo de 2026 procedió igualmente a evacuar el informe técnico y jurídico en relación con el Programa de Actuación Urbanizadora, donde se indicaba que el mismo es adecuado a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable recogida en el PPM informado por la Comisión anteriormente señalado.

Si bien tal y como se estableció en los citados acuerdos se hace necesario corregir algún error y/o completar algún punto de la documentación que forme parte del PAU (PPM, PU), de tal forma que se redacta el presente PPM integrante de la Alternativa Técnica del PAU del Sector Si-03 para su aprobación definitiva y adjudicación por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.

Es importante reseñar de esta manera, que los CAMBIOS QUE SE INDICAN SE REFIEREN A PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, y no suponen merma o variación de los derechos de los propietarios, dado que se mantiene el mismo Aprovechamiento Tipo y Coeficiente de Edificabilidad del sector que en la alternativa seleccionada por el pleno del Ayuntamiento y que sirvió de base a la propuesta jurídico-económica presentada y seleccionada.

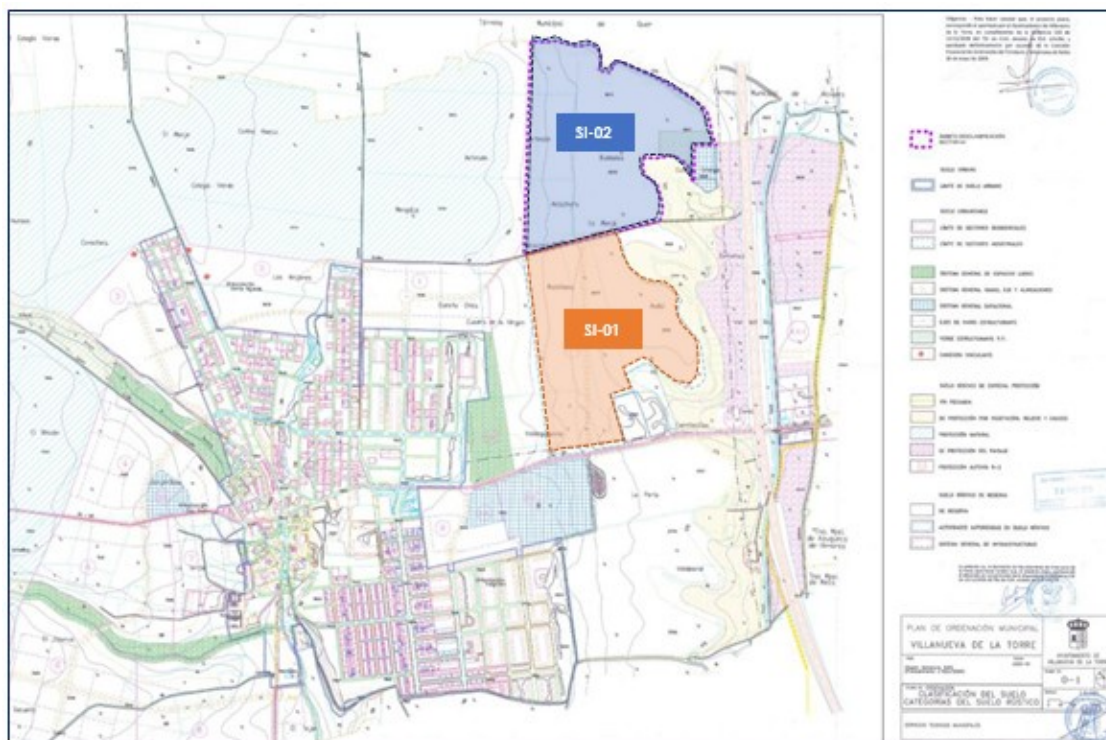
1.1 ANTECEDENTES SOCIO - ECONOMICOS. ORIGEN DEL PROYECTO.

La formulación del presente documento persigue el objetivo claro de establecer las condiciones y la documentación técnica necesarias para el desarrollo de un nuevo sector de suelo industrial logístico-almacenaje al Sureste del municipio, denominado Sector Industrial SI-03.

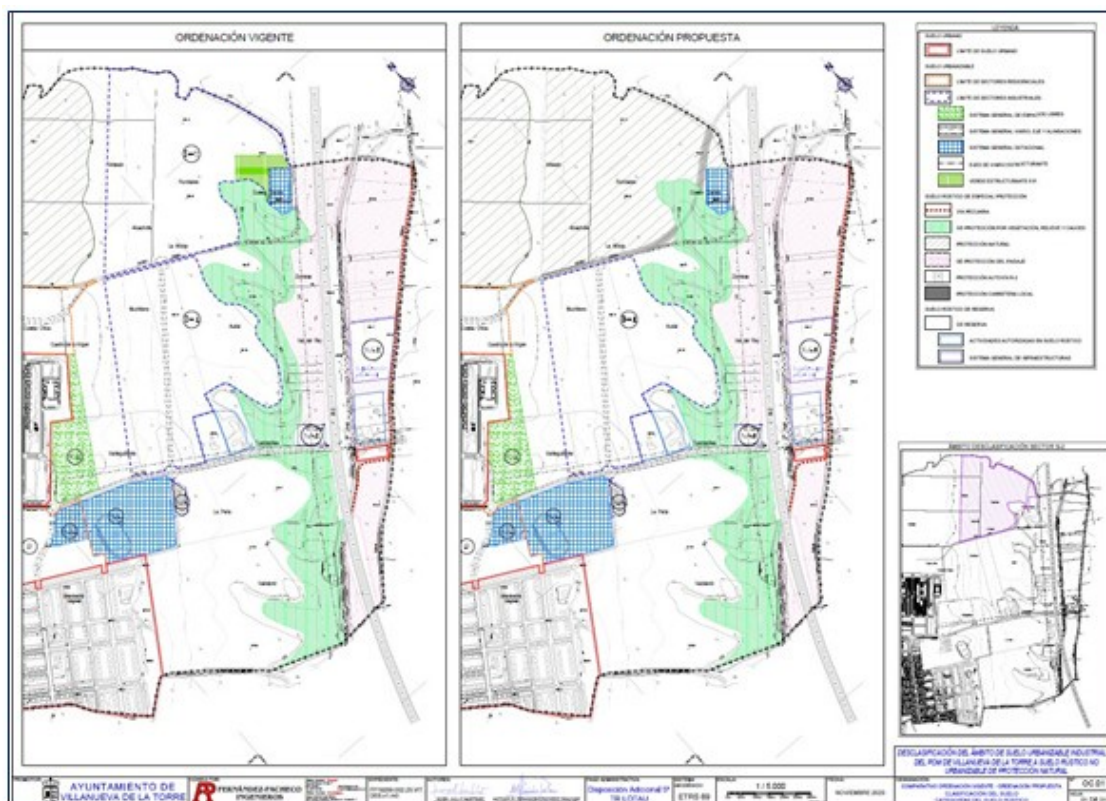
El objetivo fundamental es la tramitación de un Programa de Actuación urbanizadora que permita la reclasificación de suelo rústico de reserva, así definido en el Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (en adelante POM), en suelo urbanizable para el uso industrial logístico- almacenaje con definición de su ordenación detallada, para dar respuesta a la demanda actual existente, no solo en el municipio de Villanueva de la Torre sino en otras localidades cercanas, ante la escasez de suelo de uso industrial con unas características y especificaciones determinadas, acordes al nuevo modelo que permita la implantación de grandes empresas destinadas al almacenaje y la logística.

Si a esto le sumamos que como consecuencia del informe de la Consejería de Medio Ambiente y la entrada en vigor del Decreto 82/2005, de 12 de julio de 2005, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves, y se declaran zonas sensibles, se ha ampliado el ámbito incluido dentro de la zona ZEPA "Estepas

cerealistas de La Campiña. ES0000167", afectando íntegramente al sector urbanizable de uso industrial SI-02, de tal forma que el Ayuntamiento ha procedido a la desclasificación de dicho suelo mediante su aprobación en el Pleno de 17 de junio de 2025, publicado en el BOP de Guadalajara nº 115, lo que hace que se vea aún más incrementado el déficit de suelo Industrial en el municipio con respecto a las previsiones contempladas en el POM. vigente.



Se muestra a continuación plano del documento técnico que ha tramitado el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre para la desclasificación del sector SI-02 como suelo urbanizable de uso industrial y posterior clasificación como Suelo Rústico de Especial Protección Natural.



Plano comparativo Ordenación vigente y propuesta para el Sector Si-02 Fuente: Fernández Pacheco Ingenieros

Se adjunta copia de la publicación en el BOP de Guadalajara nº 115 de 17 de junio de 2025 sobre el acuerdo plenario de desclasificación del sector SI-02 del POM de Villanueva de la Torre.



BOP

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA





BOLETÍN
OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA



Administración: Excmo. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 115, fecha: martes, 17 de junio de 2025

AYUNTAMIENTOSRGE 00079-2025

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA TORRE17/06/2025

ACUERDO PLENARIO DE DESCLASIFICACIÓN SECTOR I-2

Con fecha 29 de mayo de 2025, el Pleno de este Ayuntamiento de Villanueva de la Torre ha adoptado la resolución que seguidamente se transcribe:

"ANTECEDENTES

PRIMERO. A la vista de que los terrenos ubicados en el Sector Urbanizable Industrial I-2 del POM de Villanueva de la Torre están incluidos dentro de la Zona Especial de Protección de Aves ES0000167 "Estepas cerealistas de la Campiña", resultaba obligado modificar el planeamiento de Villanueva de la Torre para desclasificar estos terrenos asu correcta clasificación como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, de conformidad con la Disposición Adicional 4ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

SEGUNDO. Por este Ayuntamiento se contrató la redacción de los preceptivos documentos para su tramitación: memoria informativa y justificativa, así como los planos obrantes en el expediente. Por informe de los servicios técnicos municipales n.º 2024-0061, de fecha 19 de abril de 2024, se declaró que dicha documentación se adecúa con el Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.

TERCERO. Con fecha 21 de marzo de 2024, se emitió informe jurídico nº 2024-0055 emitido por secretaría considerando que resulta de aplicación, en el presente caso, el procedimiento establecido en la Disposición Adicional 4ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.



CUARTO. Con fecha 4 de abril de 2024, el Pleno de la Corporación acordó:

- PRIMERO. Incoar el procedimiento de desclasificación de los terrenos clasificados como urbanizables ubicados en el Sector Urbanizable Industrial I-2 del POM de Villanueva de la Torre están incluidos dentro de la Zona Especial de Protección de Aves ES0000167 "Estepas cerealistas de la Campiña", que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley se encuentren sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, a suelo rústico.
- SEGUNDO. Abrir un período de información pública por plazo de veinte días. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento.
- TERCERO. Notificar individualmente a todas las personas titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.
- CUARTO. Solicitar Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo".

QUINTO. El acuerdo plenario fue sometido a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio inserto en el DOCM nº 88, de 7 de mayo de 2024, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados, efectuándose notificación por Anuncio inserto en el BOE a los interesados no localizados (BOE nº 141, de fecha 11 de junio de 2024).

Concluido el trámite de información pública, no constan presentadas alegaciones, según queda acreditado en el certificado de Vicesecretaría de fecha 15 de julio de 2024, obrante en el expediente.

SEXTO. Por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de octubre de 2024, se ha emitido informe preceptivo y vinculante favorablemente para la desclasificación del Sector de suelo urbanizable Industrial I-2 del POM vigente en el municipio de Villanueva de la Torre (Guadalajara), estableciendo, entre otras, las siguientes observaciones:

"La documentación técnica de aprobación definitiva deberá incluir el documento íntegro de refundición, con un nuevo redactado de la Memoria de ordenación, Memoria de gestión y ejecución, que recoja la supresión del Sector I-2 y la ejecución del PEI-4 (SGV-11, Camino de Alovera), y Estudio económico financiero, así como todos los planos modificados".

SÉPTIMO. Incorporada en el expediente el documento íntegro de refundición, con fecha 6 de mayo de 2025, por los Servicios Técnicos Municipales se ha emitido informe para su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación.

Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 4ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, el Pleno de la Corporación



BOP

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



ACUERDA:

PRIMERO. Aprobar la desclasificación de los terrenos clasificados como urbanizables ubicados en el Sector Urbanizable Industrial I-2 del POM de Villanueva de la Torre a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, en los términos en los que consta en el documento de desclasificación y en el documento de refundición, que se dan por aprobados conjuntamente en el presente acto.

SEGUNDO. Informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la adopción del presente acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los interesados titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.

CUARTO. Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre; así como en el tablón de anuncios y en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<http://villanuevadelatorre.sedelectronica.es>)".

De conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra este acuerdo no cabe recurso en vía administrativa.

Contra el presente acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

En Villanueva de la Torre, a 13 de junio de 2025. La Alcaldesa, Fdo.- M.ª Sonsoles Rico Ordoñez

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 4f5eb28935ce1f9d6e558f3fc3a37530521abfd7

De esta forma con esta nueva actuación se pretende, por tanto, desarrollar, de una manera racional, un nuevo Suelo Urbanizable de Uso Industrial, denominado Sector SI-03, en consonancia y similitud de los sectores ya contemplados en el POM vigente, así como de sectores ya desarrollados en localidades limítrofes, completando la trama de suelo industrial del municipio, buscando una mayor flexibilidad y aprovechamiento de las sinergias que los desarrollos ya establecidos garantizan, en cuanto a servicios, accesos, redes de distribución, etc., y facilitando el aumento de la oferta de suelo de este tipo, que permita dar respuesta a la demanda existente en el municipio resultado de la coyuntura económica actualmente cambiante y que permita así mismo paliar la merma del suelo urbanizable de uso industrial en el municipio anteriormente expuesta.

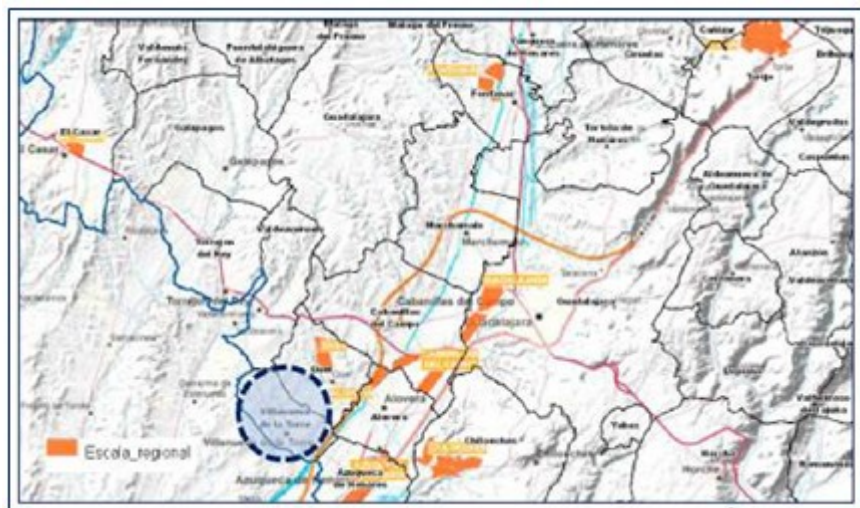
Una oportunidad que reúne las condiciones de un desarrollo acorde a la economía de futuro, que hace posible:

- Generación de valor añadido para el municipio y sus habitantes.
- Dinamización económica del municipio, a través de la implantación de nuevas empresas fundamentalmente del sector logístico, almacenaje y el e-commerce.
- Desarrollo sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental, sino



también social y económico, y de conformidad con el modelo de ordenación y gestión que el POM ya plantea para el municipio.

- d. Ubicación privilegiada, dado que Villanueva de la Torre se encuentra en la comarca de la Campiña de Guadalajara, al Oeste de la provincia de Guadalajara, a una distancia del centro de Madrid de aproximadamente de 68 km, y a unos 20 km de Guadalajara.
- e. Beneficiarse de las comunicaciones existentes, siendo la principal vía de comunicación la autovía del Noreste (A-2), fuera del ámbito municipal, que une Madrid con Cataluña, y forma parte del itinerario E-90 de la Red Transeuropea en España (RTE). Además, es necesario citar la Autopista de Peaje R2 (Madrid-Guadalajara) que discurre por el municipio, aunque no tiene acceso directo al mismo, a nivel local la Carretera GU-102, que enlaza con la CM- 1008, en el término municipal de Azuqueca de Henares y, que a su vez permite la interconexión con la principal carretera nacional A-2 (Autovía del Nordeste).
- f. Por otro lado, fuera del término municipal nos encontramos con una serie de INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, al Este, la línea Madrid-Barcelona, no existiendo en el municipio ninguna parada de las misma, si se da en localidad cercana de Azuqueca de Henares a sólo 5 km del municipio.
- g. Además, hay que reseñar elementos puntuales de gran significado para el ámbito objeto de análisis, como son los aeropuertos de Madrid-Barajas Adolfo Suárez y Torrejón de Ardoz y los puertos secos de Coslada y Azuqueca de Henares, infraestructuras a las que hay que añadir sus terminales de carga.
- h. Por lo tanto, carreteras de gran capacidad, ferrocarriles de largo recorrido y alta velocidad, uno de los más importantes aeropuertos europeos, etc. articulan un sistema multimodal de rápida operatividad para el entorno del corredor del Henares donde se sitúa Villanueva de la Torre a efectos de la distribución y el almacenaje logístico.
- i. Continuidad a los desarrollos industriales y logísticos ya existentes en el corredor del Henares. Villanueva de la Torre se encuentra en el Corredor del Henares, un eje residencial, industrial y empresarial desarrollado en la vega del río Henares en torno a la autovía del Nordeste y al ferrocarril Madrid-Barcelona entre las ciudades españolas de Madrid y Guadalajara. Engloba ciudades altamente industrializadas como Coslada, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares, Azuqueca de Henares y Guadalajara, que conforman una población de más de 600.000 habitantes, con polígonos tanto industriales y empresariales que se desarrollan en torno a los principales ejes de comunicación, configurando un continuo tejido industrial.



Suelo Industrial

Fuente: Visor de la Consejería de fomento-Centro Cartográfico de Castilla- La Mancha

1.2 ANTECEDENTES EMPRESARIALES Y JURÍDICOS

1.2.1 PROMOTOR

El presente Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM) que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial SI-03, se tramita a instancias de PLATAFORMA LOGÍSTICA VILLANUEVA DE LA TORRE SI-03, S.L. con CIF B-72629777 y domicilio a estos efectos en Vigo (Pontevedra), calle Manuel Núñez número 2, 3º, oficina 9, código postal 36.203.

1.2.2 AUTOR DEL TRABAJO

El equipo redactor del presente documento está compuesto por D^a. Nuria Muñoz Estevez, arquitecto colegiado número 5.492 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha y D. Emilio J. Gálvez Sánchez de Castro, arquitecto colegiado número 24.203 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN LEGAL Y NORMATIVA. REGIMEN JURIDICO.

El presente Plan Parcial se redacta con el fin de poder contar con la documentación técnica que permita desarrollar un nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial almacenaje-logístico en Villanueva de la Torre, toda vez que el Ayuntamiento ha manifestado la voluntad de contar con el mismo mediante la aprobación definitiva de las Bases de Adjudicación, cuyo contenido fue publicado en el BOP de Guadalajara con fecha 16 de agosto de 2023 y en el DOCM el 18 de agosto de 2023.

Es importante señalar que previamente el Ayuntamiento aprobó la CONSULTA PREVIA VIABILIDAD URBANISTICA tal y como se requiere al afectar a la reclasificación de suelo rustico de reserva, la cual contó con informes favorables de diferentes organismos concertados cuyo contenido se ha tenido en cuenta,



igualmente al de los informes señalados en el punto anterior, para la realización del documento técnico que nos ocupa. En concreto:

- Consejería de Fomento de Guadalajara (28 de junio de 2022).
- Consejería de Desarrollo Sostenible (27 de junio de 2022).
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes (9 de junio de 2022).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (2 de junio de 2022).
- Diputación Guadalajara. Infraestructuras Provinciales. (7 de julio de 2022).

Así mismo el acuerdo plenario definió conforme al informe de los Servicios Técnicos Municipales, los parámetros fundamentales como los relativos al aprovechamiento tipo, edificabilidad bruta...que se reflejaron en las Bases aprobadas sobre las cuales se ha desarrollado esta la Alternativa Técnica y Jurídica de este sector.

El contenido de la Alternativa Técnica y en particular este Plan Parcial de Mejora se ajusta por tanto a las determinaciones reflejadas en las BASES APROBADAS PARA LA ADJUDICACIÓN del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Cabe enmarcar la presente actuación como una expresión del “ius variandi” o prerrogativa de la Administración pública, traducible como derecho o poder de modificación, en uno de los ámbitos en el que ejerce sus potestades, que es el urbanismo.

Dicha potestad viene amparada en lo establecido en el artículo 34.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo TRLOTAU), artículo que viene a establecer que “...corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...”, así como al contenido de las propias NNUU del POM.

Así mismo, encuentra su amparo en el mandato de legislador castellano manchego quien en el artículo 34.2 TRLOTAU establece que:

“Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle previsto en el número 2 del artículo 24, debiendo promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como elaborar, de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.”

En el TÍTULO III MEMORIA DE ORDENACION, en su apartado 3 del POM vigente, divide el Suelo Rústico en dos grandes categorías:

1. Suelo Rústico de Protección Especial, en atención a sus valores intrínsecos y al interés de la conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos.
2. Suelo Rústico de Reserva, se recoge como tal el suelo que resulta objetivo y razonablemente inadecuado su destino para servir de soporte, previos procesos de modificación del Plan, para aprovechamientos urbanos.

El suelo donde se pretende actuar es Suelo Rústico de Reserva tal y como describe



el artículo 47.1 TRLOTAU (de manera residual y breve de él se predica que es aquel rústico que no tiene ningún valor protegible medioambientalmente de entre los señalados en el artículo 47.2.1 TRLOTAU). Como se ha significado con la presente innovación se pretende su reclasificación a suelo urbanizable.

La reconsideración del contenido del POM mediante el Plan Parcial de Mejora planteado, es subsumible (formar parte de un conjunto más amplio) en el concepto de "Modificación puntual del POM", dado que no representa un replanteamiento global y sustantivo del modelo territorial municipal definido en dicho POM.

La modificación del planeamiento general, a través de PPM, se realiza en los términos previstos en los artículos 39 y 41 inclusive del TRLOTAU, y 117 a 122, ambos inclusive, del RPLOTAU.

Por tanto, en este procedimiento de modificación que deriva de la realización del Presente Plan Parcial de Mejora, se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio y respeta las reglas establecidas en el artículo 119 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo RPLOTAU).

En cuanto a su objeto, la innovación pretendida,

- No altera ni modifica las directrices del modelo territorial del vigente POM (artículo 4º del TRLOTAU) que se basan en el equilibrio del territorio del municipio, sino que completa y complementa la misma, de forma que responde a lo establecido en el artículo 24.1 a) del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU.
- No se incrementa la superficie de suelo industrial respecto de la clasificada por el POM dada la desclasificación del sector urbanizable industrial SI-02 y posterior clasificación como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siendo el tipo de industrias a implantar caracterizados por tener una demanda de recursos muy baja. Si bien se contempla la realización o mejora de aquellas infraestructuras que fueran necesarias para suplementar a las existentes.
- No aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno ni desafecta suelo con destino público. (artículo 39.2 TRLOTAU)
- No altera la calificación del suelo que afecta a zonas verdes, espacios libres (artículo 39.3 TRLOTAU) ni tampoco afecta a parcelas con destino efectivo docente o sanitario (artículo 39.6 TRLOTAU).
- Dado que la modificación pretendida reclasifica como urbanizables suelos que, en origen, tenían la clasificación de suelo rústico de reserva, el presente Plan Parcial de Mejora cumple con los requisitos establecidos en los artículos 39.1, 39.2 y 39.4 del TRLOTAU, así como con el contenido y las prescripciones fijadas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en las Bases de Adjudicación aprobadas para su desarrollo.

En consecuencia, no se contemplan aportaciones suplementarias al Patrimonio Público de Suelo, al entenderse satisfechas las exigencias legales



derivadas por un lado del régimen de deberes urbanísticos aplicable al ámbito, y por otro de las Bases de Adjudicación aprobadas.

- No plantea la legalización (artículo 39.5 TRLOTAU) de ninguna actuación urbanizadora irregular.
- Y, por último, no desvirtúa la ordenación originaria del POM, cubriendo y cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados en las mismas (artículo 39.7 TRLOTAU).

En relación con el contenido documental y procedimiento administrativo de tramitación de la presente innovación, el artículo 39.1 y 39.4 del TRLOTAU, establece que en relación con el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes:

“1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.”

Esto es coincidente con lo que establece a su vez el artículo 152.1 RPLOTAU:

“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”.

Conforme al artículo 39.7 c) TRLOTAU:

“La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad”.

Con este documento se pretende sentar las bases para contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU para aprobar y adjudicar el PAU, presentando una ALTERNATIVA TÉCNICA conformada por los documentos necesarios, acorde a lo dispuesto en el artículo 110 del TRLOTAU, y que son los siguientes:

1. PLAN PARCIAL DE MEJORA de la Ordenación Estructural y Detallada del POM. (en adelante PPM) de Villanueva de la Torre, incluyendo toda la documentación adicional prevenida en el art. 64.2 del RPLOTAU, así como los Informes de Sostenibilidad y viabilidad económica prevenidos en el art. 22.4 y



22.5 del TRLS; y la correspondiente Documentación Ambiental Estratégica (Procedimiento Ordinaria) conforme a lo señalado en la Ley 2/2020 De Evaluación Ambiental en CLM.

2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN y Estudio de Seguridad y Salud, con su correspondiente Documento de Evaluación de Impacto Ambiental (Procedimiento Simplificado).

En cuanto a contenido documental del PPM, nos remitiremos a los artículos 40 y ss. del RPLOTAU, con relación a los artículos 19 y 20 de dicho Reglamento, recogiendo estos artículos, respectivamente la obligación de justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural y la detallada, lo que debe ser introducido en la MEMORIA JUSTIFICATIVA de este Plan Parcial de Mejora.

De esta manera, los contenidos y determinaciones del presente Plan Parcial de, se ajustan a las bases de ordenación aprobadas y a lo dispuesto en los artículos del RPLOTAU:

- Art 56.- Determinación de los Planes Parciales.
- Art 57.- Límites.
- Art 58 y ss.- Documentación mínima que han de tener los Planes Parciales.
- Art 64.- Documentación Adicional de los Planes Parciales de Mejora.
- Art 117.- Innovación de la Ordenación Urbanística.
- Art. 120.- Condicionantes.
- Art 121.- Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Además de tener en cuenta el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

De acuerdo con el artículo 56.3 del RPLOTAU, los Planes Parciales de Mejora (PPM) pueden modificar:

- a. La ordenación detallada (OD) que, para su ámbito concreto, defina el POM
- b. La ordenación estructural (OE) prevista en el artículo 19 de este Reglamento con los límites y las condiciones contempladas en el artículo siguiente.

Mediante la formulación de este PPM se realiza la reclasificación de suelo rústico de reserva como suelo urbanizable tal y como se define y con los límites que fija el artículo 57.2 del RPLOTAU.

Ante las consideraciones indicadas con anterioridad se encuentra plenamente justificada la redacción del presente Plan Parcial de Mejora que, cumpliendo lo determinado en el artículo 26.2 TRLOTAU, se estructura en los siguientes documentos conforme a lo establecido en el artículo 58 y ss. del RPLOTAU:

- a. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Contiene los extremos generales y particulares a que se refiere el apartado 1 del artículo 59 del RP, así como, los justificativos de la ordenación adoptada a que se refiere el apartado 2 de dicho artículo.



b. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ART.30 TRLOTAU).

Donde se evalúan las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para la ejecución y puesta en servicio del desarrollo de este Plan Parcial de Mejora.

c. IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE COLECTIVOS VULNERABLES

d. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS,

Si bien no es necesario en el caso que nos ocupa, por no existir en el sector ningún bien objeto de protección, estando no obstante al resultado de los informes sectoriales correspondientes.

e. NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Regulan la Ordenación Detallada o pormenorizada (OD) establecidas por el Plan Parcial, incluyendo como mínimo los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 46.4 del RPLOTAU.

En lo referido a ordenanzas el presente Plan Parcial incorpora unas nuevas ordenanzas que modifican las establecidas en el POM vigente, acordes al modelo y necesidades previsto con las tipologías propuestas, según dispone el artículo 61.2 del RP.

f. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

- Estudio de movilidad y tráfico. Cálculo de emisiones
- Análisis situación de la Avifauna amenazada en Villanueva de la Torre
 - Desarrollo metodológico para la obtención de información sobre la situación de la avifauna amenazada.
 - Informe del censo de Invierno y Primavera
 - Informe del Censo Post-reproductor.
- Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000

g. DOCUMENTO DE INTEGRACIÓN EN EL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES, tal y como establece la normativa ambiental , que incluye tanto la DECLARACION AMBIENTA ESTRATEGICA (DAE) favorable, como el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE) que incluye la información que se establece en el artículo 21 Y EL Anexo IV de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla - La Mancha, así como el contenido del Informe de Sugerencias y el Documento de Alcance remitido por la Consejería de Desarrollo Sostenible (nº exp PLA-SC-24-0528) como parte del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico de Planes y Programas del sector.

h. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

1.- LA PROPIA DE UN PLAN PARCIAL: Según dispone el artículo 60 y 63 del RPLOTAU y adaptados a la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por el Decreto 178/2010, compuesta por:

I. PLANOS DE INFORMACIÓN: ANÁLISIS DEL TERRITORIO



PLANOS DE INFORMACIÓN: ANÁLISIS DEL TERRITORIO	ESCALA	FORMATO
PI-01 Encuadre territorial	1:10.000	A1
PI-02 Estado actual del término municipal: Límite del T.M y catastro de rústica	1:10.000	A1
PI-03 Estado actual T.M Afecciones	1:5.000	A1
PI-04 Domino público. Servidumbres y afecciones	1:1.500	A1
PI-05 Ortofoto. Catastro de rústica. Parcelas afectadas	1:1.500	A1
PI-06 Superposición totográfico-catastral	1:1.500	A1
PI-07 Topográfico. Redes e Infraestructuras existentes	1:1.500	A1
PI-08 Ordenación vigente: Clasificación y calificación del suelo	1:5.000	1300x590mm
PI-09 Clasificación actual del suelo Pom. Estrado previo al planeamiento propuesto	1:2.000	A1zz
PI-10 Clasificación actual del suelo pom. Estado actual detalle	1:2.000	A1

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	ESCALA	FORMATO
POE-01 Clasificación del suelo. Estado modificado	1:5.000	1300x590mm
POE-02 Clasificación del suelo. Área de reparto y SSGG	1:2.000	A1
POE-03 Clasificación del suelo. Estado modificado. Detalle	1:2.000	A1
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)		
POD-01 Calificación del suelo y gestión.	1:1.500	A1
POD-02 Calificación del suelo y gestión. Paisajismo	1:1.500	A1
POD-03 Retranqueo. Condiciones edificación. Afecciones	1:1.500	A1
POD-04 Superposición Catastral	1:1.500	A1
POD-05 Red Viaria. Alineaciones y rasantes.	1:1.500	A1
POD-06 Red Viaria. Secciones tipo.	Escalas varias	A1
POD-07 Red Viaria. Itinerario libre barreras arquitectónicas	1:1.500	A1
POD-08 Red Viaria. Detalles accesibilidad	Escalas varias	A1
POD-09 Red Viaria. Detalles accesibilidad III	Escalas varias	A1

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA MODIFICACIÓN DEL POM. COMPARANDO ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO, que permita la realización de un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones (estado propuesto o modificado) como las que queden en vigor, a fin de remplazar la antigua documentación conforme a lo dispuesto en el artículo 64.3 del RP.

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL

**ÁMBITO.**

Soluciones basadas en la sostenibilidad ambiental e integración en el medio y el entorno.

PLANO	ESCALA	FORMATO
IA-01 INTREGRACIÓN PAISAJISTICA	S/E	A1
IA-02 SOSTENIBILIDAD	S/E	A1
IA-03 BIODIVERSIDAD	S/E	A1
IA-04 I+D+i+d	S/E	A1
IA-05 INTREGRACIÓN SOCIAL	S/E	A1

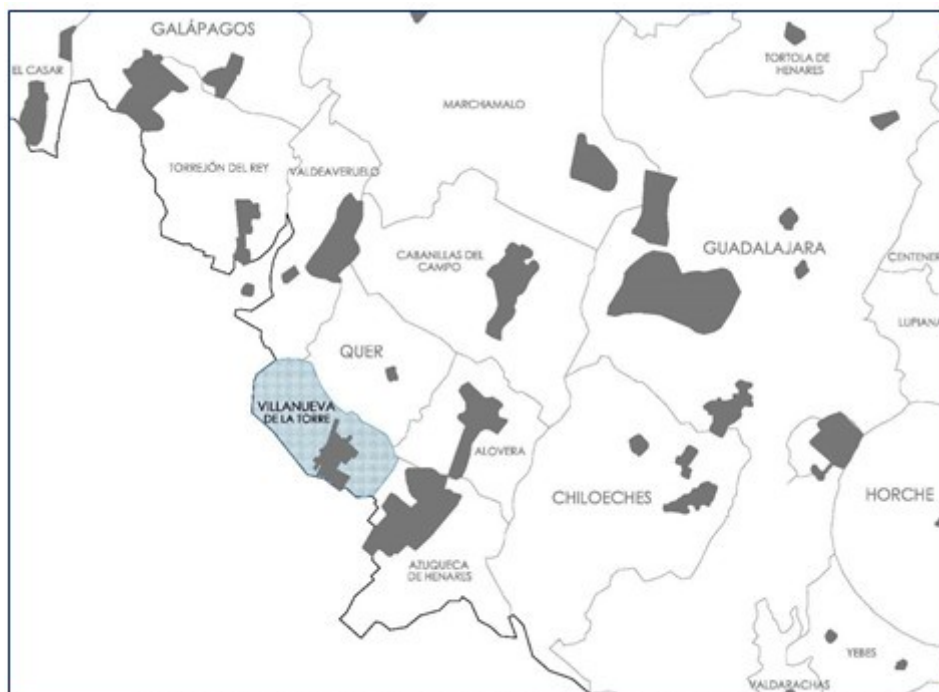
Por tanto, el desarrollo del presente Plan Parcial, permite solventar el déficit de suelo Industrial en el municipio con respecto a las previsiones contempladas en el POM vigente, además de mejorar y favorecer los accesos e infraestructuras de los nuevos desarrollos en su conexión con el suelo urbano, dando respuesta a la demanda existente actualmente de suelo industrial destinado a las actividades de logística y almacenaje.

2 MEMORIA INFORMATIVA**2.1 SITUACIÓN Y MARCO TERRITORIAL**

En virtud de la información contenida dentro del Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al presente documento (Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental y Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha), se describen a continuación los aspectos relativos a:

2.1.1 ENCUADRE MUNICIPAL

El término municipal de Villanueva de la Torre pertenece administrativamente a la provincia castellano- manchega de Guadalajara, situándose al oeste de la misma, se encuentra en la comarca de la Campiña de Guadalajara, en el límite con la Comunidad de Madrid, colindante con los municipios de Meco y Valdeavero; y en la provincia de Guadalajara: con Azuqueca de Henares, Alovera, Quer y Valdeaveruelo.



Mapa T.M. y casco urbano de Villanueva de la Torre y municipios colindantes. Elaboración propia

El término municipal de Villanueva de la Torre limita:

- Al Norte con Valdeavero (Comunidad de Madrid) y Valdeavero.
- al Sur con Azuqueca de Henares y Meco (Comunidad de Madrid)
- al Este con Quer y Alovera y Azuqueca de Henares
- y al Oeste con Meco (Comunidad de Madrid)

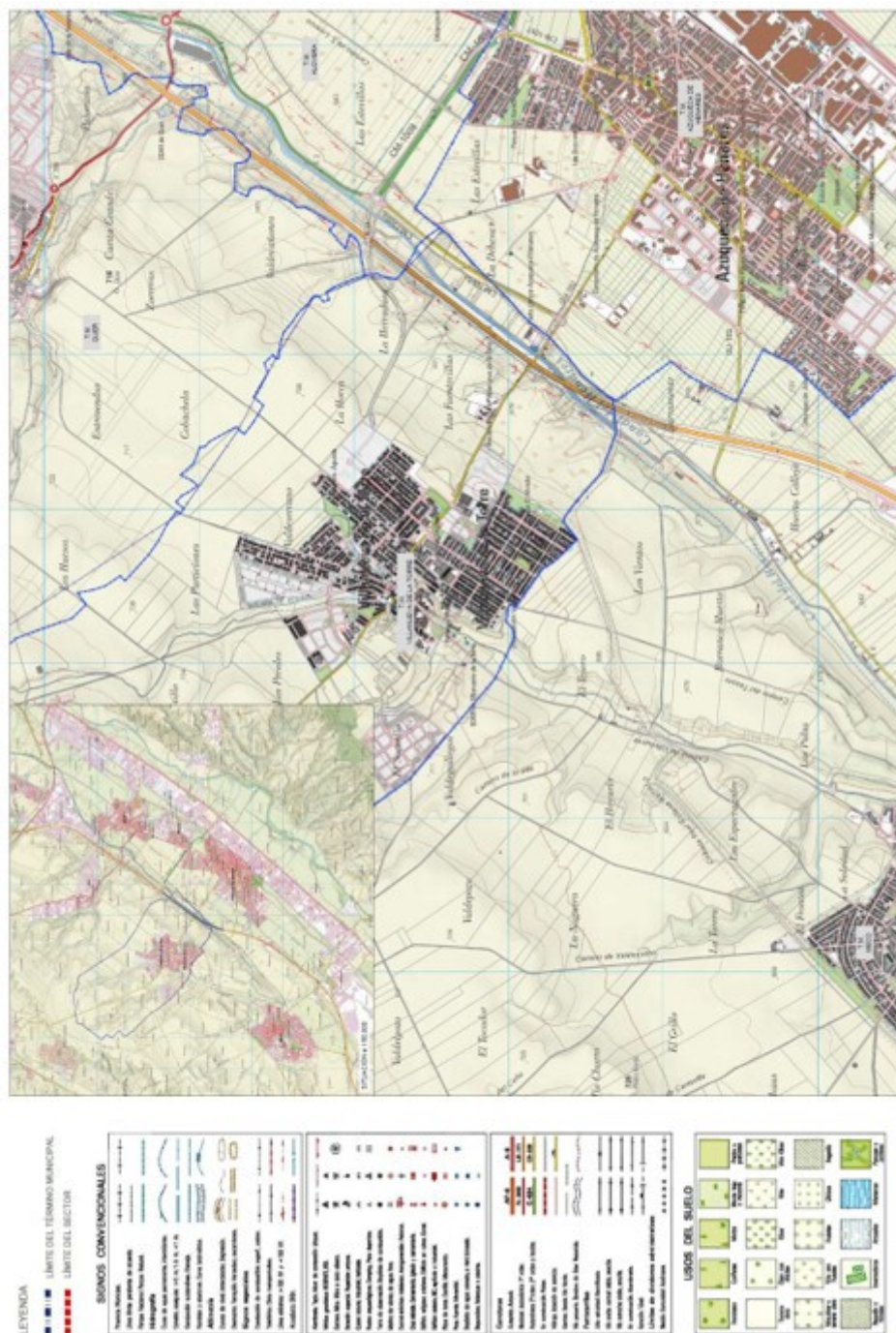
Su posición geográfica, cerca de las principales ciudades, a una distancia del centro de Madrid de aproximadamente de 68 km, y a unos 20 km de Guadalajara, las excelentes comunicaciones de que dispone sitúan a Villanueva de la Torre en una posición de alto valor estratégico.

Cabría señalar que la dinámica de este municipio se está viendo influenciada por su proximidad al área metropolitana de Madrid y del desarrollo que otros municipios cercanos han experimentado en los últimos años, factor que ha propiciado en la última década un importante desarrollo de las actividades económicas y residenciales en la zona.

La principal vía de comunicación del municipio es la Carretera GU-102, que enlaza con la CM-1008, en el término municipal de Azuqueca de Henares y, que a su vez permite la interconexión con la carretera nacional A-2 (Autovía del Nordeste), fuera del ámbito municipal, que une Madrid con Cataluña, y forma parte del itinerario E-90 de la Red Transeuropea en España (RTE). Además, por su proximidad es necesario citar la Autopista de Peaje R2 (Madrid-Guadalajara) que discurre por el municipio, aunque no tiene acceso directo al mismo.

Por otro lado, fuera del término municipal al Este, se encuentra la línea de ferrocarril Madrid- Barcelona, no existiendo en el municipio ninguna parada de esta, si se da en localidad cercana de Azuqueca de Henares a sólo 5 km del municipio.

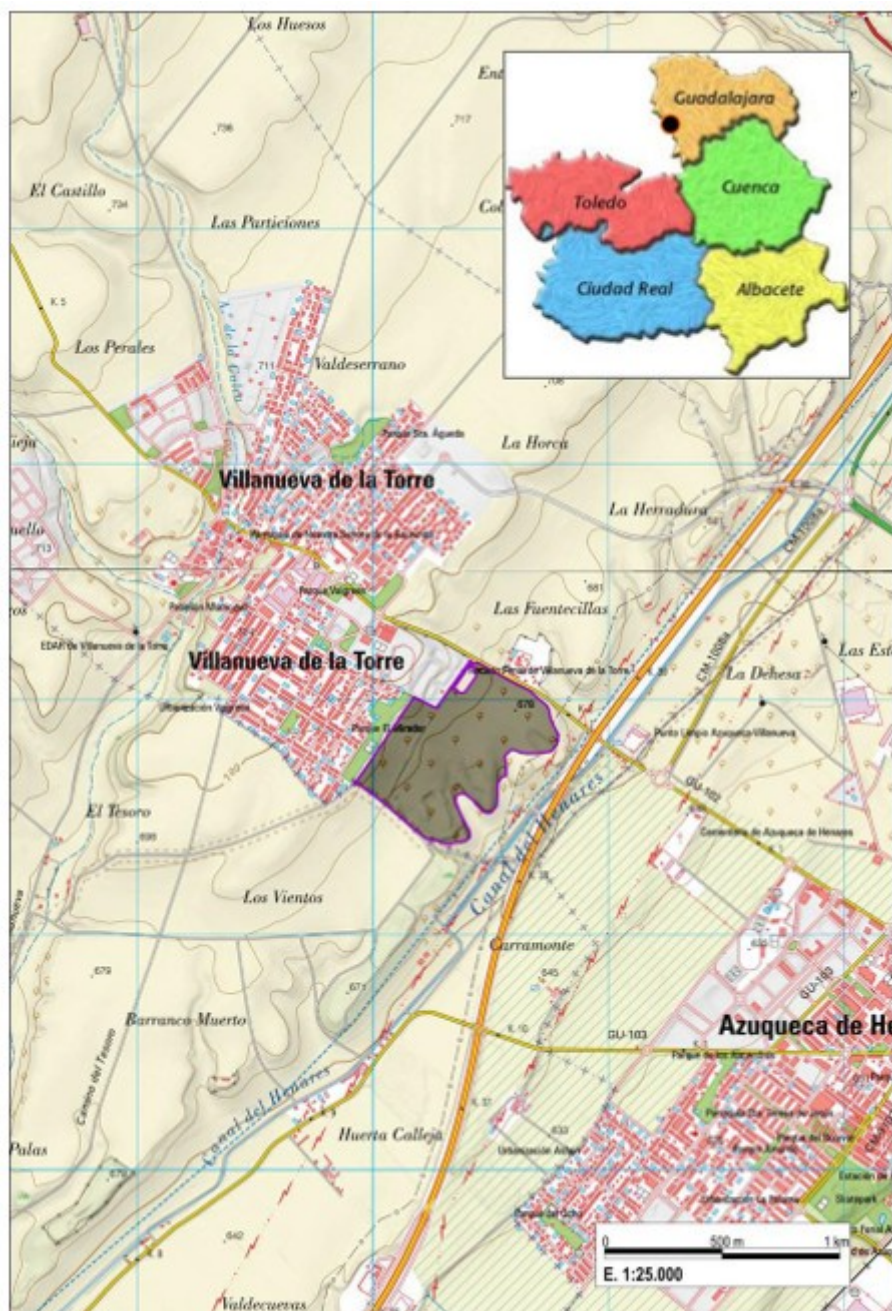
Está situada a una altitud de 691 metros sobre el nivel del mar y su latitud es 40º 35' 10" N y su longitud es 3º 18' y 10" W. Tiene una superficie aproximada de 1.190 Ha.



2.1.2 FISIOGRAFÍA

Dentro del término municipal, la zona de actuación prevista en el Plan Parcial de Mejora se localiza en el Sureste de este. La delimitación de los terrenos propuesta se basa fundamentalmente en criterios de sostenibilidad tanto económicos, como sociales y medioambientales, así como de un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes en el municipio.

Se adjunta a continuación un Plano de Localización Geográfica a escala 1:25.000.



El uso actual del suelo es agrícola, con un relieve en pendiente en sentido Noroeste-Sureste y una altitud media de unos 691 mts sobre el nivel del mar.

2.1.3 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

La zona en estudio está situada sobre el Sistema Acuífero nº14, incluido en la Cuenca Hidrográfica del Tago.

Geológicamente, el acuífero está formado por los materiales detríticos terciarios que rellenan la fosa media del Tago. Esta fosa tectónica está formada por una serie de bloques hundidos y levantados, desarrollados sobre el zócalo cristalino impermeable (granitos, gneises. Esquistos, pizarras, etc.).



La diferente profundidad a que se encuentra el techo de estos bloques condiciona la profundidad de las subfosas y umbrales que aquéllos forman. Localmente las fosas pueden sobrepasar los 2.000 m de profundidad (3.000 al NE del Pardo, 2.500 en la vertical de Brunete y 2.000 en las proximidades de San Martín de la Vega). Los umbrales pueden situarse hasta a 500 m de profundidad (umbral Esquivias-Atienza). El espesor medio de los sedimentos detríticos que rellenan estas depresiones se sitúa en torno a los 1.500 m. El contacto entre los materiales detríticos y los granítico-metamórficos del Sistema Central se realiza por falla (sistema de fallas) inversa con un salto superior a 1.000 m,

El Terciario constituyente de la subunidad puede dividirse en: Paleógeno (Oligoceno) con margas, yesos, arcillas y niveles de arenas y areniscas y Mioceno que constituye prácticamente toda la subunidad en el que pueden diferenciarse tres facies fundamentales:

- Facies de borde. Está constituida por las formaciones Madrid. Tosco. Guadalajara, Alcalá y Toledo. Se extiende casi paralelamente a los bordes de la cuenca. La naturaleza de los materiales depende del área madre correspondiente: granitos de Guadarrama para la formación Madrid y Tosco, pizarras, gneises y esquistos de la zona oriental del Sistema Central para las formaciones Guadalajara y Alcalá y granitos de los Montes de Toledo para la formación Toledo. El tránsito entre estas formaciones se realiza por cambio lateral de facies.

En cuanto a la litología se trata de materiales arenosos de naturaleza arcósica con matriz arcillosa en proporción variable que llega a ser predominante en las formaciones Alcalá y Guadalajara. La relación arena/arcilla es de 0.75, 0.50, 0.40 y 0,20 para las formaciones Madrid, Tosco. Guadalajara y Alcalá respectivamente.

Esta facies de borde es la que mayor interés hidrogeológico presenta pese a la baja permeabilidad general que presentan los materiales que la constituyen.

- Facies intermedia o de transición. Está formada por materiales de carácter mixto entre los detríticos de la facies de borde y los químicos de la facies central. Se trata fundamentalmente de arcillas, margas, calizas, yesos, etc con esporádicas intercalaciones de materiales arcillo-arenosos de las formaciones Madrid y Guadalajara.
- Facies central o química. Constituida por yesos, calizas, margas, etc que marcan el límite del sistema en el sector oriental.

Existen, dentro de la Subunidad, materiales del Plioceno tanto al Norte, sobre la formación Guadalajara, como al Sur, fosilizando materiales del zócalo y de la cobertera cretácica. Se trata de materiales tipo "raña" con escaso interés hidrogeológico.

Existen también sedimentos cuaternarios de origen predominantemente aluvial que se desarrollan en las terrazas y valles de los ríos principales, adquiriendo considerable extensión en el sector oriental de la subunidad y



espesores en general inferiores a los 10 mts.

Los materiales detríticos terciarios funcionan en conjunto como un acuífero heterogéneo y anisótropo en que la recarga se produce fundamentalmente por infiltración del agua de lluvia en los interfluvios y la descarga tiene lugar en los valles y cauces fluviales. La circulación del agua es fundamentalmente subvertical descendente en las zonas de recarga y ascendente en las de descarga siendo aproximadamente horizontal en el resto de su recorrido. Parece probada la existencia de flujos locales e intermedios siendo hipotética la de flujos regionales en los que aguas procedentes del interfluvio de ríos del sector oriental se descargar en el extremo occidental de la subunidad (confluencia Tajo-Alberche)

Es de destacar en este modelo de flujo, la posibilidad de existencia de “zonas d estancamiento” a diferentes profundidades. En ellas la velocidad del agua es prácticamente nula y el tiempo de residencia por tanto podría ser muy elevado.

La constitución geológica de Villanueva de la Torre viene definida por la presencia de abundantes materiales sedimentarios del Terciario, en los que predominan limos y arcillas del terciario.

Entre los materiales del Cuaternario destacan depósitos de materiales de aluvión, en torno a los cauces naturales, estructurados en aterrazamientos dispuestos sobre los materiales geológicos de épocas anteriores.

Los estudios sedimentológicos ponen de manifiesto que los ríos colmataron sus lechos durante los estadios fríos del Pleistoceno, disecando sus depósitos aluviales durante la última etapa de las fases glaciales y durante los períodos interglaciares más templados.

En cuanto a los mantos aluviales presentes, que constituyen las terrazas y las terrazas glacis, se formaron en los períodos fríos del período Cuaternario, mientras que las pulsaciones más cálidas y más secas habrían favorecido la formación de paleosuelos y las de costras calizas que en la actualidad podemos reconocer fosilizando los mantos aluviales.

Las terrazas descansan sobre un sustrato de arenas arcósicas relacionadas mediante glacis cubiertos en forma de manto en los que abundan materiales de coluvión con elevado contenido de gravas en distribución caótica.

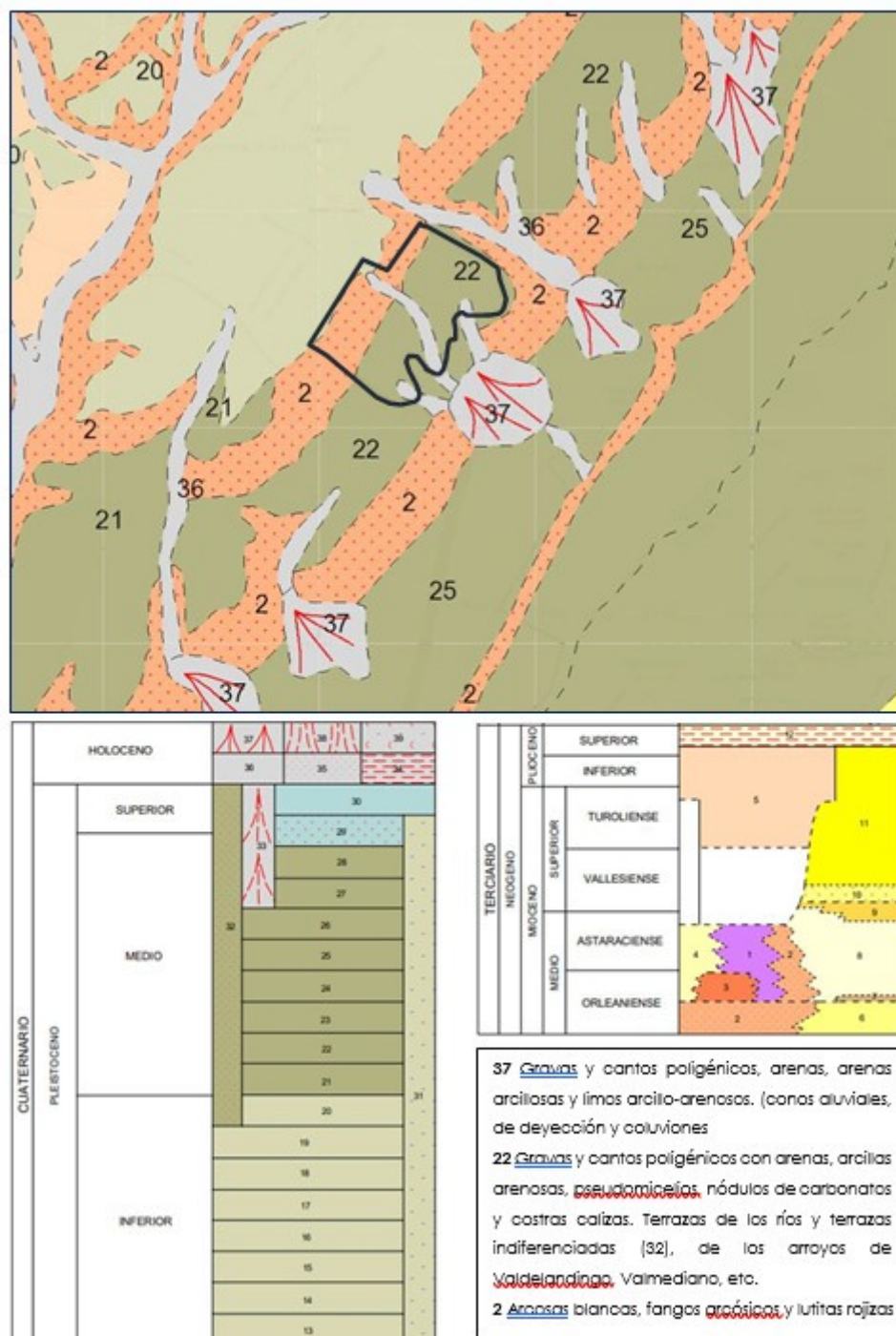
El medio está, por lo general, muy carbonatado, en relación con la riqueza relativa en calcio de las aguas del Henares, debido a la aparición, en la composición litológica, de reducidos porcentajes de calizas procedentes del páramo pontiense.

Las estructuras litológicas más bajas forman suelos con buenas potencialidades agronómicas. Suelos que son aptos para la explotación en regadío intensivo, más por sus propiedades físicas que por sus sustancias químicas.

Los suelos pardos de los niveles intermedios son, en cambio, estructuras sometidas

a intensa actividad química, con alta capacidad de intercambio, por la acumulación de coloides en el horizonte de iluvación de tipo montmorillonítico.

La característica fundamental de los suelos rojos fersialíticos mediterráneos de los niveles más altos es la rubefacción, es decir, un proceso de descarbonatación de los horizontes superiores del suelo en los que se forman costras calcáreas, con arrastre y depósito de la arcilla en los horizontes B, que va acompañada o seguida de una emigración de óxidos de hierro posteriormente deshidratados, con la consiguiente coloración intensamente rojiza característica a partir de la cual puede llegar a tener lugar una dinámica de recalcificación secundaria.



Fuente: Mapa Geológico de España a E: 1/50.000 del IGM de España. Hoja nº 535-



Algete. Elaboración propia.

2.1.4 EDAFOLOGÍA

En términos edafológicos, Villanueva de la Torre se encuadra en la unidad definida por el sistema de terrazas del Henares, en el que se pueden diferenciar, desde la perspectiva agronómica, dos unidades edáficas:

- Los depósitos aluviales, aunque muy homogéneos, presentan variaciones relacionadas y derivadas de su génesis dando lugar a suelos que oscilan entre los poco evolucionados (Regosoles calcáreos y eútricos) y suelos con grado de evolución considerable como son los pardos mediterráneos y los pardos no calcícos (Lluvisoles calcícos y órticos). En general, se tratan de estructuras donde la textura es franco-arcillosa, es decir, media con tendencia a fuerte y donde la topografía allanada ejemplifica el aspecto general de esta unidad. Aun presentando tendencia a fuerte textura y estructuración, en general los suelos poseen buena aireación y permeabilidad al agua, por lo que muestran buenas características físicas para el desarrollo de las actividades agrícolas.
- Los materiales que conforman los suelos de la segunda unidad son ricos en sedimentos limoso-arcillosos de origen fluvial que fueron depositándose sobre la gravera del antiguo cauce. Ésta, que se localiza a profundidad variable, entre cincuenta y cien centímetros, incluye limos, arenas y acumulaciones de carbonato cálcico. Los suelos característicos de esta unidad corresponden al tipo Luvisol (Luvisoles cálcico- crómicos y Luvisoles árticos) los cuales corresponden a su vez a las denominaciones clásicas de Suelos Rojos Calizos, suelos Rojos Mediterráneos y Suelos Pardos Mediterráneos.

2.1.5 HIDROGRAFÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La RED HIDROGRÁFICA de Villanueva de la Torre está definida por las cuencas de los arroyos de las Monjas (Valdeserrano), de los Majuelos y de la Calva o de la Dehesa y por los procesos geomorfológicos asociados.

El primero es afluente por la margen derecha del río Henares. El arroyo de la Calva o de la Dehesa, tiene una longitud de 2,75 kms que discurren, en dirección norte-sur, en paralelo al camino de Valdeaveruelo o de la Dehesa.

En torno a la parte media de su curso, por la margen derecha, se le une el arroyo del Pericón que discurre en dirección noroeste-sureste y tiene una longitud de tan sólo 1,25kms.

El mayor curso de agua del término municipal con 3,5kms es el arroyo de los Majuelos, cuya dirección también discurre de norte a sur. Este cauce y el de la Calva o de la Dehesa avanzan en paralelo a la carretera local GU-102, discuriendo el arroyo de los Majuelos hacia poniente y el de la Dehesa hacia el este.

Por su parte, el arroyo de las Monjas, principal eje fluvial, con una longitud de unos 10kms, de los cuales 1,5 discurren dentro del término municipal de Villanueva, avanza sobre las cotas más bajas del municipio, en torno a los 600 mts de altitud

en dirección noreste-suroeste.

Por otro lado revisada la base de datos existente, se comprueba que el ámbito de actuación se sitúa sobre la masa de aguas subterráneas denominada Guadalajara, cuyo código es ES030MSBT030.006

Así mismo se comprueba conforme se indica desde la CHT que una vez revisada la cartografía y las fotografías aéreas disponibles, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la zona de policía de cauces públicos.



La zona en estudio está situada sobre el Sistema Acuífero nº14 que es el más extenso de todos los incluidos en la Cuenca Hidrográfica del Tajo. Incluye todos los materiales terciario-detriticos comprendidos entre el Sistema Central al Norte y los Montes de Toledo al Sur; al Este y al Oeste queda limitado por los materiales evaporíticos terciarios de la Fosa Media del Tajo y los ígneos y metamórficos de la provincia de Cáceres, respectivamente.

Dentro del sistema se pueden diferenciar la Subunidad Madrid-Toledo (donde se encuentra enclavado el ámbito propuesto) situada al NE de Talavera de la Reina y la Subunidad Tiétar al Oeste de dicha localidad. Estas dos grandes subunidades están formadas por materiales terciarios y cuaternarios de carácter detrítico que rellenan la fosa tectónica del Tajo.

Cada subunidad puede considerarse como un acuífero complejo formado por una matriz de arcillas arenosas en la que se distribuyen aleatoriamente lentejones de gravas y arenas funcionando a nivel regional como un acuífero heterogéneo y anisótropo que se recarga por infiltración del agua de lluvia en las zonas topográficamente más elevadas (interfluvios) y se descarga fundamentalmente en las más bajas (valles fluviales).

Subunidad Madrid-Toledo

El Terciario detrítico de Madrid-Toledo constituye la parte más oriental del Sistema Acuífero nº14 y se extiende por las provincias de Toledo, Madrid y Guadalajara.



Tiene una forma aproximadamente triangular con vértices en las proximidades de Talavera de la Reina. Confluencia de los ríos Henares y Salado y Jarama-Tajo, respectivamente. Su superficie se aproxima a los 8.100 km².

Está limitado, al Norte y al Sur, por las formaciones paleozoicas impermeables del Sistema Central (Gredos, Guadarrama, Somosierra) y de las estribaciones de los Montes de Toledo; al Este por las facies centrales miocenas químico-evaporíticas de la cuenca; al Oeste, por la Subunidad Tiétar, perteneciente al mismo sistema acuífero, mientras al Noreste el límite es impreciso dado que en esa dirección los materiales permeables disminuyen progresivamente.

El río Tajo discurre subparalelamente y próximo al borde meridional del sistema. Sus principales afluentes dentro de la zona son el Alberche, el Guadarrama y el Jarama. Éste último es el que presenta una mayor jerarquización con sus afluentes: Manzanares, Henares y Tajuña

La depresión del Tajo, en la que se encuentra enclavado el acuífero, es una región predominantemente llana, ligeramente basculada hacia el SO, con altitudes que oscilan entre 400 y 1.100 m.

Cabe en este apartado así mismo, hablar del Canal del Henares, que discurre paralelo al límite sureste del término. Este canal se alimenta del río que le da nombre a la altura aproximada de Guadalajara capital y sirve sus aguas a la Mancomunidad de Regantes de la Vega del Henares que administra el regadío por los municipios de Cabanillas del Campo, Alovera, Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares, además del municipio de Meco, ya dentro de la Comunidad de Madrid. La franja que define dentro del término de Villanueva es muy estrecha por lo que la zona regable es muy limitada.

Desde el punto de vista de la GEOMORFOLOGÍA, el término se encuentra aterrazado y aunque la red hidrológica ha erosionado las estructuras aterradas, éstas son perfectamente reconocibles.

En las cotas altitudinales más elevadas del término se alcanza, al límite con los términos de Valdeavero y Valdeaveruelo, la primera terraza en torno a las cotas de 770 mts, en los parajes denominados La Madrastra, La Onzada y Los Catalanes.

En el extremo opuesto, los ámbitos de menor altitud se localizan en el sector meridional del término municipal, en el límite con Azuqueca de Henares, así como en el suroeste, en el contacto con el término municipal de Meco, lugares donde predominan los espacios comprendidos entre los 660 y 650 mts sobre el nivel del mar.

En consecuencia, la mayoría de la superficie municipal se emplaza por encima de la cota de setecientos metros, si bien la altitud media del municipio se sitúa entre los 715 y los 725 mts.

El núcleo urbano se extiende en cotas ligeramente inferiores, en torno a 691 mts, cotas muy similares a las del ámbito elegido.



Las pendientes del terreno siguen una disposición aterrazada y se suavizan al descender desde el norte hacia el sur, siguiendo el trayecto de la carretera GU-102.

En estos ámbitos las pendientes son inferiores al 2% a excepción de las vaguadas producidas por la erosión de los arroyos de la Calva, donde las pendientes oscilan entre el dos y el cuatro por ciento, del arroyo Valdeserrano y del arroyo de los Majuelos, donde las pendientes superan el 6 %.

2.1.6 CLIMATOLOGÍA

Característico de la meseta central, el clima de Villanueva de la Torre responde al tipo mediterráneo continental, es decir, veranos calurosos y secos no excesivamente prolongados e inviernos largos, fríos y húmedos.

Para la definición del clima en el área de estudio se han utilizado los datos pluviométricos y térmicos de la estación meteorológica más cercana: Guadalajara.

A continuación, se incluye el CUADRO 1: Índice de estaciones meteorológicas, en el cual se indican la estación referida, el año correspondiente a los datos que a continuación se adjuntan, y la situación geográfica de la estación expresada por su latitud, longitud y altitud en metros.

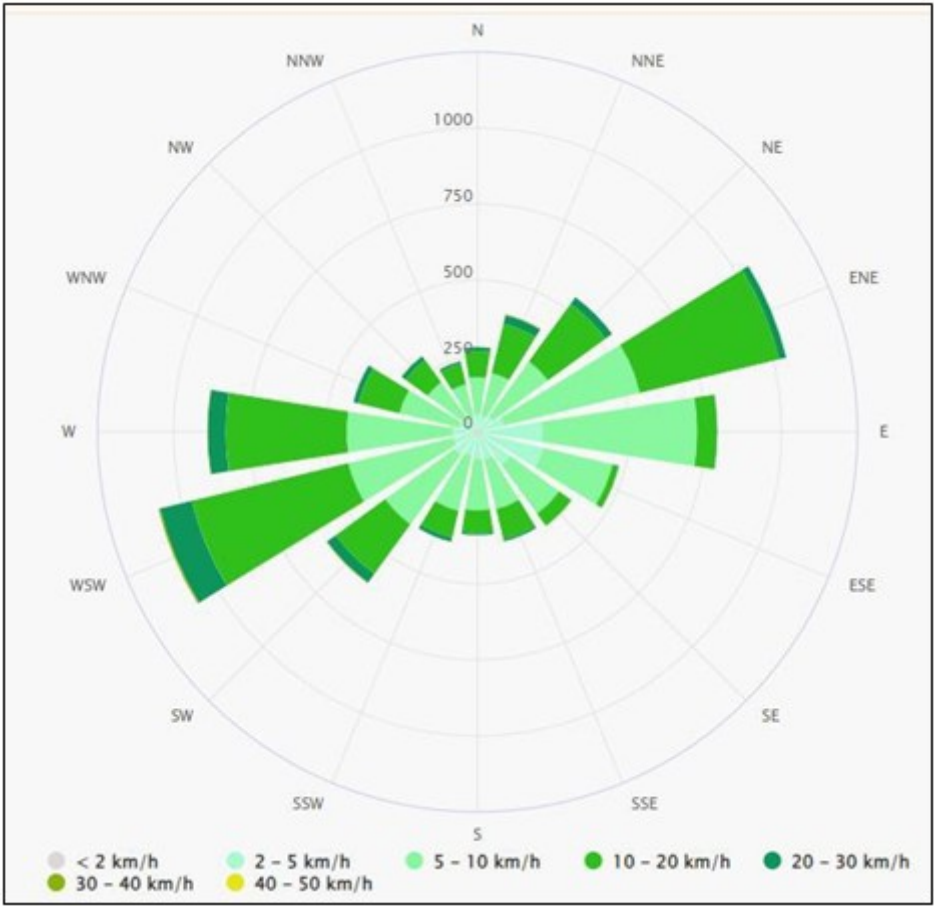
CUADRO 1. ÍNDICE DE ESTACIONES METEOROLÓGICAS

ESTACIÓN	AÑO	COORDENADAS		
		LATITUD	LONGITUD	ALTURA
Guadalajara	2021	40º 37' 46" N	3º 09' 00" W	721 m

En consonancia con el clima dominante, el régimen pluviométrico de Villanueva de la Torre se caracteriza por su irregularidad al largo del año y por las escasas precipitaciones.

Los vientos dominantes de componente SW, son débiles y además existen circulaciones térmicas de brisas del valle hacia abajo durante los meses de invierno, y del valle hacia arriba durante los días de verano.

En relación con los son de componente este/noreste - oeste/suroeste con velocidades máximas de 30 km/h.



A continuación, se incluyen los siguientes cuadros correspondientes a los datos termométricos:

CUADRO 2

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL (°C)

ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	4,2	9,9	10,4	12,8	17	21,7	25	26	20,4	15,8	8,3	8,4	14,99

CUADRO 3

TEMPERATURAS MÁXIMAS MENSUALES (°C)

ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	18,5	20,9	25	23,9	31,5	33,9	38,9	40,9	32,9	27	19,9	18,9	27,68

CUADRO 4

MEDIA DE LAS TEMPERATURAS MÁXIMAS MENSUALES (°C)



ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	8,7	14,9	16,8	18,3	23,9	28,6	32,9	34	26,3	22,4	13,3	13,2	21,09

* La anual corresponde a la media de las máximas absolutas mensuales.

CUADRO 5

TEMPERATURAS MÍNIMAS MENSUALES (°C)

ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	-10,6	1,9	-2,1	1,1	5	10,4	11,1	11	9,4	3,3	0,4	-1,1	3,31

CUADRO 6

MEDIA DE LAS TEMPERATURAS MÍNIMAS ABSOLUTAS MENSUALES (°C)

ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	-0,2	5,1	4,1	7,2	10,2	14,7	17,1	18	14,4	9,2	3,2	3,6	8,88

* La anual corresponde a la media de las mínimas absolutas mensuales

CUADRO 7

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL (°C)

ESTACIÓN													AÑO
Guadalajara	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	SEP	OCT	NOV	DIV	
	61,6	53,2	0,6	79,2	24	57,2	16,6	2,8	55,4	N/A	36,8	22	37,21

2.1.7 PAISAJE

El Convenio Europeo del Paisaje, definió el paisaje como “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”

Así pues, el paisaje puede considerarse como resultado de la acción continuada entre la actividad humana y el medio natural generando esta acción una modificación del mismo.

Este medio físico humanizado presenta diferente significación en la percepción subjetiva del hombre más allá de la percepción estrictamente visual

A través del conocimiento, la comprensión y la interiorización del Paisaje, corresponde al paisajista aplicar, con educada sensibilidad, las medidas con las herramientas técnicas precisas para ponerlo en valor y/ o restablecer su equilibrio.

2.1.7.1 Unidades de paisaje

El estudio de las unidades de paisaje comprende desde la mera descripción del territorio a una tipificación o clasificación en unidades homogéneas, así como el estudio de la percepción visual que le caracteriza.

En la tipificación, la consideración de una serie de rasgos físicos puede bastar para hacer el análisis, pudiéndose complicar y subjetivizar tanto como se quiera.

Se ha dividido el territorio en unidades homogéneas que facilitaran, en gran medida, el tratamiento de la información, al tiempo que permite extraer conclusiones que se pueden aplicar a cada una de las unidades.

Las tres unidades paisajísticas identificadas en este espacio se engloban en las tipologías de: Paisaje rural, Paisaje fluvial y Paisaje urbano, atendiendo al grado de antropización de cada uno de ellos.

- El PAISAJE RURAL, dominante en todo el término, se caracteriza por su dedicación a cultivos de secano, sobre una topografía llana y solo en el extremo Este de la parcela en estudio aparecen dos pequeños enclaves de olivos sin relevancia paisajística, que rompen la horizontalidad dominante.



- El PAISAJE FLUVIAL. Aunque el término municipal se encuentra surcado por varios arroyos con cierto interés paisajista, como son el arroyo de Las Monjas, el Majuelos y La Calva, ninguno de ellos afecta al ámbito elegido. El carácter fluvial más próximo está representado por el Canal del Henares localizado al Este del Sector sin llegar a incidir sobre el.



- El PAISAJE URBANO. Está representado por el núcleo urbano de Villanueva de

la Torre desarrollado, fundamentalmente, en el margen izquierdo de la radial R-2. Presenta un casco antiguo reducido, con edificaciones de arquitectura típica castellana que ha experimentado, en lo que va de siglo, un gran crecimiento según el plan urbanístico del año 2005, que crea nuevos barrios de urbanizaciones residenciales con una estructura urbanística marcada por el orden y regularidad de sus trazados viles y volúmenes.



2.1.7.2 Capacidades visuales

El término municipal está situado en el valle recorrido por el arroyo de Las Monjas con diferencias de cotas que van de los 775 mts a los 625 mts en las zonas bajas. Esto da lugar a unos alcances visuales amplios, definidos como capacidades visuales aceptables las comprendidas entre 2 y 3 kms.” RAMOS Y COLABORADORES (1976)”

La amplitud visual, desde cualquier punto de observación es, prácticamente de 360 grados ya que no existen barreras naturales o masas de arbolado de gran porte que modifiquen el alcance o la amplitud visual.

El alcance visual es muy elevado desde el Parque El Mirador, situado al sur de Villanueva de la Torre, colindante con la actuación propuesta, siendo superior a los 7 Km., limitado por las estribaciones de la vega del río Henares, que discurre en dirección sur-este, y limitan la cuenca visual desde este punto.

Solamente se ve limitado dicho alcance en el suroeste del espacio por las pequeñas manchas de olivos residuales y al sur por una alineación de pinos que marcan el límite con la Comunidad de Madrid.

El núcleo de población de Villanueva de la Torre es el que tendrá una incidencia visual directa sobre el ámbito elegido.

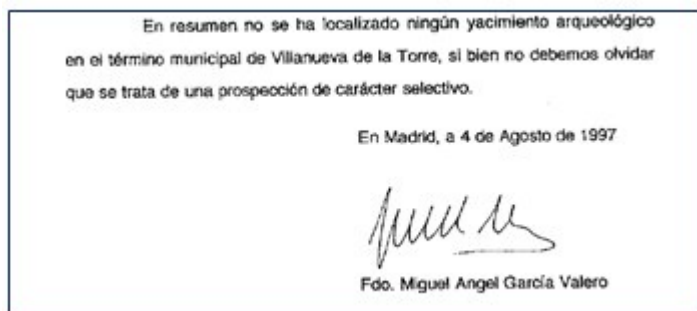
2.1.7.3 Capacidad de acogida

Entendiendo por capacidad de acogida o absorción, la aptitud de una zona del territorio para asumir un uso o actuación determinada de forma que coexista con las particularidades del medio, se considera que dadas las características del nuevo uso potencial que se propone, la capacidad de acogida del Paisaje, dada la proximidad al núcleo de población es adecuada dada su probable integración con el mismo.

2.1.8 PATRIMONIO Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

2.1.8.1 Patrimonio Histórico - artístico

En relación con el Patrimonio Histórico-Artístico, destacar que el POM de Villanueva de la Torre no establece dentro del Catálogo de Bienes Protegidos ni en el ámbito propuesto ni en las inmediaciones de este ningún tipo de área de protección. No existen indicios ni constancia de la existencia de ningún resto o yacimiento arqueológico, no existe referencia en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.



En aras de lo anteriormente señalado, la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes ya ha emitido INFORME FAVORABLE con fecha 9 de junio de 2022 en relación con la actuación del Programa De Actuación Urbanizadora del Sector SI-03 del POM vigente.

Resolución que continua vigente en virtud del informe evacuado por el mismo organismo con fecha 18 d octubre de 2024.

Se adjunta imagen del mismo:



AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
19209 VILLANUEVA DE LA TORRE
Guadalajara



Código Seguro de Verificación (CSV): 35CCCAE22B30F94EB77274

N/REF: Servicio de Cultura. JPMN

ASUNTO: Contestación a Trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y concertación interadministrativa del Estudio Ambiental Estratégico y la Versión Inicial del Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial n.º 3 del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

EXP/CULT.: 22.1236

En respuesta a su solicitud de informe sobre el proyecto arriba citado, le comunicamos que sigue vigente a este respecto la resolución emitida por esta Delegación Provincial con fecha 9 de junio de 2022, de la que le adjuntamos copia.

En Guadalajara, a fecha de firma
EL DELEGADO PROVINCIAL
(P. D. Resolución de 05/03/2021, D.O.C.M. Nº 54 de 19/03/2021)

No obstante, y tal y como refleja el citado informe se deberá tener en cuenta que en el caso que aparecieran restos durante la ejecución del proyecto este hecho deba ser comunicado a la citada Delegación conforme al contenido del artículo 52 de la Ley 4/2013 de Patrimonio de Castilla La Mancha.

Se adjunta a continuación copia de la resolución de 9 de junio de 2022:

Sello del Órgano de Secretaría (1 de 2)
Procedimiento de tramitación de la Torre
Número de expediente: 13/06/2022
Código de Verificación: 64415640287334-180866



Castilla-La Mancha

REGISTRO ÚNICO
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE GUADALAJARA

10 JUN 2022

Salida N.º Entrada N.º
561228 561228

40e

AYUNTAMIENTO
C/ Mayor, 2
19209 VILLANUEVA DE LA TORRE
Guadalajara

N/REF: Servicio de Cultura. JPMN
ASUNTO: RESOLUCIÓN. "Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara) para el desarrollo del nuevo sector industrial SI-03".
EXP./CULT.: 22.1236

Visto el documento arriba citado con fecha 20 de mayo de 2022 con nº registro 1836060 enviado por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre y en aplicación de los artículos 27, 28 y 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y los artículos 37 y 38c de la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha,

ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL RESUELVE:

Informar favorablemente el referido proyecto y ello sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (paralización inmediata de los trabajos y comunicación a esta Delegación Provincial: teléfono 949 88 88 88).

Contra esta resolución que no agota la vía administrativa, si el recurrente es un particular podrá interponer recurso de alzada ante la Sra. Consejera de Educación, Cultura y Deportes en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su notificación, según lo que determina el Art. 121 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si el recurrente es una administración pública, podrá interponer recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Guadalajara de conformidad con lo establecido en los artículos 8.3, 44 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

Asimismo se podrá plantear, con carácter potestativo, requerimiento previo en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el citado art. 44 de la Ley 29/1998.

En Guadalajara, a fecha de firma
EL DELEGADO PROVINCIAL
(P. D. Resolución de 05/03/2021, D.O.C.M. Nº 54 de 19/03/2021)

Firmado digitalmente en GUADALAJARA: a 09-06-2022
por Ángel Pico, Fernández Villónes González
Cargo: Delegado Provincial

Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Delegación Provincial
C/ Juan Bautista Topete, 1-3
19071 GUADALAJARA

Página 1 de 1

www.castillalamancha.es

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA TORRE

ENTRADA

REGISTRO GENERAL FECHA

N.º 13/06/2022

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 13/06/2022

Cód. Verificación: 64415640287334-180866 | Verificación: https://informacionpublica.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma pública | Página 1 de 2

2.1.8.2 Vías pecuarias

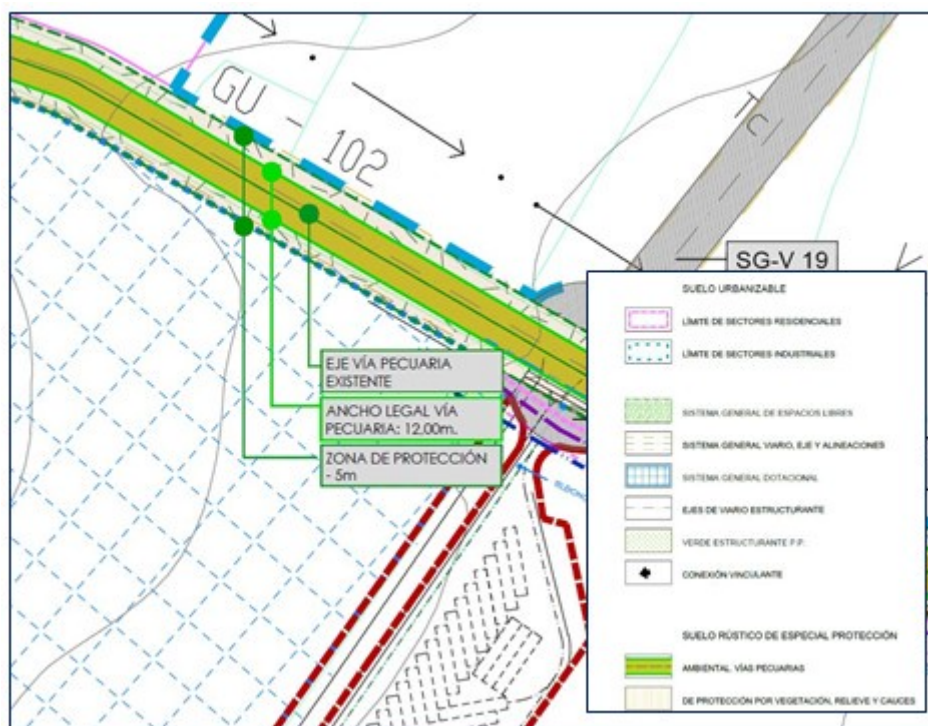
Discurren por el término municipal de Villanueva de la Torre dos vías pecuarias¹, aunque ninguna de ellas queda afectada por el proyecto en estudio:

* Según inventario recogido en la Orden de 20/11/2012, de la Consejería de Agricultura, de creación del Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional.

- Vereda de la Cañada Galiana, que discurre caballera entre el municipio de Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares.
- Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana.

La Vereda de la Cañada Galiana discurre por terrenos pertenecientes a la Comunidad de Madrid en el tramo en que ésta limita con el término municipal de Villanueva de la Torre, para luego discurrir caballera entre el municipio de Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares. Quedando en todo momento fuera del ámbito de la actuación propuesta.

En cuanto a la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana, actualmente discurre por el mismo trazado ocupada por la carretera GU-102, fuera del ámbito del sector propuesto. Conforme al contenido de la Declaración Ambiental Estratégica favorable de 8 de noviembre de 2025, y en virtud del informe de 5 de agosto de 2024 del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara se preserva la integridad de la citada vía, clasificándose la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana, y sus zonas de protección, como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental y Sistema General de Espacios Libres respectivamente.



Quedando fuera del ámbito propuesto tanto el ancho legal de 12 metros, como sus zonas de protección de 5 m. a cada lado, de la “vía pastoril del pueblo a la Cañada Galiana”.

2.1.8.3 Montes de Utilidad Pública

No hay Montes de Utilidad Pública afectados.

2.1.9 MEDIO FÍSICO BIÓTICO

2.1.9.1 Vegetación

2.1.9.1.1 Biogeografía

Establece un sistema de ordenación sobre la forma en que se distribuye la vida en el planeta en función de los distintos factores que la condicionan.

Siguiendo este sistema de ordenación, se clasifican las partes constituyentes del todo, más o menos unidas y relacionadas entre sí.



Utilizando el sistema de Rivas Martínez y Col., la zona a estudio se ubicaría en:

Gran Reino Holártico

Región Mediterránea

Superprovincia Mediterráneo ibero levantina

Provincia Castellano - Maestrazgo - Manchega

Sector Manchego

2.1.9.1.2 Vegetación potencial

Las especies vegetales no se desarrollan aisladas sino en comunidades de especies relacionadas entre sí, y adaptadas a un determinado hábitat que cubre sus necesidades (suelo, clima, etc), de forma que llegan a estar en perfecto equilibrio con el medio. A esta vegetación resultante de la actuación única de la naturaleza, se le llama serie vegetal o serie de vegetación.

Una serie de vegetación está compuesta por distintas clases de especies (arbóreas, arbustivas, herbáceas) que, en estado de perfecto equilibrio, se hallan representadas por los porcentajes que las condiciones el medio permiten (clímax). Estas especies son unas más adaptables que otras y así, cuando fruto de la actividad humana o de las fuerzas naturales, este equilibrio se ve alterado, unas desplazan a las otras, ocupando el espacio que las que han desaparecido, han dejado libre. No obstante estos grupos vegetales propios de una determinada zona tienden a regenerarse y llegar de nuevo a su estado de equilibrio. Así pues, observando el porcentaje de las especies pertenecientes a una etapa de vegetación potencial presentes en el terreno, podemos hacernos una idea clara de su grado de degradación (bioindicadores).

La vegetación potencial de la zona, una vez más según Rivas y Col, se halla englobada en:

- Serie mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Buplerum rigidum* - *Querceto rotundifoliae sigmetum*) VP. Encinares., en su faciación típica.

En su fase de clímax (bosque) la etapa arbórea se halla representada por la encina (*Quercus rotundifolia*) como especie dominante, acompañada de *Bupleurum rigidum*, *Teucrium pinnatifidum*, y *Thalictrum tuberosum*.

En la primera fase de degradación, matorral denso, aparecen como especies características, sustituyendo a la capa arbórea, *Quercus coccifera*, *Rhamnus lycioides*, *Jasminum fruticans*, *Retama Sphaenocarpa*.

Una etapa más avanzada, matorral degradado, nos muestra las siguientes especies características, *Genista scorpius*, *Teucrium capitatum*, *Lavándula latifolia* y *Helianthemum rubellum*.



La etapa final (herbácea) son pastizales de *Stipa gigantea*, *Brachypodium ramosum* y *Brachypodium distachon*.

2.1.9.1.3 Vegetación actual

La vegetación actual no se corresponde con la potencial, debido a la fuerte presión de la actividad humana (cultivo de cereal) a la que históricamente se ha sometido esta zona. Esto ha hecho que dominen plenamente las especies resistentes a estas actividades, frente a otras que pese a ser características, son más delicadas, salvo en zonas limítrofes entre fincas y espacios abandonados, donde vuelven a presentarse estas especies, aliviadas de la presión de estas actividades.

Las parcelas englobadas en el plan de actuación está actualmente en cultivo o en barbecho, sometida a una intensa acción de laboreo, que incluye el frecuente alzado de los barbechos, para eliminar malas hierbas y acondicionar la tierra, lo que conlleva una destrucción constante de la cubierta vegetal silvestre, lo que hace que la vegetación natural se encuentre relegada a las lindes de la finca, el borde de los caminos y en el suelo donde no se ha realizado ese año labores de mantenimiento, formaciones de muy escaso tamaño y densidad como para formar comunidades vegetales de importancia, presentándose pequeñas manchas de estas comunidades, con carácter residual. Incluida dentro del ámbito en parte existe una zona con un grupo de olivos (*Olea europea*) y en el suroeste a un pequeño grupo de *Ulmus pumila* y juncos churreros (*Scirpus holoschoenus*).

Junto a la carretera GU-102, se establecen matorrales de *Ulmus pumila* y de *Ailanthus altissima*.

En las zonas limítrofes de las fincas se pueden encontrar numerosas especies de plantas ruderales, tales como cardos, *diplotaxis ssp*, malvas, etc

2.1.9.2 Fauna

2.1.9.2.1 Consideraciones de carácter general

El estudio de fauna se ha centrado fundamentalmente en el ámbito elegido y su entorno aunque sus resultados pueden extrapolarse de forma generalizada al término municipal.

Se completa este estudio con los informes² realizados a lo largo del año 2023 por D. Pablo Refoyo Román, nº de colegiado 07181-M, del Departamento de Biodiversidad, Ecología y Evolución de la UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID. sobre los ESTUDIOS SOBRE LA SITUACIÓN EN ESE MOMENTO DE LAS POBLACIONES RELEVANTES DE AVES ESTEPARIAS como la avutarda (*Otis tarda*), el sisón (*Tetrax tetrax*), el cernícalo primilla (*Falco naumanni*), la ganga ibérica (*Pterocles alchata*), la ganga ortega (*Pterocles orientalis*), el aguilucho cenizo (*Circus cyaneus*), el aguilucho pálido (*Circus pygargus*), el alcaraván (*Burhinus oedipnemus*), entre otras, así como de la presencia del águila perdicera (*Aquila fasciata*), águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), milano real (*Milvus milvus*) y rapaces nocturnas presentes en este territorio, tanto durante el periodo invernal, primavera (periodo reproductor) como en periodo postreproductor, con el fin de



determinar la población invernante y reproductora de estas especies en la zona de estudio.

Aunque la zona de actuación se limita a 34 ha, se ha considerado necesario ampliar el área de estudio a una circunferencia de 6 km de radio con el municipio de Villanueva de la Torre en el centro con el fin de considerar las áreas de influencia de las diferentes especies presentes en la zona.

El área de estudio ocupa una superficie de 113 km², incluyendo el término municipal de Villanueva de la Torre en su totalidad y parte de los términos municipales de Alovera, Azuqueca de Henares, Quer y en menor medida Cabanillas del Campo, Torrejón del Rey y Valdeaveruelo, en la provincia de Guadalajara; además incluye terrenos de los términos municipales de Camarma de Esteruelas, Meco y Valdeavero, en la Comunidad de Madrid.

Esta zona está situada en la comarca conocida como La Campiña, siendo ésta la comarca más pequeña de las 4 que componen la provincia de Guadalajara, con una altitud media de 650 metros sobre el nivel del mar. Se caracteriza por unas amplias terrazas fluviales al estar comprendida entre los cursos medios de los ríos Jarama y Henares y los cursos bajos de los ríos Sorbe, Bornova y Cañamares (Diputación Provincial de Guadalajara, s.f.).

Su ubicación estratégica le confiere un alto potencial agrícola, facilitando el cultivo, tanto de cereales como de hortalizas y frutales.

Se deben considerar las especies animales que pueblan una zona bajo dos principales puntos de vista.

- Aquellas presentes en un determinado marco geográfico, que viven y se desarrollan interaccionando entre si y el medio, que constituyen las comunidades faunísticas locales, y que en función de las especies y el número de sus poblaciones, pueden tener interés, y que son de carácter alóctono o invasor.
- Especies que configuran la caracterización faunística, que son las especies propias del hábitat que las aloja y que han evolucionado históricamente con él, sufriendo juntos cambios y adaptaciones, ya sean especies permanentes, residentes temporales o de presencia estacional.

El ámbito elegido se encuentra dentro de los límites de espacio protegido bajo la categoría de IBA (Áreas importantes para la conservación de las aves y la biodiversidad), en concreto la IBA ES074 Talamanca - Camarna, caracterizada por zonas de llanura y lomas bajas con cultivo extensivo de cereal y pequeñas zonas de matorral.

El sitio se considera de importancia mundial para las especies esteparias y para rapaces como zona de forrajeo y dispersión. Con presencia de especies de interés mundial que no cumplen los criterios del IBA, como *Aegypius monachus* (Buitre negro) y *Aquila adalberti* (Águila imperial ibérica), aunque no constan como reproductores.



Esta IBA presenta un área de protección parcial, a nivel internacional de 33.200 Has, que coincide con la superficie compartida con el área ZEPA ES0000139, Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares, estando la zona a estudio fuera de esta zona de coincidencia.

Como se ha comentado en el apartado de vegetación, la zona está muy lejos de lo que correspondería a su estado natural y las comunidades vegetales que deberían ocupar el espacio y sustentar las comunidades animales propias de la zona. Por lo que se consideran dos tipos de HÁBITATS.

- Biotopo urbano.
- Cultivos cerealistas y espacios abiertos.

Pero siendo más rigurosos, la zona a estudio se debe considerar como un ecotono, es decir, un lugar donde confluyen elementos de los dos hábitats anteriores.

La problemática para la fauna debido a esta situación tan concreta se debe a dos factores:

- Una intensa labor agrícola con frecuentes alzados de los barbechos. Esta labor destruye las fuentes de alimentación y los lugares de protección a los animales fuera del periodo de cultivo. Estos los tratamientos y las tempranas fechas de recolección ocasionan graves molestias a la fauna dificultando su asentamiento y reproducción.
- Una fuerte presencia del ser humano, tanto por las actividades en los núcleos habitados, como las molestias y peligros generados por la cercanía de las vías de circulación.

Estos condicionantes, falta de alimento, falta de protección y molestias directas por la presencia humana, dificultan gravemente el establecimiento y desarrollo de comunidades animales, siendo aún mucho más acusadas por las especies de carácter bravío y esquivo, como avutardas, sisonos o las gangas.

Dada la poca superficie de la zona a estudio, su fácil acceso por los numerosos viales, con una mínima cubierta vegetal en cunetas y lindes, el muestreo se realizó en la propia parcela considerándose los límites de la posible intervención.

2.1.9.2.2 Relación de especies presentes o potencialmente presentes en la zona a estudio

Se clasifican a continuación las especies presentes y potencialmente presentes, en función de lo establecido por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla y la Mancha, aprobado por el Decreto 33/1998 de 5 de mayo, y posteriormente modificado por el Decreto 2000/2001 de 8 de septiembre.

Se establecen las siguientes categorías:

- En Peligro de Extinción, especies cuya supervivencia es poco probable si los factores causantes de su actual situación siguen actuando.
- Vulnerables, especies que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior, si



los factores negativos que les afectan siguen actuando.

- De Interés Especial, aquellas que sin estar presentes en ninguna de las categorías anteriores, son merecedoras de atención especial, por su valor científico, ecológico, cultural o singularidad.

EN PELIGRO DE EXTINCIÓN

En la zona no se encuentran especies de mamíferos declarados en peligro de extinción por el citado catálogo regional de especies amenazadas (lobo, lince ibérico y el desmán), y debido a las características del biotopo o la lejanía de sus poblaciones actuales descarta su presencia de carácter ocasional

- Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*): La zona no cumple los requisitos para el desarrollo del ciclo biológico de esta especie (Dehesas y pinares con árboles de gran porte, alejadas de la presencia humana), pero con carácter excepcional, su presencia puede ser como especie divagante, en especial jóvenes ejemplares en fase de emancipación, que recorren grandes distancias buscando donde instalarse, no considerándose su reproducción posible en la zona, por falta de masas forestales de árboles de gran tamaño necesarias para la anidación. Encontrándose la zona a estudio dentro de los límites establecidos como zona sensible para esta especie, en el Capítulo II, Título 3 de la ley 9/1999 de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Milano real (*Milvus milvus*): Presente en la zona, como lugar de campeo y alimentación. Su reproducción en la zona a estudio es más que dudosa, al no encontrarse árboles de gran altura necesarios para la reproducción de la especie. Esta especie muestra poco temor del ser humano, sobrevolando carreteras, tierras de cultivo y cascos urbanos, en busca de roedores, pequeñas aves, animales atropellados e incluso basuras.

VULNERABLES

- Buitre negro (*Aegypius monachus*): La zona no presenta las necesidades de la especie para establecerse, aunque puede presentarse como divagante de forma ocasional.
- Águila culebrera (*Circaetus gallicus*): La zona no presenta las necesidades de la especie para establecerse, pues requiere masas forestales de gran altura para la cría, aunque puede presentarse como divagante de forma ocasional en especial en época de migración.
- Aguilucho pálido (*Circus cyaneus*): Aunque la zona cerealista es propicia para la especie, la presión humana, dificulta su establecimiento en ella, no habiéndose podido constatar, debe considerarse especie divagante u ocasional.
- Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*): Aunque la zona de cereal es propicia para la especie, la presión humana dificulta su establecimiento en ella, no habiéndose podido constatar, debe considerarse especie divagante u ocasional.
- Cernícalo primilla (*Falco neumannii*): Caza en espacios abiertos y utiliza edificios para anidar.
- Halcón peregrino (*Falco peregrinus*): Aunque la zona es propicia para la



especie, la presión humana, dificulta su establecimiento en ella, no habiéndose podido constatar, debe considerarse especie divagante u ocasional.

- Alcotán (*Falco subbuteo*): Caza en espacios abiertos y establece sus nidos en árboles de pequeño tamaño, como olivos cercanos a la zona.

Se reseñan en común cuatro especies típicas de aves esteparias, por ser de especial interés y problemática común para todas:

- Avutarda (*Otis tarda*).
- Sisón (*Tetrax tetrax*).
- Ganga común (*Pterocles alchata*)
- Ganga ortega (*Pterocles orientalis*)

En estas especies, su carácter huidizo y esquivo, hace muy difícil su establecimiento en una zona tan humanizada y con tan poca cubierta vegetal que les sirva de cobijo. Por otra parte su ciclo reproductor, (desde la puesta en mayo, hasta agosto, que los pollos consiguen volar) hace que las nidadas y los polluelos sean víctimas de los tratamientos y labores de recolección del cereal, cultivo donde sería posible su establecimiento, dada la carencia de otro tipo de vegetación adecuada en la zona.

La cercanía de la radial R-2 con abundante tráfico de vehículos que ocasionan graves molestias a estas especies, ya de por sí de carácter muy esquivo, influye negativamente en la presencia o establecimiento de estas aves. La superficie del terreno a estudio esta, además, recorrida por los caminos que dan acceso a la Urbanización Valgreen y el parque Mirador, con notable presencia humana y de mascotas. Todo ello se ve acrecentado por la presencia de la Línea eléctrica de alta Tensión de 132 kV.

Entre las especies de mamíferos, solo cuatro especies de murciélagos tienen en la zona el hábitat adecuado para su desarrollo, estableciéndose en edificios y oquedades de árboles y del terreno.

- Murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*).
- Murciélago ratonero mediano (*Myotis blytni*).
- Murciélago de Geoffroy (*Myotis emarginatus*).
- Murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersi*).

DE "INTERÉS ESPECIAL"

INSECTOS

- Saga pedo: Es la especie de ortóptero más grande de Europa, carnívoro, se alimenta principalmente de otros saltamontes. Sus puestas son destruidas por las labores agrícolas de alzado del terreno. Presente en la vegetación arvense de cunetas lindes y terrenos baldíos.

ANFIBIOS



Dadas las características áridas de la zona a estudio, la presencia de anfibios en el terreno se establece en los periodos de lluvias que puedan formar charcas estacionales y en la zona cercana al Canal del Henares,

- *Pleurodeles walt* (Gallipato).
- *Triturus marmoratus* (Tritón jaspeado).
- *Alytes cisternasii* (Sapo partero ibérico).
- *Discoglossus galganoi* (Sapillo pintojo ibérico).
- *Pelobates cultripes* (Sapo de espuelas).
- *Epidalea calamita* (Sapo corredor).

REPTILES

- Salamanesca común (*Tarentola mauritanica*).
- Lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrus*).
- Lagarto ocelado (*Lacerta lépida*).
- Lagartija ibérica (*Podarcis hispánica*).
- Lagartija cenicienta (*Psammodromus hispanicus*).
- Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*).
- Culebra bastarda (*Malpolón monspessulanum*).
- Culebra de collar (*Natrix natrix*).

AVES

- Cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*).
- Ratónero común (*Buteo buteo*): Presente en la zona como área de caza y campeo.
- Cernícalo común (*Falco tinnunculus*): Caza en espacios abiertos y utiliza edificios para anidar.
- Esmerejón (*Falco columbarius*): Divagante invernal
- Alcaraván (*Burhinus oedicephalus*).
- Críalo (*Clamator glandarius*).
- Cuco (*Cuculus canorus*).
- Lechuza común (*Tyto alba*).
- Autillo (*Otus scops*).
- Mochuelo común (*Athene noctua*).
- Chotacabras gris (*Caprimulgus europaeus*).
- Chotacabras pardo (*Caprimulgus ruficollis*).
- Vencejo común (*Apus apus*).
- Abubilla (*Upupa epops*).
- Alondra común (*Alauda arvensis*).
- Calandria común (*Melanocorypha calandra*).
- Terrera común (*Calandrella brachydactyla*).
- Cogujada común (*Galerida cristata*).
- Golondrina común (*Hirundo rústica*).
- Golondrina daúrica (*Hirundo daurica*).
- Avión común (*Helichón úrbica*).
- Bisbita campestre (*Anthus campestris*).
- Lavandera blanca (*Monticola alba*).



- Colirrojo tizón (*Phoenicurus ochuros*).
- Colirrojo real (*Phoenicurus phoenicurus*).
- Collalba gris (*Oenanthe oenanthe*).
- Collalba rubia (*Oenanthe hispánica*).
- Mirlo común (*Turdus mérula*).
- Alcaudón dorsirojo (*Lanius collurio*).
- Alcaudón real (*Lanius excubitor*).
- Gorrión chillón (*Petronia petronia*).
- Escribano cerillo (*Emberiza citrinella*).
- Triguero (*Calandra calandra*).

MAMÍFEROS

- Murciélago orejudo (*Plecotus austriacus*).
- Murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*).
- Murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*).
- Garduña (*Martes foina*).
- Comadreja (*Mustela nivalis*).

Además de las especies del listado, pertenecientes al Catálogo Regional de Especies Protegidas de Castilla - la Mancha , se pueden encontrar otras que añaden diversidad como el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), liebre ibérica (*Lepus granatensis*), ratón moruno (*Mus spretus*), zorro (*Vulpes vulpes*), topillo común (*Pitymys duodecimcostatus*), polla de agua (*Gallinula chloropus*), codorniz (*Coturnix coturnix*), jilguero (*Carduelis carduelis*), Paloma doméstica (*Columba livia*), paloma torcaz (*Columba palombus*), pardillo (*Linaria cannabina*), perdiz roja (*Alectoris rufa*), tórtola turca (*Streptopelis decaocto*), urraca (*Pica pica*),verdecillo (*Serinus serinus*) y verderón común (*Chorlis chorlis*) entre otras.

2.1.9.2.3 Conclusiones

Es importante señalar que el estudio realizado a lo largo de 2023 por parte de la Universidad Complutense establece dentro de sus conclusiones que:

“La zona de estudio presenta interesantes valores faunísticos como son núcleos reproductores de avutardas, áreas de campeo de grandes rapaces y zonas reproductoras de aguiluchos y milanos, así como zonas de alimentación de cernícalo primilla. Sin embargo, la mayoría de los registros se ubican a cierta distancia de la zona de actuación.”

Se adjunta cuadro resumen de los impactos evaluados en los grupos de aves seguidos en el área de estudio, extractado del informe reseñado:

Tabla 16: Cuadro resumen de los impactos evaluados en los grupos de aves seguidos en el área de estudio

IMPACTOS EVALUADOS	ESTEPARIAS	RAPACES
Reducción de poblaciones o perjuicio de sus dinámicas poblacionales	NO	NO



Reducción de la superficie de distribución actual o potencial en el lugar	NO	NO
Deterioro de la calidad del hábitat actual o potencial	NO	NO
Vulnerabilidad del proyecto frente a riesgos de accidentes graves o desastres	NO	NO
Riesgo de introducción de especies exóticas	NO	NO
Fragmentación	NO	NO
Pérdida de naturalidad	NO	NO
Vector de cambio climático (por explotación de recursos a largo plazo)	NO	NO
Efectos indirectos por deterioro de masas de agua de las que dependen los hábitats	NO	NO

Si bien, aun no produciéndose ningún tipo impacto sobre la fauna esteparia tal y como se desprende de los diversos estudios e informes aportados, conforme al contenido de la Declaración Ambiental Estratégica (Exp. PLA-SC-24-0528) se deberá llevar a cabo como medidas compensatorias la ejecución de al menos 5 campañas de salvamento de aguiluchos en la ZEPA de las "Estepas Cerealistas de la Campiña" de Guadalajara, que incluirá los censos, el seguimiento de nidos, actuaciones de salvamento, etc.

Dichos trabajos se diseñarán conforme a la metodología propuesta por "Espyga Proyectos Ambientales, S.L.", partiendo de datos de presencia conocida de ambas especies en la zona. Los muestreos comenzarán a mediados de abril con la prospección del territorio y la identificación de zonas con hábitat potencial para la nidificación. Se diseñarán itinerarios aprovechando la red de caminos existentes y en función de la orografía para cubrir la mayor superficie posible. Las jornadas de campo se estiman en 8 horas, en un horario de 6am a 11am y de 18.30 pm a 21.30 pm coincidiendo con las horas de mayor detectabilidad de las especies.

Se empleará la metodología sugerida en las publicaciones de SEO/BirdLife "El aguilucho cenizo y pálido en España. Población en 2006 y método de censo" y las instrucciones establecidas para los censos nacionales "II Censo Nacional de Aguilucho Cenizo y Aguilucho Pálido 2017" para la identificación de posibles parejas en actitud reproductora.

A partir principalmente de los vuelos de cortejo y aportes de material, se determinará el número de parejas reproductoras por municipio, intentando confirmar la reproducción de las parejas observadas según los criterios establecidos en la metodología previamente citada.

Posteriormente, y con la información recopilada de la fase de seguimiento, se determinará el lugar de nidificación de las parejas reproductoras. Conocida la posición de cada nido se identificarán las parcelas agrícolas donde se ubican. El día de la cosecha, el equipo de ESPYGA estará presente para asesorar al cosechador a la hora de dejar un rodal sin cosechar en torno al nido lo más extenso posible, y determinará la conveniencia de colocar o no un cercado de placas metálicas alrededor del nido para proteger los pollos de aguilucho contra la maquinaria para empaquetar la paja y la depredación tras la cosecha. La situación ideal, sin



embargo, sería retrasar la cosecha hasta que los pollos abandonan el nido o dejar la mayor superficie posible de cereal sin cosecha.

Posteriormente se hará un seguimiento de nidos, de tal forma que tras la cosecha, se realizará el seguimiento de los pollos hasta que abandonen la zona hacia mediados de julio.

Protocolo no obstante que deberá ser consensuado con el Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.

2.1.9.3 Espacios Naturales y Áreas Sensibles

2.1.9.3.1 Espacios Naturales Protegidos

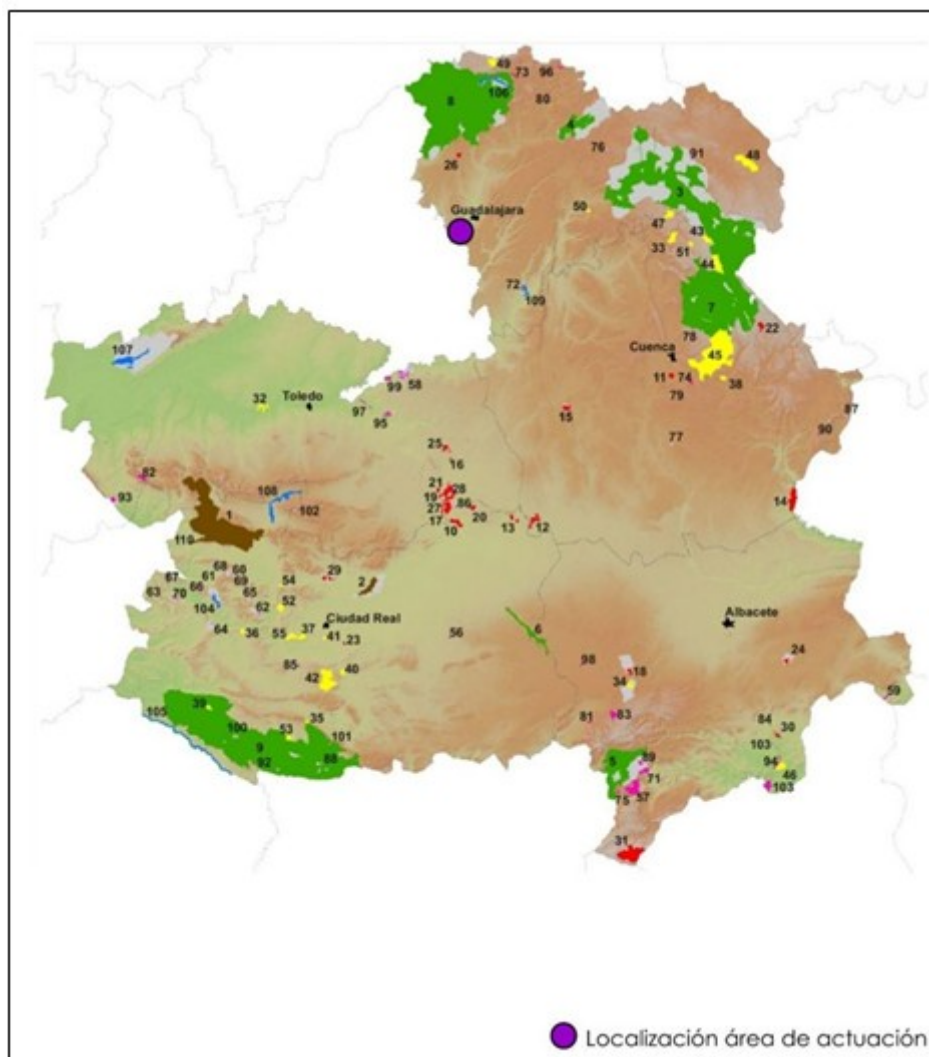
El ámbito de estudio no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio natural protegido de la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha nacida con la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. (Última actualización publicada: 26 de Marzo de 2018).

También forman parte de esta Red los espacios naturales declarados en el territorio de Castilla-La Mancha en aplicación de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, formando parte de la misma los parques nacionales.

Igualmente se incluyen aquellas figuras resultantes de la aplicación de la legislación de caza y pesca de Castilla-La Mancha tales como los Refugios de Fauna y los Refugios de Pesca, así como aquellas figuras de protección que la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha denomina Zonas Sensibles y los espacios naturales que surgen por aplicación de las Directivas Europeas de Aves (79/409/CEE) y de Hábitats (92/43/CEE).

También se integran las Áreas Forestales, destinadas a la conservación de recursos naturales y aquellas otras que declare el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha (corredores biológicos, normas o convenios, etc.)

Se adjunta a continuación un plano de los Espacios Naturales en Castilla - La Mancha, donde puede apreciarse la inexistencia de éstos en la zona de estudio.



Fuente: Dirección General de Espacios Protegidos y Biodiversidad. Junta Castilla - La Mancha. Elaboración propia

2.1.9.3.2 Red Natura 2000

Se integran también en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), los cuales, tras la aprobación de sus correspondientes medidas de gestión, pasarán a denominarse ZEC (Zonas Especiales de Conservación) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS).

Ambas figuras forman parte de la denominada Red Natura 2000.

La Red Ecológica Europea “Natura 2000” (Red Natura 2000), constituye la mayor apuesta de conservación de la naturaleza que se ha realizado sobre el territorio de la Unión Europea. Ello es debido a su ambicioso objetivo de carácter integrador por conservar la singular y valiosa riqueza biológica dentro de un continente densamente poblado y de titularidad diversa. Para que pueda ser conseguido este fin, es obligado que la conservación pretendida sea compatible con el desarrollo socioeconómico de los territorios incluidos e influidos por la red Natura 2000.



La zona de estudio se encuentra ubicada entre dos espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, aunque los límites del ámbito elegido quedan claramente fuera de las superficies protegidas. A saber:

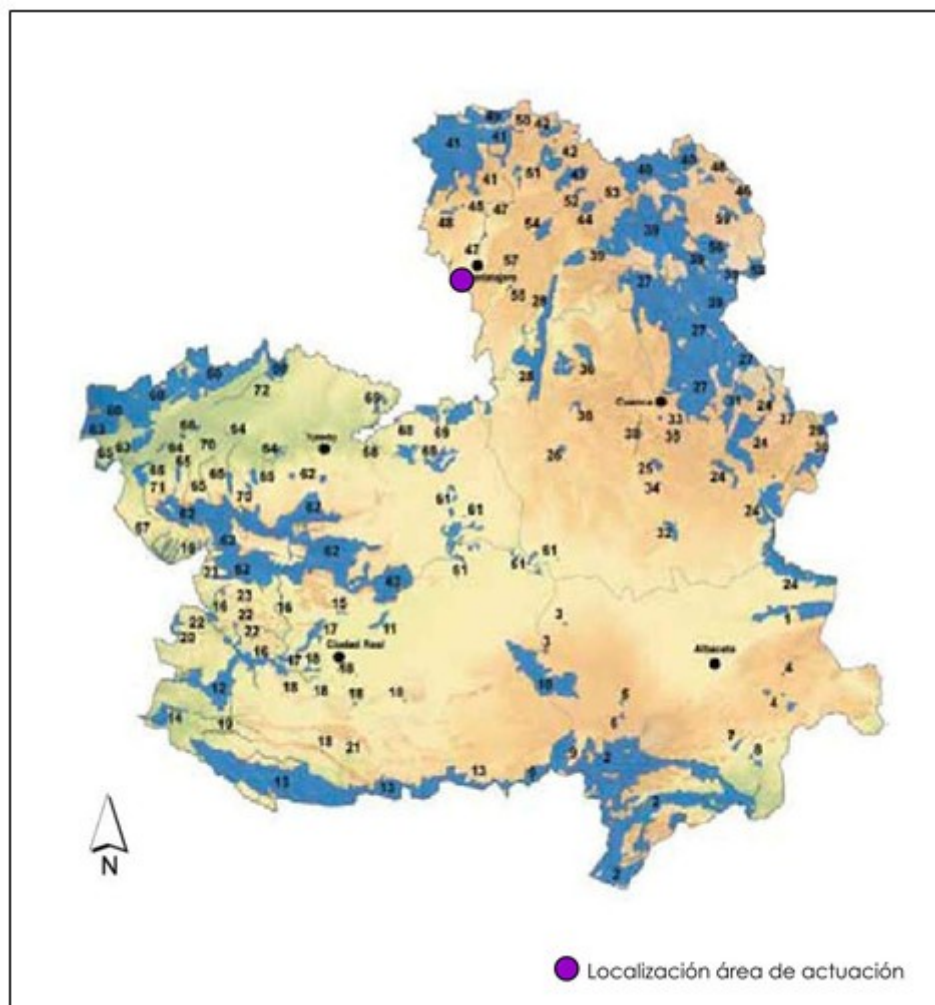
- MADRID:
 - LIC ES3110001. “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” 3. (en adelante ZEC).
 - ZEPA ES0000139. “Estepas cerealistas los ríos Jarama y Henares”4.
- GUADALAJARA:
 - ZEPA ES0000167. “Estepas cerealistas de la Campiña”.

Si bien los límites del ámbito elegido quedan claramente fuera de las superficies protegidas

Se adjunta a continuación cartografía de los mencionados espacios.

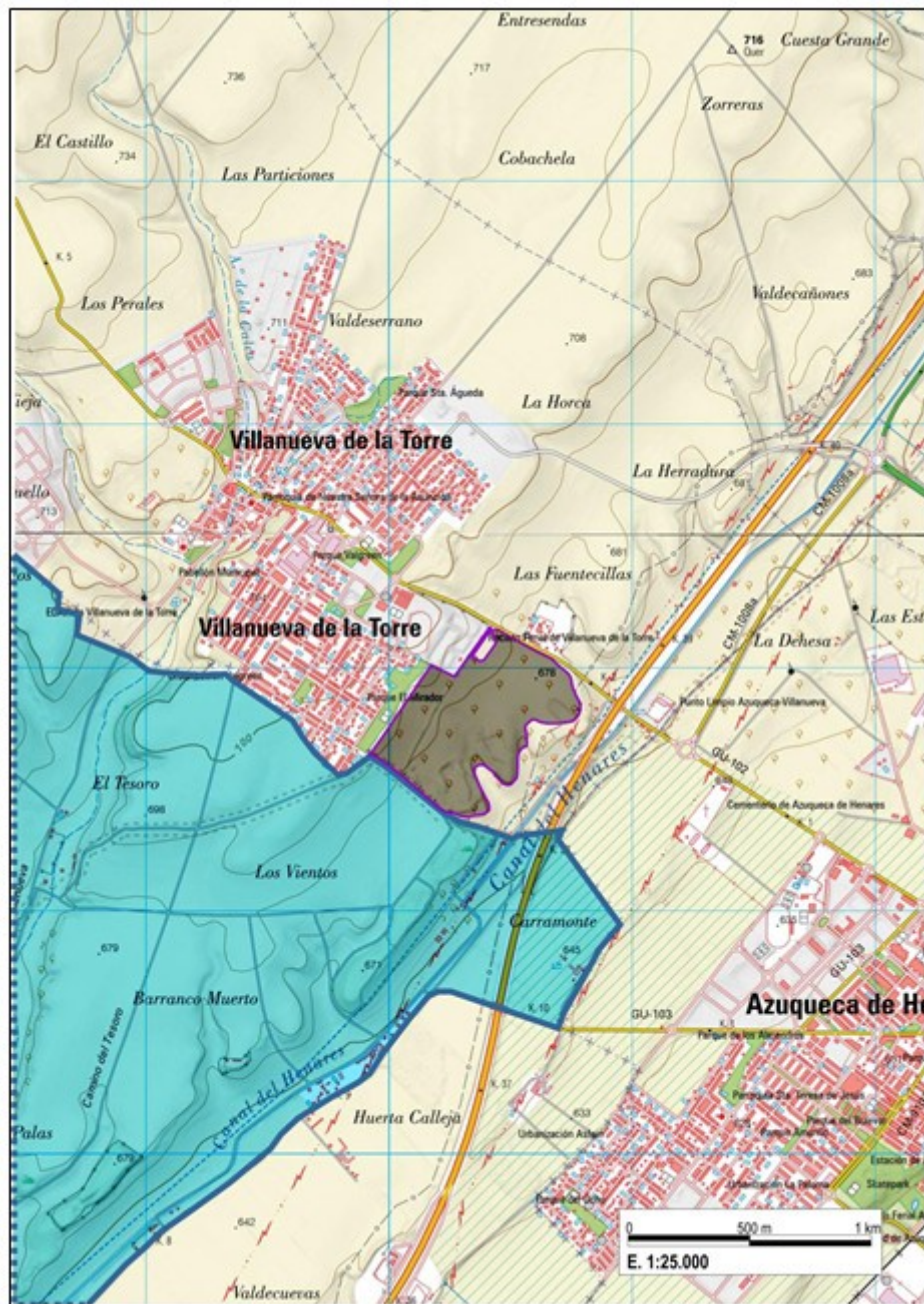
3 Declarado ZEC mediante el “DECRETO 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

4 En el ámbito territorial de la ZEC quedan incluidos totalmente los territorios de la ZEPA.

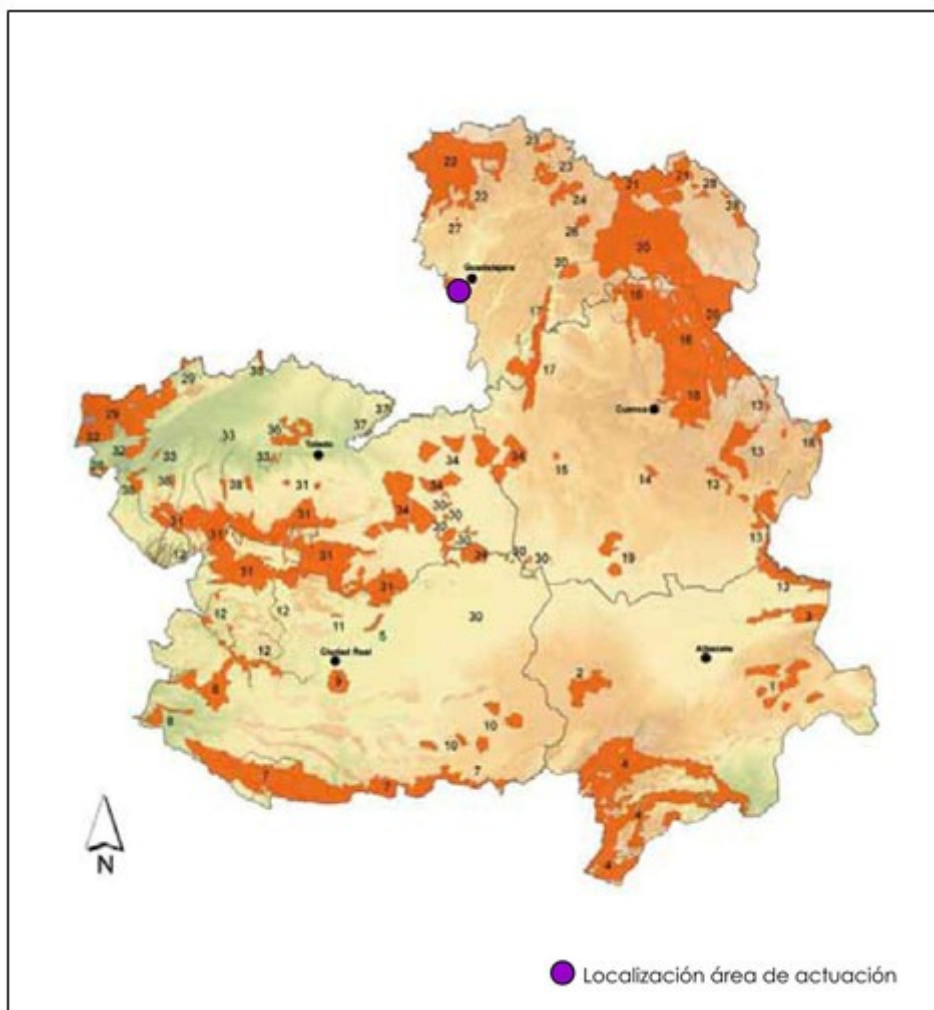


Fuente: Dirección General de Espacios Protegidos y Biodiversidad. Junta Castilla – La Mancha. Elaboración propia

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID. LIC ES3110001 – ZEPa ES0000139.

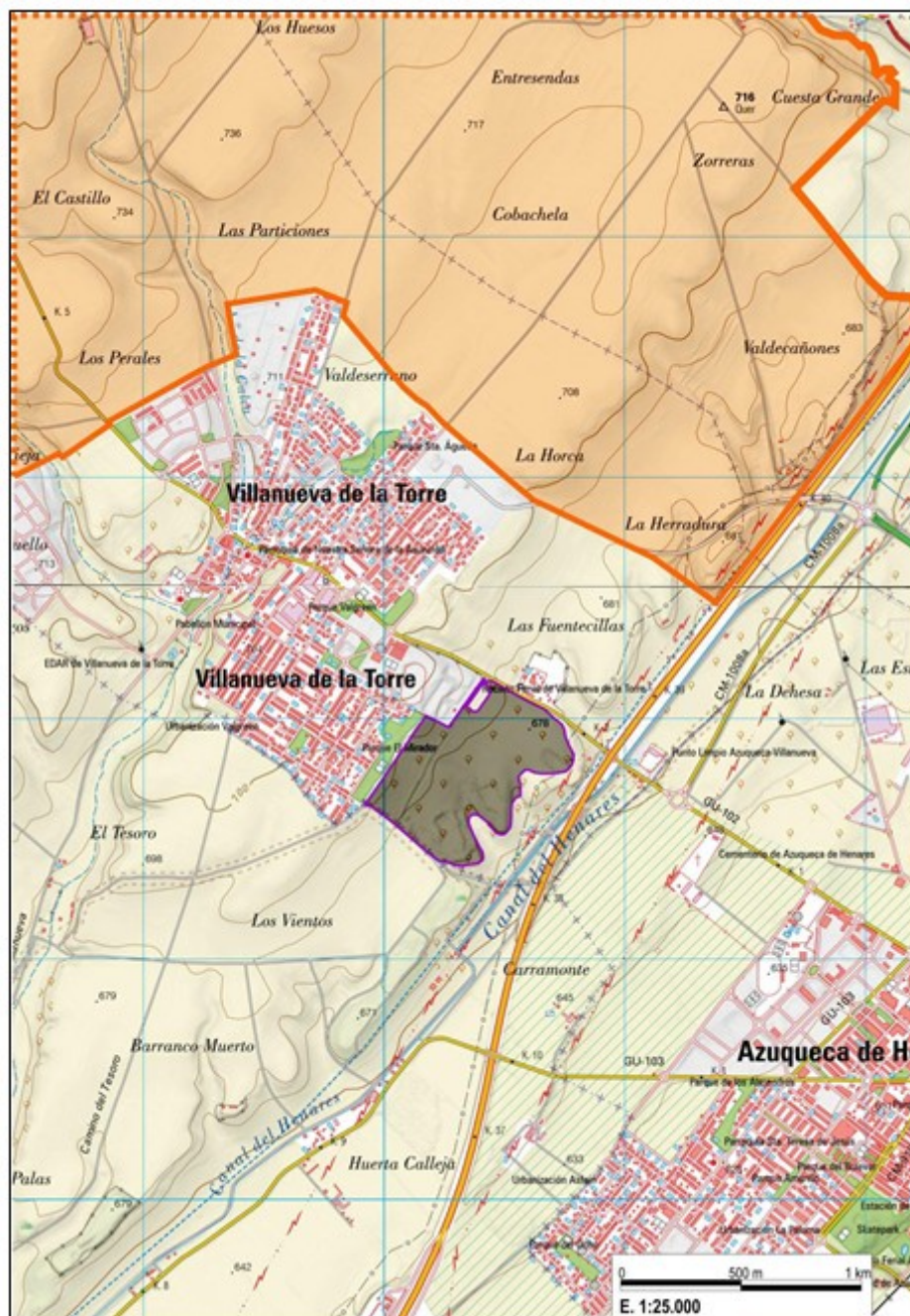


RED NATURA 2000 EN CASTILLA - LA MANCHA. ZEPA.



Fuente: Dirección General de Espacios Protegidos y Biodiversidad. Junta Castilla - La Mancha. Elaboración propia

GUADALAJARA. ZEPA ES0000167.



En este sentido, tal y como expone el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid (como órgano competente de la ZEPA “Cerealista de los ríos Jarama y Henares” colindante con el proyecto) de fecha 18 de noviembre de 2025, la programación de las obras de urbanización deberá preverse en los periodos adecuados, de manera que estas no interfirieran en los ciclos biológicos de la fauna silvestre, sobre todo durante la reproducción que suele darse entre los meses de marzo y agosto, de tal forma que , siempre y cuando sea técnica y funcionalmente viable se eviten las excavaciones y la construcción en los 200 metros colindantes con la ZEPA.

Asimismo, en las zonas colindantes con la ZEPA deberán contemplarse las siguientes medidas específicas:



- Las actuaciones se desarrollarán preferentemente en horario diurno, evitando, especialmente en aquellas actividades que impliquen una mayor emisión de ruido o el empleo de maquinaria pesada, los periodos de máxima actividad de la fauna, correspondientes al amanecer y al anochecer.
- Con carácter previo al inicio de las obras se delimitarán físicamente tanto la zona de actuación como las áreas auxiliares de obra, con el fin de minimizar los desplazamientos innecesarios de maquinaria y personal y reducir las afecciones al medio natural. Las instalaciones auxiliares deberán ubicarse en zonas de escaso valor ambiental, evitando áreas húmedas o susceptibles de provocar filtraciones y afecciones al subsuelo.
- Con carácter previo al inicio de las obras, se llevará a cabo una prospección con el objetivo de comprobar la posible presencia de especies de fauna amenazada o de interés para la conservación en el ámbito de actuación y su entorno inmediato. En función de los resultados obtenidos, se establecerán las medidas preventivas, correctoras o compensatorias que resulten necesarias, pudiendo incluir la implantación de periodos de parada biológica, restricciones temporales de determinadas actividades o la adaptación de la programación de los trabajos, con el fin de evitar afecciones sobre ejemplares, refugios, áreas de reproducción o zonas de alimentación de las especies detectadas.
- En caso de apertura de zanjas o excavaciones lineales, estas deberán permanecer tapadas fuera del horario de trabajo, especialmente durante la noche. Cuando ello no sea posible, deberán disponer de rampas u otros dispositivos que faciliten la salida de ejemplares de fauna que pudieran caer accidentalmente en su interior. Asimismo, antes del inicio de cada jornada laboral se inspeccionarán las zanjas abiertas y el interior de la zona de obras para detectar posibles ejemplares atrapados, procediendo a su liberación inmediata en condiciones adecuadas.
- Los drenajes transversales y longitudinales asociados a caminos, plataformas, superficies acondicionadas o cualquier otra infraestructura deberán incorporar elementos que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, tales como rampas, superficies rugosas u otros dispositivos equivalentes.
- Una vez finalizadas las obras, y tras la retirada de todos los materiales, residuos e instalaciones auxiliares, se procederá a la restauración ambiental de las superficies afectadas, incluidas aquellas destinadas temporalmente a acopios, instalaciones de obra o actividades auxiliares. Del mismo modo, se llevará a cabo el completo desmantelamiento de las infraestructuras provisionales ejecutadas durante la fase de construcción.
- Finalizadas las actuaciones, se realizará un estudio de la calidad fisicoquímica y biológica de las aguas superficiales y/o subterráneas potencialmente afectadas, con objeto de detectar posibles vertidos o alteraciones derivadas de las obras y, en su caso, adoptar las medidas correctoras que resulten necesarias para restablecer las condiciones ambientales preexistentes.

2.1.9.3.3 Planes de Recuperación y Conservación de Especies Protegidas.

Un Plan de Recuperación es un documento que se publica con rango legal y en el



que se incluyen las acciones que deben llevarse a cabo para lograr que un taxón (especie, subespecie o población) incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas en la categoría de “en peligro de extinción”, salga de esta categoría de amenaza, eliminando tal peligro de extinción.

En él se analizan detalladamente las causas del declive del taxón y se especifican los objetivos y las acciones que son precisas desarrollar para eliminar en la medida de lo posible dichas causas. Por otro lado, se delimitan las áreas de actuación, las medidas de integración social para la participación y colaboración de la población local en la conservación de la especie, así como los presupuestos necesarios para alcanzar los objetivos recogidos en el Plan.

La Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en su artículo 31.2, recoge la figura de los Planes de Recuperación como el instrumento fundamental para la recuperación de las poblaciones de especies que se cataloguen como “en peligro de extinción”.

El ámbito de estudio se encuentra próximo a una zona que tiene la consideración de zona de dispersión para el águila perdicera según el Decreto 76/2016, de 13/12/2016, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*) y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de esta especie en Castilla-La Mancha.

Este Decreto, en su Anexo I, punto 3. Zonificación, apartado 3.2. Zonas de dispersión, dice:

“3.2. Zonas de dispersión.

Tienen la consideración de zonas de dispersión para el águila perdicera, los siguientes territorios:

3.2.1. Los territorios incluidos en las siguientes Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas por el Decreto 82/2005, de 12 de julio de 2005:

- ES0000154 Zona Esteparia de El Bonillo (Albacete).
- ES0000158 Áreas Esteparias del Campo de Montiel (Ciudad Real).
- ES0000167 Estepas Cerealistas de La Campiña (Guadalajara)
- ES0000435 Área Esteparia de la margen derecha del río Guadarrama (Toledo),”

Los límites de la zona de dispersión marcada por el Decreto coinciden con los límites de la ZEPA ES0000167 Estepas cerealistas de la Campiña (Guadalajara) cuya cartografía se ha adjuntado en el punto anterior. El plano adjuntado muestra cómo el ámbito de estudio queda fuera de los límites protegidos.

2.1.9.4 Áreas importantes para la Conservación de las aves y la Biodiversidad en España (IBA's)

El Programa de Áreas Importantes para la Conservación de las Aves tiene como principales objetivos identificar, proteger y conseguir una gestión adecuada de una

red de espacios prioritarios para la supervivencia de las poblaciones de aves a lo largo y ancho del mundo. Este programa lo desarrollan en sus respectivos países todos los socios de BirdLife International intentando conseguir una protección legal, una gestión y un seguimiento de estos lugares. Los lugares que conforman la red del programa de Áreas Importantes para la Conservación de las Aves se denominan Important Bird Areas (IBA en su acrónimo inglés) y se consideran como la red mínima de espacios a considerar para asegurar la supervivencia y la gestión de las especies de aves. Estos espacios son identificados a través de criterios estandarizados y numéricos, consensuados por expertos y científicos. Dentro de los inventarios de IBA se recogen los espacios identificados que cumplen los criterios técnicos y científicos establecidos a nivel mundial.

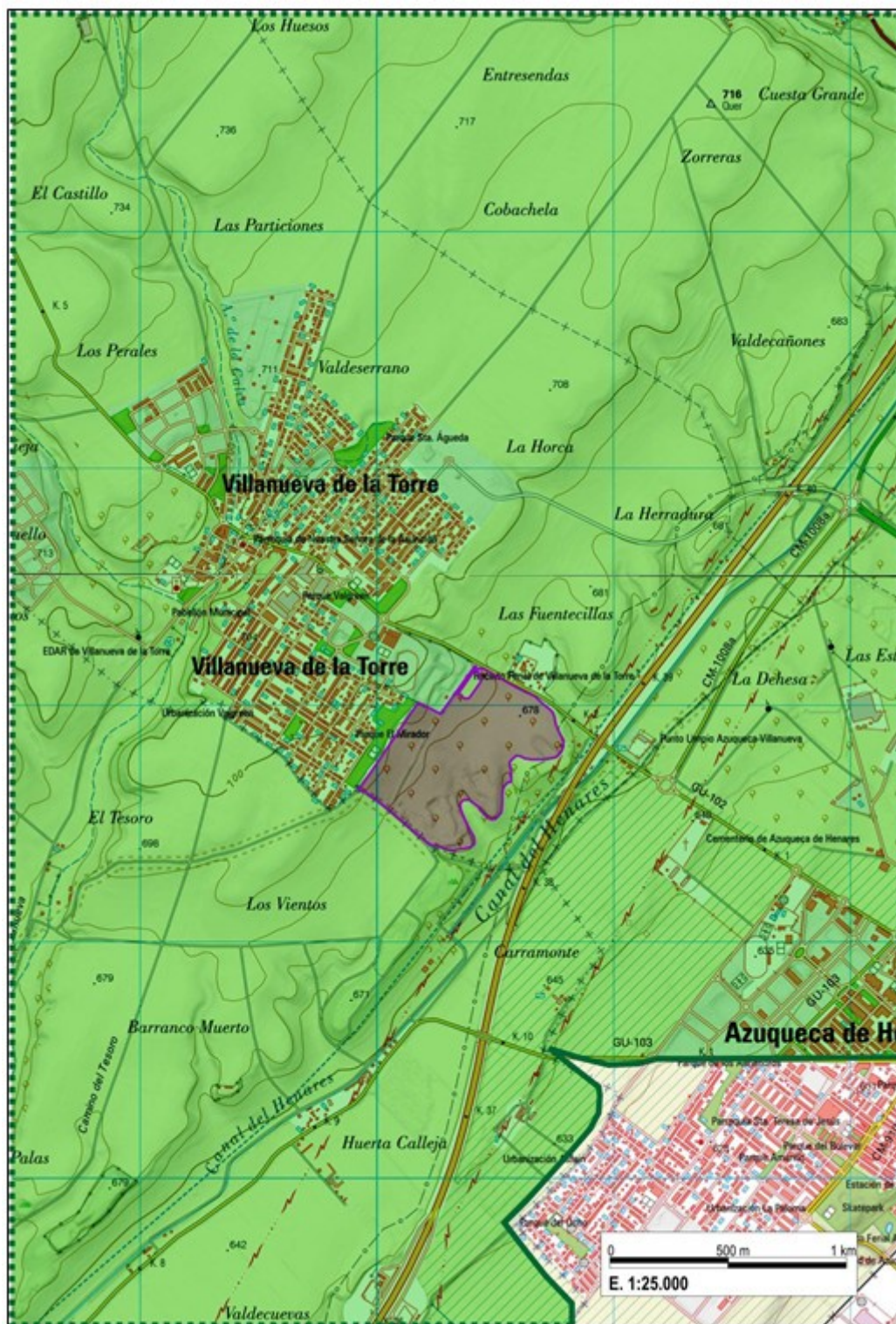
Las IBA han desempeñado en Europa un papel clave en la designación de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), espacios incluidos en la Red Natura 2000 europea, derivadas de la Directiva de Aves Silvestres (2009/147/CE).

El Ámbito de estudio se encuentra dentro de una de estas áreas, en concreto de la IBA ES074 Talamanca – Camarna.

Se adjuntan a continuación un plano con los límites de esta superficie protegida y otro con la localización del ámbito de estudio respecto a los límites de dicha IBA.



Fuente: <http://www.birdlife.org>



Dentro del convenio de colaboración establecido con la Universidad Complutense, la misma institución realizó otro estudio⁵ para evaluar adecuadamente las repercusiones que esta actuación pueda tener sobre los espacios de la RED NATURA 2000, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de éstos.

Las conclusiones vertidas en este informe aseguran que:

“la ejecución de las obras no supondría un impacto significativo en la fauna y los hábitats de la zona ni en la Red Natura 2000. ”



Se adjunta cuadro resumen de los impactos evaluados en los Espacios Protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000 presentes en el área de estudio

Tabla 15. Cuadro resumen de los impactos en los Espacios Protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000 presentes en el área de estudio

IMPACTOS EVALUADOS	LIC ES3110001	ZEPA ES0000139	ZEPA ES0000167
Reducción del área de distribución natural de los hábitats	NO	NO	NO
Deterioro de la estructura y funciones necesarias para la existencia de los hábitats a largo plazo	NO	NO	NO
Perjuicio de alguna especie típica	NO	NO	NO
Vulnerabilidades del proyecto frente a riesgos de accidentes graves o desastres	NO	NO	NO
Riesgo de introducción de especies exóticas	NO	NO	NO
Fragmentación	NO	NO	NO
Pérdida de naturalidad	NO	NO	NO
Vector de cambio climático (por explotación de recursos a largo plazo)	NO	NO	NO
Efectos indirectos por deterioro de masas de agua de las que dependen los hábitats	NO	NO	NO

Concluye el estudio realizado por la Universidad Complutense que “las características del proyecto, su extensión y su ubicación no debería suponer un impacto acumulado negativo para los hábitats o la fauna.

La actuación se realizará en un área altamente transformada por lo que no representará un cambio significativo respecto a la situación actual”.

2.1.10.1 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONOMICAS

2.1.10.1 Población y Empleo

El Censo de Población de 1991 cifraba la población de Villanueva de la Torre en 114 personas; en el Padrón Municipal de Habitantes de 1996 alcanzaba las 330 personas, es decir, en un quinquenio el incremento poblacional suponía un 191,2 %.

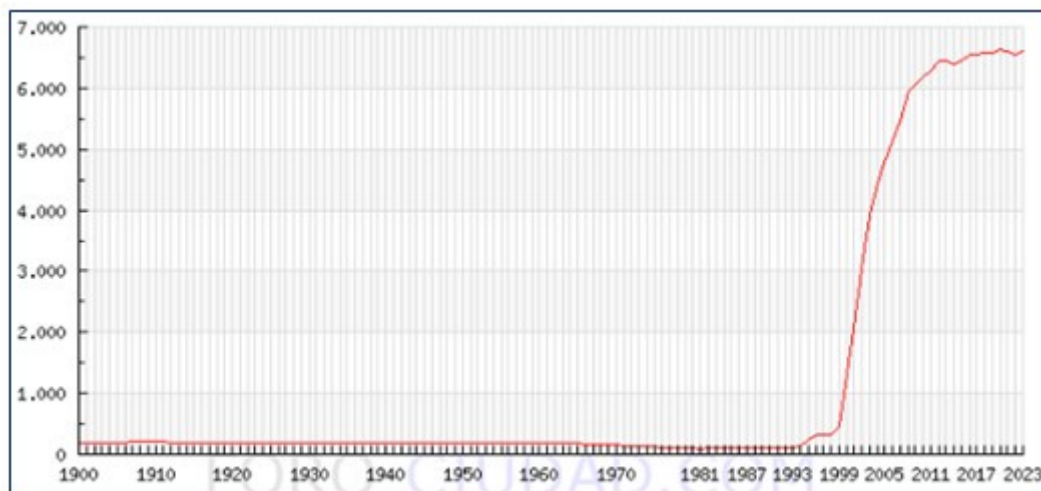
El Municipio de Villanueva de la Torre ha sufrido varias tendencias demográficas, al proceso de desaceleración del ritmo demográfico sucedido entre 1975 y 1981, le sigue una fase de ligera recuperación hasta 1991, año a partir del cual tiene lugar una intensa aceleración del crecimiento poblacional.

Entre 1991 y 1996, Villanueva experimenta un crecimiento espectacular que viene explicado casi en su totalidad por la incorporación de inmigrantes. El desarrollo urbanístico e industrial, derivado de lo que se ha dado en llamar “Efecto Frontera”, es uno de los factores que ayudan a comprender el inusitado crecimiento del número de población residente.

La aceleración del crecimiento poblacional sucedida entre 1991 y 1996 es un hecho

que se produce casi con exclusividad en Villanueva de la Torre, ya que en los demás municipios del entorno, es decir, corredor de Guadalajara y corredor de Madrid, el ritmo de crecimiento es muy inferior.

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESDE 1.900 HASTA 2.023

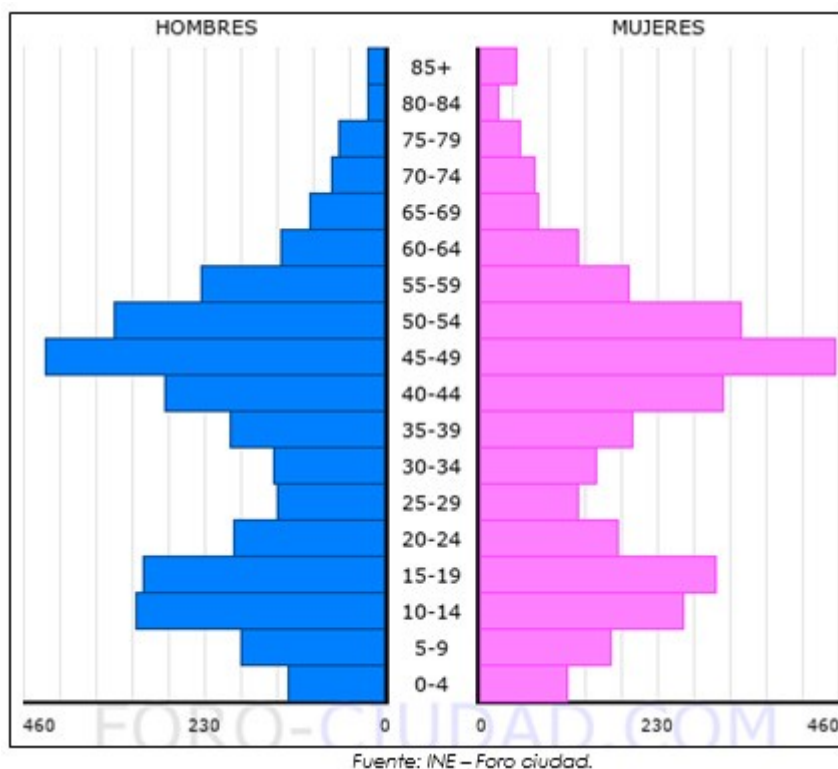


Fuente: INE – Foro ciudad.

Actualmente el municipio cuenta con 6.603 habitantes (último dato publicado enero de 2023 INE).

Villanueva de la Torre muestra una estructura poblacional joven, en la que destacan de forma especial las personas con edades de entre 40 y 50 años. Como consecuencia de ello, también abundan los niños. Tal y como se puede apreciar en el gráfico adjunto (GRÁFICO 2).

GRÁFICO 2. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE VILLANUEVA DE LA TORRE.



La media de edad de los habitantes de Villanueva de la Torre es de 37,99 años, 2,87 años más que hace un lustro que era de 35,12 años

2.1.10.2 Renta

En cuanto al poder adquisitivo de los habitantes de Villanueva de la Torre, según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio en 2019 fue de 27.695,00 €, 978,00 € más que en el año 2018. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media se situó en 22.878,00 €, 725,00 € más que en el año 2018.

En la tabla 3, se expone de forma numérica dicha evolución.

TABLA 3. EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA.

Evolución de la Renta Media en Villanueva de la Torre				
Año	Renta Bruta	Var	Renta Dispo	Var
2019	27.695€	978€ (3,53%)	22.878€	725€ (3,17%)
2018	26.717€	821€ (3,07%)	22.153€	595€ (2,69%)
2017	25.896€	-218€ (-0,84%)	21.558€	-113€ (-0,52%)
2016	26.114€	400€ (1,53%)	21.671€	215€ (0,99%)
2015	25.714€	570€ (2,22%)	21.456€	656€ (3,06%)
2014	25.144€	-378€ (-1,50%)	20.800€	-307€ (-1,48%)



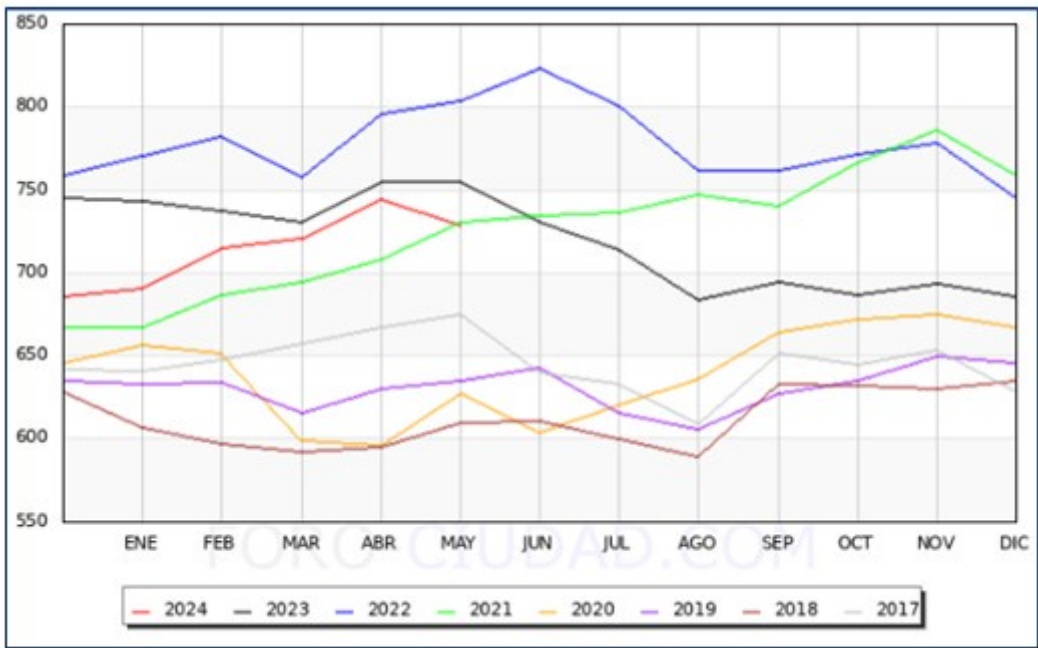
2013	25.522€	0€ (0,00%)	21.107€	0€ (0,00%)
------	---------	------------	---------	------------

Fuente: INE - Foro ciudad

Situando en 2019 a Villanueva de la Torre como el municipio nº10 con una mayor renta bruta media de la provincia de Guadalajara, y en la posición nº19 en la comunidad de Castilla-La Mancha, el 721 a nivel Nacional (sin PV y Navarra)

2.1.10.3 Paro y Seguridad Social

GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DE AFILIADOS SEGURIDAD SOCIAL EN EL PERÍODO 2017-2024.



Fuente: INE – Foro ciudad.

Según los datos publicados por el SEPE (Servicio de Empleo Público Estatal) en el mes de Mayo de 2024 el número de parados ha subido en 15 personas. De esas 15 personas nuevas en la lista del paro, 3 fueron hombres y 12 de ellas, mujer.

El número total de parados es de 372, de los cuales 117 son hombres y 255 mujeres.Las personas mayores de 45 años, con 229 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 103 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 40 parados.

Por sectores, el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 296 personas, seguido de la construccion con 27 parados, la industria con 26 parados, las personas sin empleo anterior con 22 parados y por último la agricultura con 5 parados.

Se adjunta tabla resumen.



Mayo 2024	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	372	+15	4.20 %	+32	9.41 %
• HOMBRES	117	+3	2.63 %	+5	4.46 %
• MUJERES	255	+12	4.94 %	+27	11.84 %
MENORES DE 25 AÑOS:	40	+5	14.29 %	+2	5.26 %
• HOMBRES	21	+3	16.67 %	0	0 %
• MUJERES	19	+2	11.76 %	+2	11.76 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	103	-3	-2.83 %	+2	1.98 %
• HOMBRES	38	+372	885.71 %	+3	8.57 %
• MUJERES	65	+1	1.56 %	-1	-1.52 %
MAYORES DE 45 AÑOS	229	+13	6.02 %	+28	13.93 %
• HOMBRES	58	+4	7.41 %	+2	3.57 %
• MUJERES	171	+9	5.56 %	+26	17.93 %
SECTOR:					
• AGRICULTURA	<5	-	0 %	-	0 %
• INDUSTRIA	26	-1	-3.70 %	+5	23.81 %
• CONSTRUCCIÓN	27	+2	8.00 %	+3	12.50 %
• SERVICIOS	296	+9	3.14 %	+23	8.42 %
• SIN EMPLEO ANTERIOR	22	+6	37.50 %	+1	4.76 %

Fuente: SEPES – Foro ciudadano.

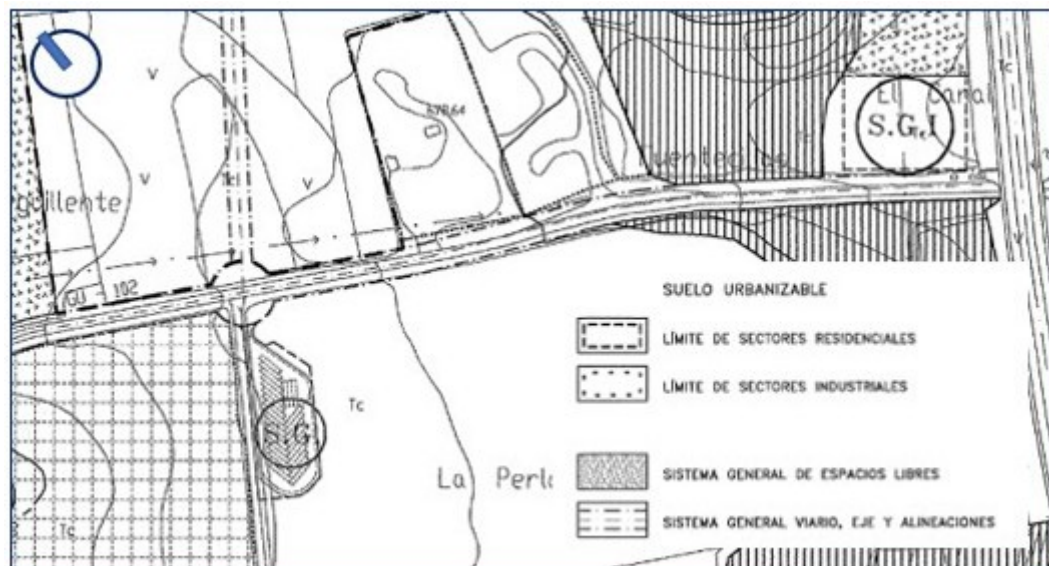
2.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

2.2.1 DESCRIPCIÓN FÍSICA

El ámbito incluido dentro de la alternativa propuesta para la reclasificación de Suelo Rústico Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial es el fijado y delimitado previamente en la Consulta de viabilidad Urbanística autorizada por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio Y Urbanismo el 7 de septiembre de 2022, y reflejado en las Bases aprobadas por el Ayuntamiento y se localiza en el Sureste del Término Municipal de Villanueva de la Torre, limitando:

1. LIMITE NORESTE. CARRETERA PROVINCIAL GU-102 y VIA PECUARIA CORDEL DE LA VIA PASTORIL DEL PUEBLO A LA CAÑADA GALIANA.

La Carretera GU-102, y la vía pecuaria Cordel de la vía pastoril del pueblo a la Cañada Gaiana (que si bien discurren fuera del ámbito propuesto) actúan como límites físicos al Noreste del ámbito propuesto.



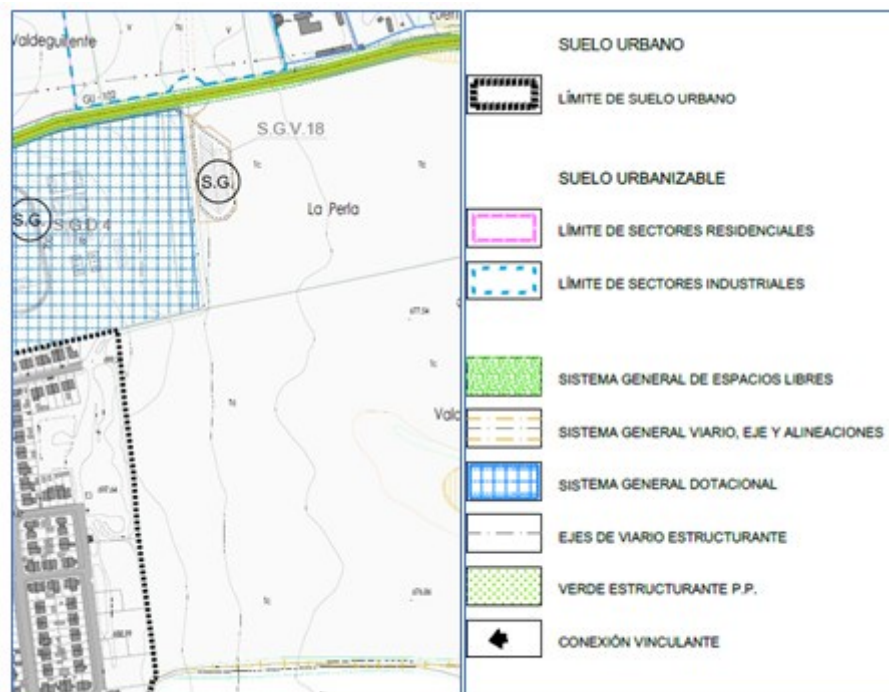
Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Estado actual. POM vigente 2004



Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Estado actual.

2. LIMITE NOROESTE

El ámbito propuesto colinda al Noroeste con el límite del SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL y ZONA DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES (parque El Mirador y con el Recinto Ferial), y el sistema general dotacional viario, SG-V-18 adscrito al sector residencial R-5 así clasificados en el actual POM vigente.



Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Estado actual. POM vigente 2004

3. LIMITE SUROESTE

El ámbito propuesto en su parte Suroeste colinda con límite administrativo que separa el Término Municipal de Meco (Comunidad de Madrid) con el Termino Municipal de Villanueva de la Torre.

Señalar que fuera del T.M. De Villanueva al suroeste del ámbito propuesto, discurre la vía pecuaria "Cañada Real Galiana" por el Término Municipal de Meco. Tal y como se pone de manifiesto en el inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de junio de 2022. Dicha vía pecuaria se encuentra deslindada y amojonada con fecha 28 de julio de 1959 sin que en ningún caso el trazado o zonas de protección de la misma afecten al T.M. de Villanueva de la Torre, quedando por tanto fuera del ámbito propuesto.

Se adjunta a continuación copia del inventario e imagen de la misma, obtenidos de la sede electrónica del Servicio de Medio-Rural de la red de vías pecuarias

INVENTARIO DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID														
TÉRMINO MUNICIPAL: MECO														
CÓDIGO I.N.E.: 28063														
CÓDIGO VIA PECUARIA	NOMBRE VIA PECUARIA	LONG. KM	ANCHO M	CLASIFICACIÓN VÍAS APROBACIÓN	CLASIFICACIÓN PUBLICATION	MODIFICACIONES CLASIFICACIÓN	PUBLICATION MODIFICACIONES CLASIFICACIÓN	SEÑAL	SEÑAL TOTAL APROBACIÓN	SEÑAL TOTAL PUBLICATION	SEÑAL PARTIAL APROBACIÓN	SEÑAL PARTIAL PUBLICATION	SEÑAL PARTIAL APROBACIÓN	SEÑAL PARTIAL PUBLICATION
000001	Cañada Real Galiana	7.064	31.88	24/11/98	BCP 25/12/1998				C. PARCELARIA 28/07/1998				C. PARCELARIA 28/07/1998	

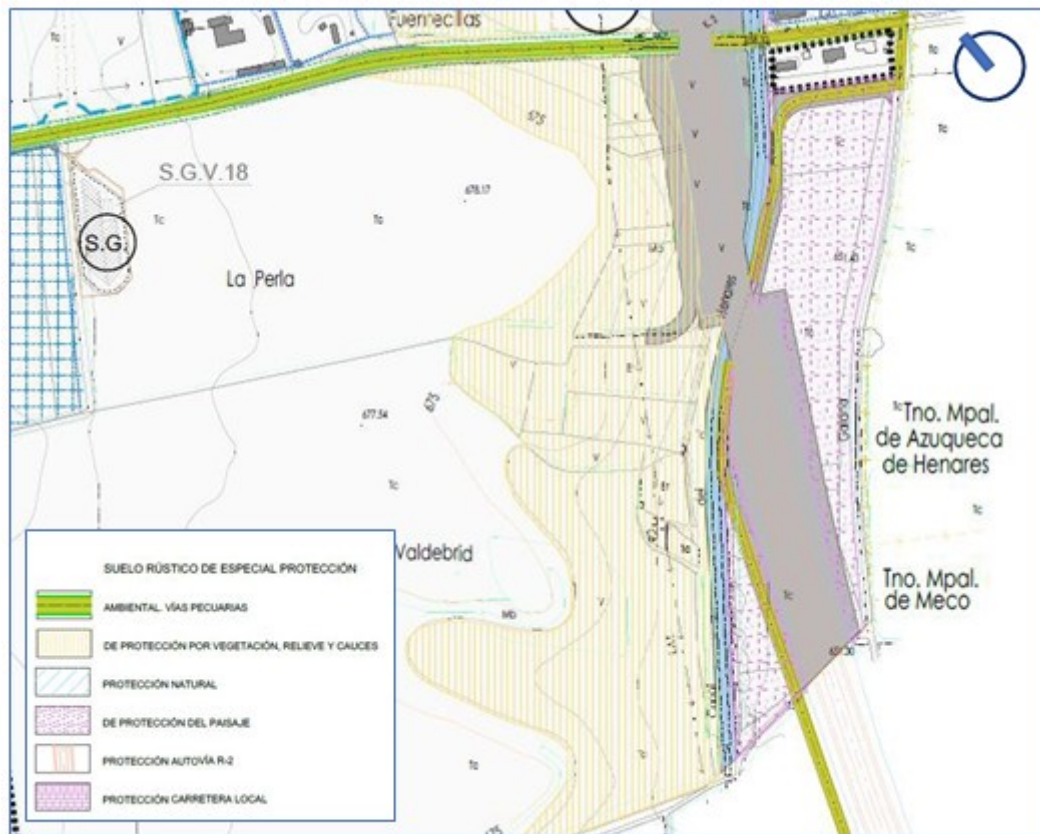


Se muestra a continuación imagen completa de la Cañada Real Galiana, mostrando tanto el tramo que discurre por la localidad de Meco (en amarillo) como el tramo que discurre por el T.M. de Villanueva de la Torre (en verde) conforme al Registro Público de Vías Pecuarias aprobado por la Orden 20/11/2015 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla La Mancha, en ambos casos fuera en todo momento del ámbito propuesto.



4. LIMITE SURESTE

El ámbito propuesto se ciñe por el Sureste a la delimitación que al actual POM fija como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección clasificado en el vigente POM Suelo Rústico de Especial Protección por Vegetación, Paisaje y Cauces.



Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Estado actual. POM vigente 2004

Se adjunta a continuación plano con las coordenadas UTM del ámbito propuesto:



Plano delimitación PROPUESTA nuevo Sector SI-03. Villanueva de la Torre. Elaboración propia



Como se ha mencionado en los puntos anteriores la delimitación de los terrenos propuesta se basa fundamentalmente en criterios de sostenibilidad tanto económicos, como sociales y medioambientales, así como de un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes en el municipio.

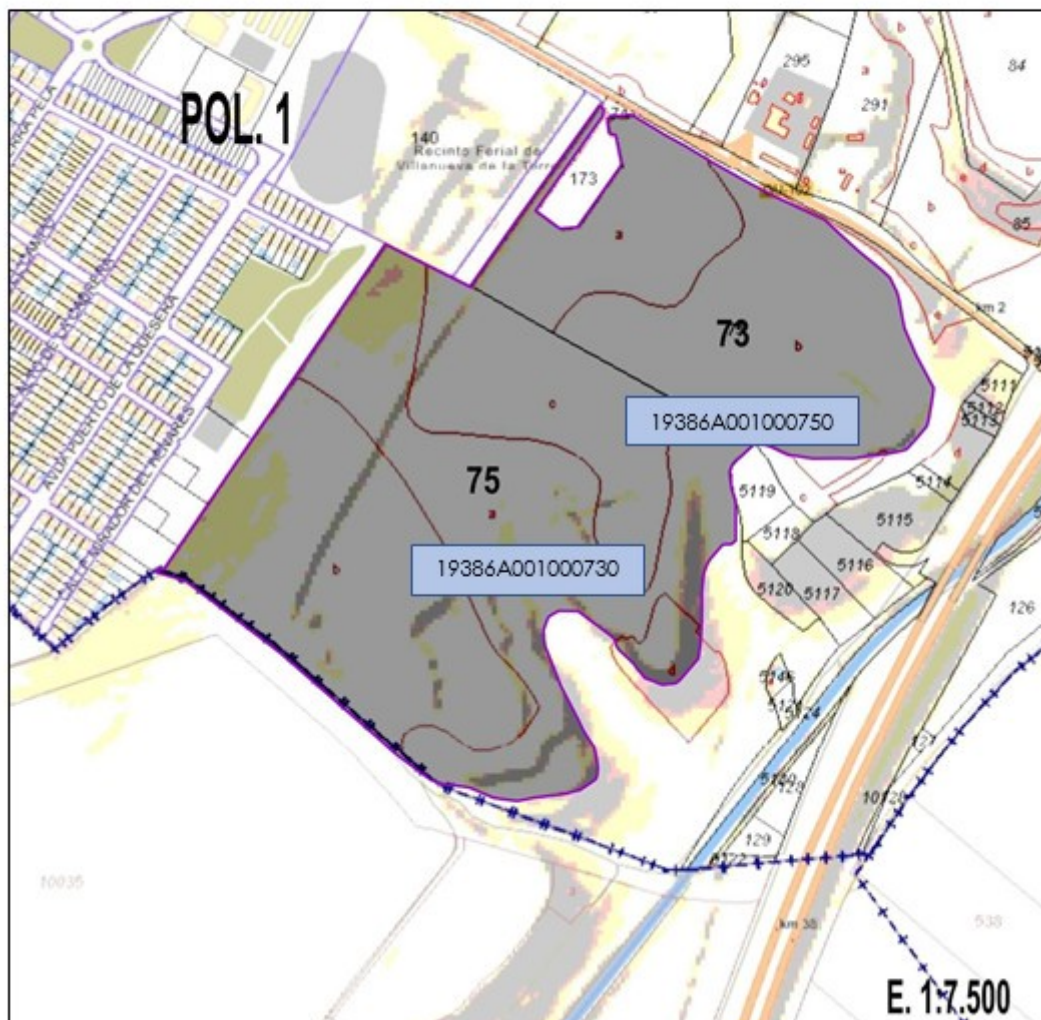
La conveniencia de la localización se refuerza así mismo por la presencia de la carretera GU-102 que conecta con Azuqueca en el corredor del Henares eje industrial y comercial tanto de los desarrollos existentes como futuros, que permitirá el crecimiento y la reactivación de la económica mediante el establecimiento de nuevos planeamientos industriales acordes a los nuevos modelos de negocio (logístico, e-commerce.) generando una riqueza muy superior a los rendimientos agrícolas que esos suelos puedan producir.

2.2.2 SUPERFICIE AFECTADA, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El sector propuesto tiene una superficie de aproximadamente 347.000 m² (34,7 Ha.) de Suelo Rústico de Reserva, así clasificado en el vigente Plan de Ordenación Municipal del municipio, de uso agrícola, incluyendo parte de las parcelas del Polígono 1 del catastro de rústica en los parajes conocidos como Valdebrid y La Perla, tal y como se refleja en la documentación gráfica correspondiente, con una altitud media de 691 metros sobre el nivel del mar.

Se adjunta a continuación cuadro de parcelas catastrales afectadas por la presente modificación:

POLÍGONO	PARAJE	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
1	VALDEBRID	073	19386A001000730000SM
1	LA PERLA	075	19386A001000750000SK



Fuente: Dirección General del Catastro. E: 1/7.500. Elaboración propia.

Es importante señalar que para la delimitación del sector se han tenido en cuenta lo establecido en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, así como la clasificación del suelo ya establecida por el propio POM, y la delimitación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística al Sureste del mismo, siendo autorizada la Actuación Urbanizadora en SRR por la CPOTU en sesión de 7 de septiembre de 2022.

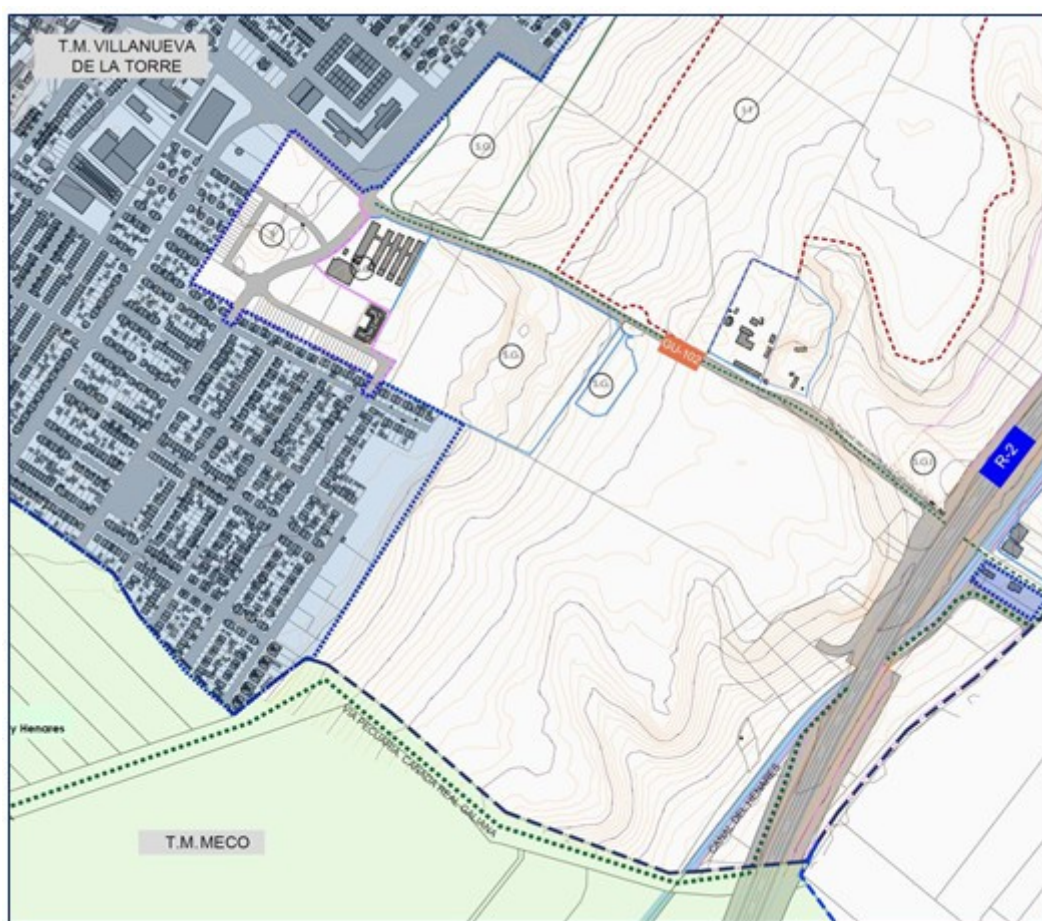
2.2.3 TOPOGRAFÍA

Como ya se ha descrito la mayoría de la superficie municipal se emplaza por encima de la cota de setecientos metros, si bien la altitud media del municipio se sitúa entre los 715 y los 725 mts. El núcleo urbano se extiende en cotas ligeramente inferiores, en torno a 691 mts, cotas muy similares a las del ámbito elegido. Las pendientes del terreno siguen una disposición aterrazada y se suavizan

al descender desde el norte hacia el sur, siguiendo el trayecto de la carretera GU-102.

En estos ámbitos las pendientes son inferiores al 2% a excepción de las vaguadas producidas por la erosión de los arroyos de la Calva, donde las pendientes oscilan entre el dos y el cuatro por ciento, del arroyo Valdeserrano y del arroyo de los Majuelos, donde las pendientes superan el 6 %.

El ámbito propuesto se trata de un terreno dedicado a tierras de labor lo que nos advierte de una zona bastante regular, con un leve descenso en sentido Noroeste-Sureste, y diferencia de cota de aproximadamente 18 metros (desde la cota 689 a la cota 671). Se adjunta a continuación imagen de la topografía de la zona:



Plano. Topográfico. Mayo 2026. Elaboración propia

2.2.4 INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES

2.2.4.1 Arroyos y Cauces Fluviales

Como se ha indicado en puntos anteriores la red hidrográfica de Villanueva de la Torre está definida por las cuencas de los arroyos de las Monjas (Valdeserrano), de los Majuelos y de la Calva o de la Dehesa y por los procesos geomorfológicos asociados, si bien ninguno de ellos afecta ni discurre por el interior del ámbito elegido.

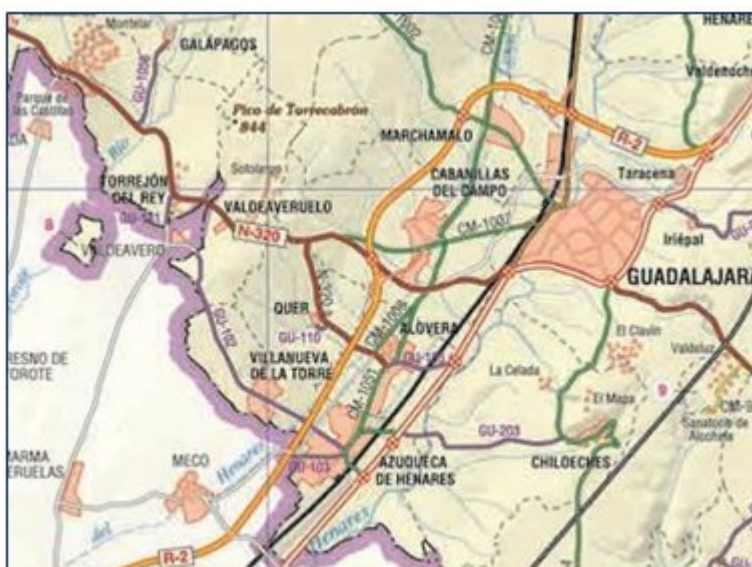
2.2.4.2 Carreteras

En el límite Noreste del ámbito propuesto se localiza la carretera GU-102 (clasificada como SSGG viario en el actual POM) perteneciente red de carreteras de la Diputación Provincial de Guadalajara, carretera de Primer de orden, quedando la misma fuera del desarrollo propuesto.



Imagen de la Carretera GU-102

De ámbito nacional la principal vía de comunicación es la autovía del Nordeste (A-2), fuera del ámbito municipal, que une Madrid con Cataluña, además, por su proximidad es necesario citar la Autopista de Peaje R2 (Madrid- Guadalajara) que discurre por el municipio, aunque no tiene acceso directo al mismo.



Mapa Infraestructuras viarias. Fuente: Gobierno de Castilla La Mancha

2.2.4.3 Líneas FF.CC.

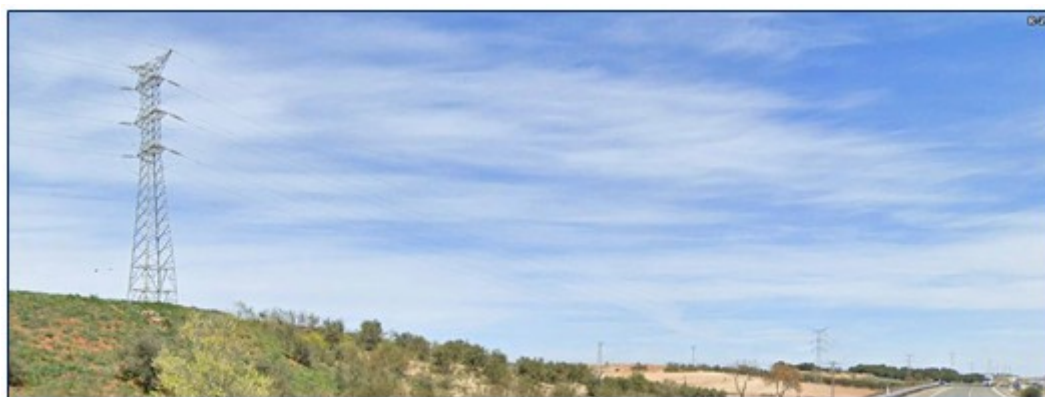
La infraestructura ferroviaria más cercana se encuentra fuera del término municipal, al Este. Se trata de la línea FF.CC. Madrid-Barcelona, a una distancia aproximada de más de 3km, de tal forma que no se produce ni existe ningún tipo de afección al respecto de estas infraestructuras ferroviarias.



Mapa de infraestructuras ferroviarias. Fuente: Diputación de Guadalajara.

2.2.4.4 Líneas Eléctricas

En relación con este tipo de infraestructuras señalar que, en paralelo, aunque fuera del ámbito propuesto, discurre en sentido Noreste - Suroeste el trazado de una LÍNEA DE ALTA TENIÓN DE 132 kV.



LAT de 132 kV fuera del ámbito propuesto. Fuente: Google Earth

Es importante significar que no discurre por el interior del ámbito la catenaria de la citada línea ni se localizan dentro del ámbito ningún apoyo.



Plano de INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. LINEA ELÉCTRICA. Elaboración *Propia*.



Foto realizadas "In situ". Apoyos de Línea AT132 kV

2.2.4.5 Infraestructuras de servicio de Abastecimiento de Agua y Saneamiento

Al Sureste y muy próximos a la zona analizada, aunque sin ser limítrofe, se encuentra el Canal del Henares, discurriendo en paralelo al mismo una conducción de abastecimiento de agua potable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe hacia los municipios de Meco y Alcalá de Henares.



Canal del Henares a su paso por el T.M. de Villanueva de la Sagra.

2.2.4.6 Infraestructuras de servicio de Abastecimiento de Gas

Hay que mencionar en relación a este tipo de infraestructuras que discurriendo parcialmente por del ámbito propuesto discurre en sentido Noreste-Suroeste el trazado DE UNA LINEA DE ABASTECIMIENTO DE GAS, que afectara al desarrollo de nuestro sector en su zona NE. Concretamente nos referimos a la Red de Distribución de Gas de Alta Presión del Gaseoducto Algete-Yela de 26" a presión 80 bares propiedad de Enagás Transporte S.A.U. Se muestra a continuación esquema en planta del trazado de la misma, coincidente con el señalado en el informe evacuado por el MITERD:



Plano de INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. LINEA GAS. *Elaboración Propia*

2.2.4.7 Infraestructuras de servicio de Telefonía

En relación con este tipo de infraestructuras hay que señalar que en paralelo al sector en sentido Sureste-Noroeste, se desarrolla el trazado de una LÍNEA DE TELEFONÍA, que afectara al desarrollo.



Se muestra a continuación trazado de la Línea Telefónica que discurre en paralelo a la carretera GU- 102 del municipio de Villa nueva de la Torre.



Plano de INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. LINEA TELEFONÍA. Elaboración Propia

2.2.5 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La mayor parte del sector se implanta sobre tierras de labranza para Labor de Secano. No se ha detectado ninguna construcción (edificaciones agrarias albercas o pozos) a simple vista. Si se observan arboles de diversas especies., así como un olivar.

*Fotos del ámbito*

2.2.6 APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Los terrenos incluidos dentro del Sector propuesto tal y como se ha indicado en puntos anteriores carecen de condicionantes que pudieran impedir el desarrollo de los mismo, tratándose únicamente de tierras de labor altamente antropizadas por la mano del hombre y la presencia de numerosas infraestructuras, cuya transformación está plenamente justificada ante la necesidad y la demanda de suelos de uso industrial existente en la zona. Completando con la ejecución de este sector la trama industrial del denominado “Corredor del Henares”.

Debido a su topografía resulta idóneo para la implantación de cualquier tipo de construcción, ya sea de menor o mayor tamaño, teniendo en cuenta además que posee unas características geológicas y geotécnicas para ello. No existiendo, más allá de los establecidos por las diferentes legislaciones sectoriales, ningún otro condicionante conocido que impida el desarrollo del presente sector, existiendo por tanto una clara aptitud del suelo para ser urbanizado con motivo del proceso de transformación pretendido mediante la tramitación del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

2.3.1 LEGISLACIÓN GENERAL

Es de aplicación a la tramitación del presente Plan Parcial de Mejora el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero. Igualmente resulta de aplicación como normativa urbanística:

- Decreto 29/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de



Ejecución.

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Supletoriamente a lo anterior, y si procede, Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; y la normativa de Contratación del Sector público, en particular la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE Y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP) y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Así como el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre y, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En estos suelos será de aplicación entre otras, la normativa sectorial siguiente:

- Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación ambiental estatal.
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 4/2023, de 24 de febrero).
- Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RD 1/2001 de 20 de Julio de 2001.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986 de 11 de abril.
- Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo que modifica el anterior RD 849/1986 de 11 de abril.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido.
- RD 3/2023 de 10 de enero por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y



suministro, ante cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del abastecimiento de agua de consumo humano y sea afectado por el mismo.

- Ley 34/1998 del Sector de Hidrocarburos y su normativa de desarrollo.

Así mismo, actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- Ley 11/2022, de 28 de junio General de Telecomunicaciones.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

En cuanto a las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es de aplicación la normativa siguiente:

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

El cumplimiento de la Accesibilidad de Castilla La Mancha se ve afectado por la siguiente normativa estatal y autonómica:

ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones



básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden TMA).
- RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.(CTE).
- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- RD 3/2023 de 10 de enero por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro.

AUTONÓMICA

- Ley 1/ 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC)
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de accesibilidad de Castilla La Mancha, (Código ACC)
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Por otro lado, señalar conforme al informe recabado por el Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, que actualmente no existe ningún Plan de Ordenación Territorial vigente en Castilla La Mancha, ni se está tramitando ningún Plan o Proyecto de Singular interés que afecte a dicho municipio.

2.3.2 PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA TORRE

2.3.2.1 Punto de Partida

El término municipal de Villanueva de la Torre cuenta con un Plan de Ordenación Municipal de aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de fecha 13.12.2004, publicado en el DOCM N.º.246 de 29 de diciembre de 2004, en la parte que afecta al suelo urbano, urbanizable residencia y rústico; y por resolución de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de fecha 14.02.2005, publicado en el DOCM N.º. 48 de 8 de marzo de 2005, en la parte que afecta al suelo urbanizable industrial.

A día de hoy, no se ha aprobado definitivamente ninguna modificación puntual al POM, aunque el Ayuntamiento inició la tramitación de dos modificaciones.

Así mismo conforme a la Sentencia 00712/2009 dictada por la Sala de lo

Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla - La Mancha, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre actualmente está en fase de tramitación un Documento de Refundición para adaptar su contenido a la misma, lo que conlleva la categorización como Suelo Rústico de Reserva de la franja de terrenos ubicada entre el Sector I-1 y el casco urbano (inicialmente clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección), estando a falta del último trámite para adquirir vigencia

Del mismo modo durante la vigencia del POM se han desarrollado varios sectores residenciales previstos en el POM a través de Programas de Actuación Urbanizadora. Estos instrumentos tienen un grado de desarrollo variado. En cualquier caso, estos sectores residenciales no afectan al ámbito de este PPM.

Actualmente el Ayuntamiento ha tramitado la desclasificación del sector urbanizable de uso industrial SI-02 para su posterior reclasificación a Suelo Rústico de Especial Protección Natural, tal y como se ha especificado en el punto 1. Antecedentes de esta Memoria Informativa.

2.3.2.2 Sobre los terrenos objeto de actuación

Con respecto a las determinaciones del POM de los suelos incluidos dentro del ámbito definidos en la Consulta Previa de viabilidad aprobada (por acuerdo de la CPOTU de 7 de septiembre de 2022) y recogidos en las Bases de adjudicación aprobadas sobre las que se desarrolla esta Alternativa Técnica, estos aparecen clasificados como Suelo Rústico Reserva, conforme se muestra en los planos de información integrantes de la documentación gráfica del presente documento.



2.4 AFECCIONES



En lo que se refiere a las afecciones impuestas por la legislación sectorial y que pueden influir en la delimitación y ordenación del nuevo ámbito previsto, se ha considerado la existencia de las siguientes infraestructuras y elementos naturales:

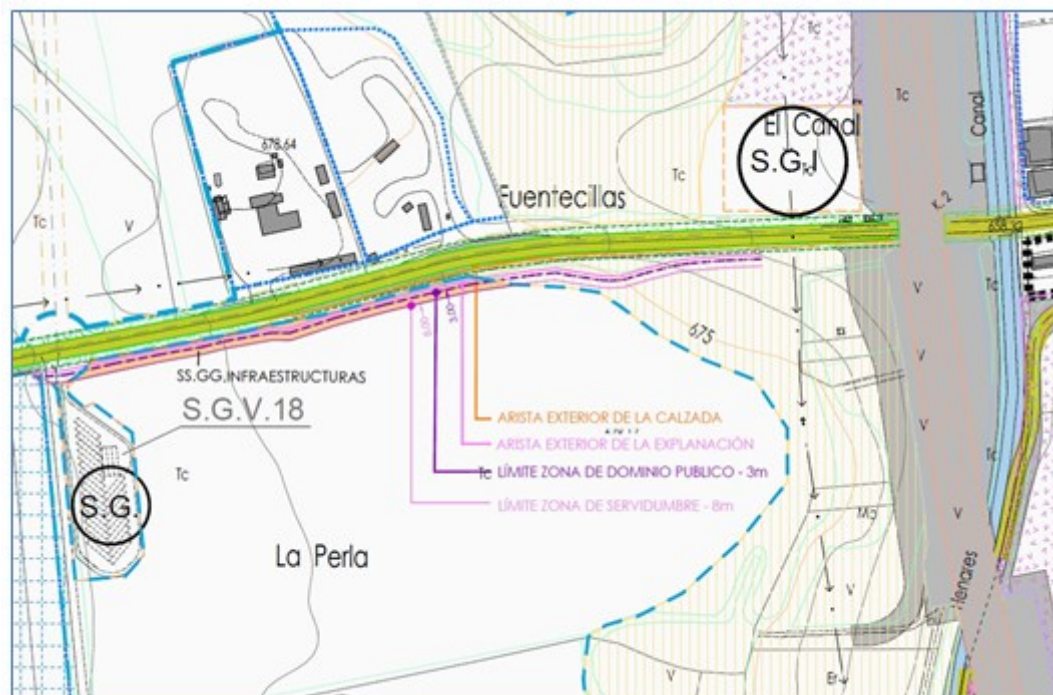
2.4.1 CARRETERAS

Dentro de la fase de concertación interadministrativa llevada a cabo con motivo de la tramitación de la consulta previa de viabilidad aprobada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, la Diputación Guadalajara. Infraestructuras Provinciales con fecha 7 de julio de 2022 emite informe donde se significa en relación con la presencia de la Carretera GU-102 colindante con el ámbito propuesto lo siguiente:

En orden al Decreto 1/2025 de 22/01/2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en su Artículo 112. "Contenido del planeamiento urbanístico", establece que:

1. 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.
2. 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.

Dicha infraestructura aparece calificada en el POM vigente como un Sistema General Viario, de tal forma que conforme al contenido del informe de 15 de septiembre de 2022 de la Diputación Provincial de Guadalajara- Servicio de Urbanismo, el límite del ámbito propuesto para el nuevo sector deberá coincidir con el SSGG Viario ya previsto en el POM, si bien conforme a lo expuesto en los informes mencionados así como la DA1ª, punto 3 TRLOTAU, los terrenos de dominio público, 3 metros a cada lado medidos desde la Arista Exterior de la Explanación (AEE) y zona de servidumbre, 8 metros a cada lado medidos desde la AEE, deberán clasificarse como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndose al ámbito correspondiente del Sector.



Afectaciones carreteras GU-102. Delimitación zona dominio público y servidumbre.

Así mismo la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos, en su artículo 27.1 establece que, "...a ambos lados de la carretera se deberán definir la Línea Límite de edificación, desde la cual, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultarán imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes. "

En este caso la Línea Límite de Edificación se sitúa a una distancia de 18 m. medidos horizontalmente desde la Arista Exterior de la Calzada (AEC).

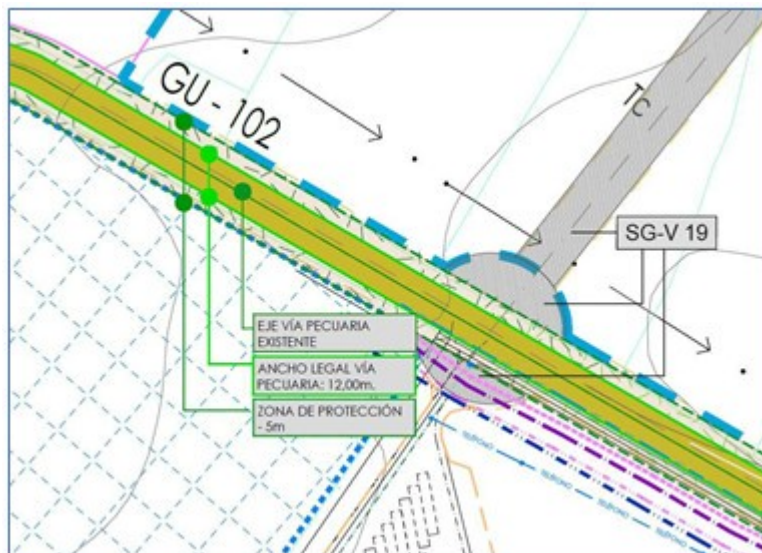
Por otro lado, hay que señalar que en sendos informes de 13 de agosto de 2024 y 27 de septiembre de 2024 evacuado en la fase de concertación interadministrativa por la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Dirección General de Carreteras se establece que el ámbito de actuación "se sitúa a una distancia de al menos 400 metros de la carretera autonómica más próxima, que en este caso es la carretera CM-1008ª". De tal forma que "...en ese marco de actuación, el PAU del sector SI-03 de Villanueva de la Torre no produce ninguna afección directa a carreteras autonómicas..."

2.4.2 VIAS PECUARIAS

No se produce afección alguna sobre al ámbito propuesto por la existencia de las vías pecuarias reseñadas con anterioridad, esto es, la: Vereda de la Cañada Galiana (T.M. de Meco) y de la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana, en colindancia con el ámbito propuesto por el Norte, ya que tanto el ancho legal como las zonas de protección de las mismas quedan en todo momento fuera del ámbito de la actuación propuesto.

A más a más tanto el ancho legal de 12 metros, como las zonas de protección de 5

m. a cada lado, de la “Vía pastoril del pueblo a la Cañada Galiana”, en virtud del contenido de la DAE y del informe evacuado por el Servicio de Medio Natural de 5 de agosto de 2024 se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental-Espacios Libres, preservando de esta manera la integridad de la misma.



2.4.3 LINEA ELECTRICIDAD DE ALTA TENSIÓN

En relación con la LÍNEA DE ALTA TENSIÓN DE 132 KV es importante señalar que si bien dentro del ámbito no se localiza ningún apoyo ni catenaria, la zona de servidumbre de vuelo legalmente establecida, sí que afecta al ámbito propuesto.

Para su delimitación de dicha servidumbre se ha tenido en cuenta a las disposiciones y directrices establecidas en el RD 1955/2000, por el que se regulan actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como RD 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, que en ningún caso podrán ser inferiores, en cuanto a la zona de protección y servidumbre de vuelo a los parámetros calculados en función de lo establecido en el Artículo 5.12.2 del RD 223/2008:

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{dd} + D_{el} = 3,3 + D_{el}, \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias



mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $5,5 + D_e$ metros, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + D_e$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Siendo los parámetros establecidos en el apartado 5.2, relativos a Del los siguientes:

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_i (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

No obstante, y en aras de la seguridad, se ha establecido una franja de servidumbre de vuelo de 10 metros medida desde la proyección de la catenaria para cada lado de la línea eléctrica de 132 kV, distancias superiores a las legalmente establecidas.



Fuente: Zoom afectación de la línea eléctrica de 132 kV. Elaboración propia

2.4.4 RED DE GAS

En relación a la presencia dentro de los terrenos objeto de reclasificación del Gaseoducto Algete- Yela, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, en su artículo art.107. establece la (apartado b) punto 1ª)

“...Imposición de servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta 4 m, dos a cada lado del eje, que se concreta en la resolución de autorización, a lo largo de la canalización por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción. Esta servidumbre que se establece estará sujeta a las siguientes limitaciones de dominio:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50 cm, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a 2 m, a contar desde el eje de la tubería o tuberías.
- Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a 10 m del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la Administración pública.
- Permitir el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

De tal forma que la ordenación planteada en cuanto a la calificación y asignación de usos, y el posterior proyecto de urbanización han tenido en cuenta las limitaciones impuestas por esta legislación.

Se adjunta a continuación esquema de las afecciones generadas por esta instalación:



Afección gasoducto Algete-Yela. Elaboración propia

2.4.5 RED DE TELEFONIA

De forma paralela a la GU-102, discurre en aéreo tal y como se ha señalado a la hora de mencionar las infraestructuras existentes una línea de telecomunicaciones, con poste de madera.



Si bien no existen restricciones derivadas o impuesta la legislación sectorial en relación a este tipo de infraestructuras, sería conveniente plantear su soterramiento desde el recinto ferial hasta el final del sector donde se ubicará un paso aéreo subterráneo continuando fuera de los límites del sector en aéreo.

De esta manera se evita cualquier tipo de afección que dicha instalación pudiera devenir sobre el nuevo sector.

2.4.6 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN ALTA PRESION

El trazado del Sistema de Abastecimiento de Agua de la Mancomunidad de Aguas del Sorber se encuentra fuera del ámbito propuesto, tal y como se detalla en el apartado correspondiente a la descripción de las infraestructuras existentes en el ámbito o en sus proximidades, de tal forma que no se deriva ningún tipo de afección al nuevo desarrollo por la presencia de la misma.

2.4.7 ARROYO Y CAUCES

En el ámbito propuesto no existen cauces públicos ni otros elementos integrantes del dominio público hidráulico, por lo que no existe ningún tipo de afección al respecto.

2.4.8 FERROCARRIL

No existe ninguna línea ferroviaria ni en el ámbito ni en las proximidades de tal forma que no se produce afección alguna a infraestructuras ferroviarias.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 PLANEAMIENTO PROPUESTO. JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA PROPUESTA (OE)

El documento que nos ocupa definirá la Ordenación Estructural y Detallada del nuevo ámbito de suelo urbanizable, de tal forma que se asegure y garantice que el uso y los aprovechamientos se destinan exclusivamente al fin propuesto. De esta manera, conforme a lo establecido en el artículo 59 del RPLOTAU, “sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación”, anteriormente especificados en la MEMORIA INFORMATIVA, “en esta parte se consignarán, como, los siguientes extremos”, referidos al ámbito correspondiente a la alternativa propuesta con el Plan Parcial de Mejora que nos ocupa:

- a. Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE).
- b. Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.
- c. Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) prevista.
- d. Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento.
- e. Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con

- justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
- f. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.
 - g. Ficha-resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria."

Tal y como se ha señalado en la MEMORIA INFORMATIVA, para dar respuesta a la demanda actual existente, no solo en el municipio de Villanueva de la Torre sino en otras localidades cercanas, ante la escasez de suelo de uso industrial con unas características y especificaciones determinadas, acordes al nuevo modelo que permita la implantación de grandes empresas destinadas al almacenaje y la logística, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre aprobó en su momento una CONSULTA DE VIABILIDAD como paso previo a la realización de un PAU para la reclasificación de suelo rústico de reserva así clasificado en el POM vigente en urbanizable de uso industrial (almacenaje-logístico), que permita la creación de un nuevo sector para albergar a dichas industrias.

La localización elegida para el nuevo sector SI-03 conforme se ha especificado en los puntos de la memoria informativa es al sureste del T.M. y permite completar toda la trama industrial del municipio en la colindancia con el sector SI-01.

De esta manera la solución propuesta para este nuevo sector responde a los siguientes criterios:

- a. Diseño del sector con una trama que permita aprovechar el espacio lucrativo de tal forma que permita a la generación de grandes manzanas y parcelas que puedan dar respuesta a la falta de suelo adecuado y suficiente para la implantación de modelos industriales acordes a los ya desarrollados en sectores colindantes, tan demandados actualmente.



Desarrollos industriales y logísticos en el corredor del Henares.



Vista aérea del polígono industrial de Azuquerra de Henares.

- b. Fijación de usos y edificabilidades acordes al objetivo final que permita la ordenación de un sector adecuado a las demandas existentes de suelo industrial de grandes manzanas con unos parámetros de edificabilidad, altura, condiciones de ocupación, etc. acordes a las necesidades reales de este tipo de industrias. Es por tanto una actualización del producto logístico e industrial tal y como lo conocemos actualmente, con soluciones basadas en las demandas logísticas actuales caracterizadas por sistemas de almacenamiento robotizado.



Construcción "silo" robotizado de almacenaje de la empresa Ehlis. Plataforma Central Iberum, Illescas

Sin olvidar que este modelo de desarrollo necesita de otras industrias de menor porte, accesorias a la misma para su funcionamiento.

Se produce por tanto una integración de los diferentes usos propios del sector propuesto, haciéndolos compatibles entre sí.

En el espíritu del diseño del Sector se revela la necesidad de dotar al ámbito de una gran flexibilidad, que permita a sus propietarios futuros poder dar una respuesta equilibrada a las demandas de espacios de los usuarios logísticos, por lo que desde el diseño y la normativa urbanística se ha dotado al ámbito de la capacidad de hacer frente a grandes demandas de espacios, pero también de atender a demandas más reducidas, mediante la posibilidad de generación de viarios de segundo nivel, que cumpliendo lo estipulado en el presente Plan Parcial, sean capaces de generar espacios más reducidos integrados perfectamente en la totalidad del ámbito.

- c. Adecuación del sector al entorno urbano que lo circunda, y a las infraestructuras existentes, así como una conexión coherente con las mismas, principalmente la conexión con la carretera GU-102 a través del SGV-19 del POM, que a su vez proporciona el acceso con la CM-1008 y de esta a su vez con a la autovía A-2, vial de gran capacidad.



- d. Generación de viales interiores y conexiones adecuadas para un volumen de circulación y transporte de vehículos pesados y de grandes dimensiones, con la carretera GU- 102 y que permitan dar continuidad con el futuro Sector SI-01 del municipio. De esta manera se establece una jerarquía clara de viario, mediante la creación un vial estructurante, optimizando y primando la amplitud y anchura de este.

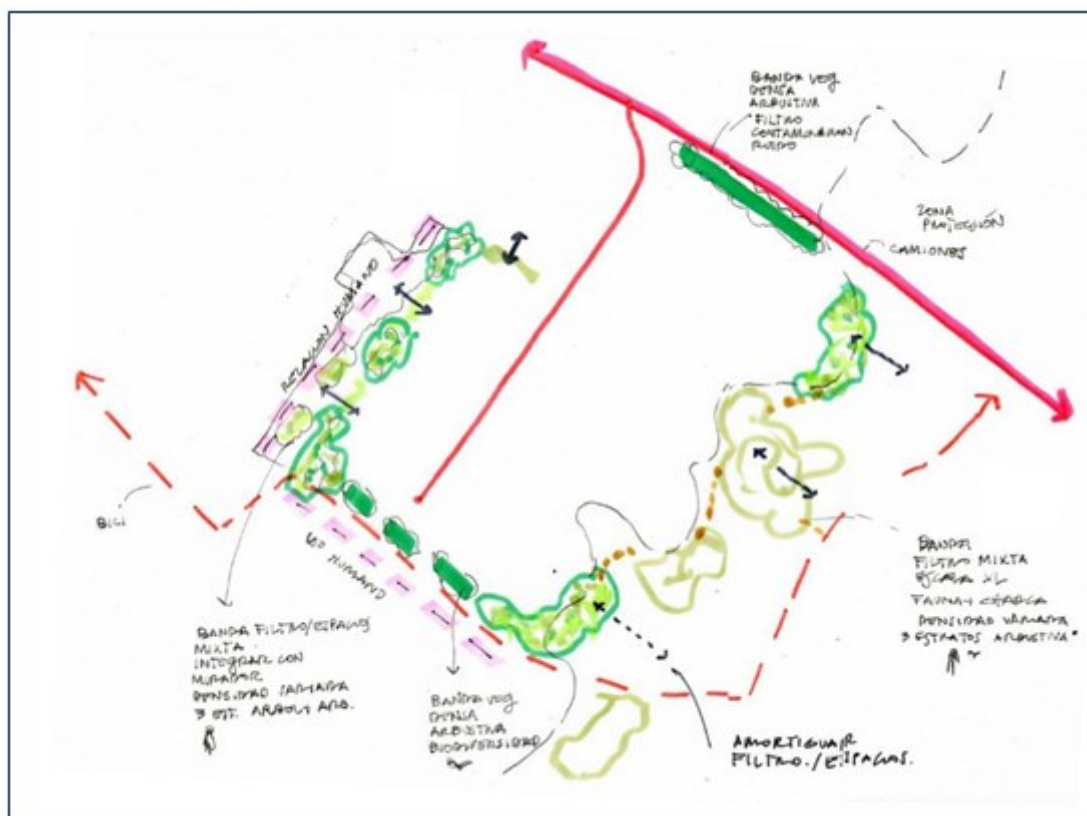
De tal forma que permitan, conforme se desprende del Estudio de Movilidad y Tráfico que acompaña al presente, absorber el tráfico generado.



Modelo 3d de la ordenación viaria planteada para el Sector SI-03

- e. Establecimiento, cálculo y diseño de los estándares mínimos de calidad urbana mediante la reserva de suelos dotacionales públicos en una proporción nunca inferior a lo establecido en el Artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RPLOTAU.

Como punto de partida resulta fundamental destinar suelo dotacional público de ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES en número suficiente de tal forma que permita la creación de un parque periurbano, de transición entre el residencial existente por un lado y con el suelo rustico no urbanizable por el otro,



Se diferencian dos grandes áreas que envuelven el sector, que permite conectar y poner en valor el entorno favoreciendo la continuidad del mismo, además de establecer una zona de transición al nueva área industrial como pantalla verde. Una propuesta global para todo el polígono industrial que integre, de continuidad y refuerce el entorno rústico que lo rodea como conectores ecológicos y áreas recreativas de alto valor ambiental.

Mediante esta propuesta se consigue la integración paisajística del polígono con su entorno inmediato, suavizando mediante la presencia de áreas verdes colindantes, el paisaje construido.

Aplicando en el diseño criterios de sostenibilidad en cuanto al uso del agua (minimizando por tanto el consumo del agua) , mediante el empleo de especies autóctonas de riego nulo o casi nulo; sostenibilidad en cuanto al mantenimiento mediante el máximo ahorro y eficiencia en las labores de mantenimiento; fomento de la biodiversidad de la zona con la incorporación de especies nativas que favorezcan la presencia de fauna silvestre; mejora de la calidad el aire, mediante el aumento de la masa arbórea que actúe como sumidero de Co2; mejora del bienestar social de los usuarios y vecinos de Villanueva de la Torre dotando a la zona de espacios para el esparcimiento e incrementando el valor perceptual del paisaje, generando espacios amables y de alto valor estético, donde puedan desarrollarse actividades de carácter lúdico deportivo y estanciales, accesibles para todas las personas del entorno; así como Reducción de contaminación lumínica nocturna (aplicando criterios de iluminación sostenible), evitando en la medida de lo posible la introducción de iluminación específica de forma extensa en las zonas verdes, dado el carácter de las zonas verdes, la presencia de iluminación en los viales

y el respeto por la fauna silvestre que pueda acomodarse al parque.

Se trata de disponer las Zonas Verdes de manera estratégica, permitiendo actuar por un lado como barrera vegetal y por otro dar una imagen homogénea y adecuada en todos los límites del sector acorde con el modelo de desarrollo sostenible perseguido.

Las zonas verdes a tratar se distribuyen rodeando la zona industrial por el norte, este (parcialmente), sur y oeste del área de intervención.

SL DV-01. SETO VÍA URBANA.

Está constituida por una franja situada a Norte, busca actuar como filtro del desarrollo y el acceso desde Villanueva de la Torre y la vía hacia Azuqueca de Henares, permitiendo la conexión peatonal desde el municipio y favoreciendo un paso seguro paralelo a la actual GU-102 y la integración con la zona de protección de paisaje.



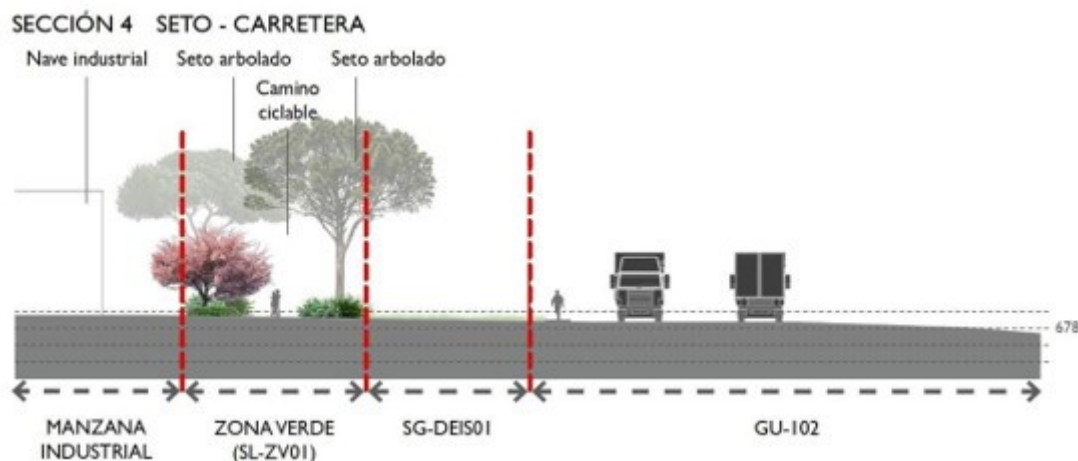
La zona verde en el límite urbano hacia la carretera GU 102 está compuesta por una barrera de setos de densidad diversa con árboles dispersos o en pequeños grupos que actúan de filtro y protección del ruido y contaminación que procede la vía y el transporte que allí circula.

Se genera a su vez, un camino ciclable que transcurre paralelo a la acera y conduce hasta el bosque que se ha creado hacia el este, cercano al olivar existente.

En dos puntos el seto / camino ciclable se une a la acera, brindando la opción

de entrar y salir por este camino protegido. En este trayecto hay una serie de equipamientos como fuente, aparca bici, papelera y algunos asientos de descanso.

Es un espacio de protección natural que se pone a disposición de lo urbano conectándolo con la carretera.



SL-DV-02: BOSQUETE URBANO Y RURAL.

Duplica el espacio de parque urbano existente (parque del mirador), generando un área de filtro verde entre las futuras naves industriales y la zona residencial, reforzando para esta última la disponibilidad de áreas de esparcimiento próximos. Esta zona verde se extiende y conecta con el límite municipal por el sur.

Por el Sur del desarrollo, ejerce de filtro entre el nuevo desarrollo industrial y la vía pecuaria y zona ZEPA de la Comunidad de Madrid, en el Término Municipal de Meco, oportunidad para generar espacios de protección de la biodiversidad y reforzar el contacto con la naturaleza de un entorno entre lo urbano y lo rural.



Esta misma zona verde se prolonga hacia el este para ejercer de filtro entre el área industrial y las áreas de protección del paisaje.

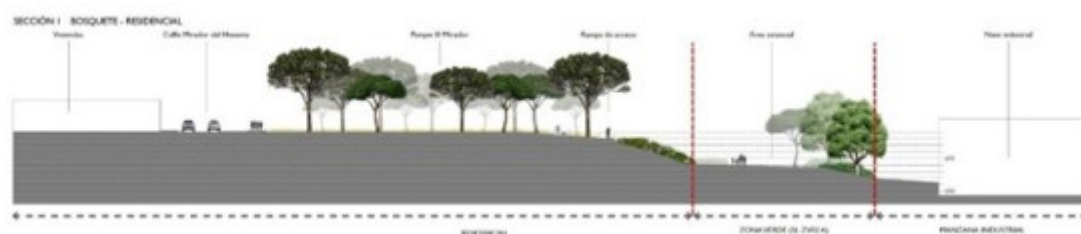
BOSQUETE URBANO

La zona verde hacia el oeste se plantea como una serie de bosquetes mixtos acompañados por masas arbustivas y zonas de claros conformados por praderas.

Es un espacio pensado como extensión del Parque "EL Mirador" y para usarse de forma conjunta. Son una serie de espacios naturales interconectados por un camino principal, pero a su vez conectados con el parque a través de dos escaleras ubicadas en sus extremos y una rampa central muy suave, accesible, ofreciendo múltiples conexiones entre estos dos espacio: el parque y la zona verde del sector SL-DV02.

Estos elementos de circulación e interconexión están diseñados para lograr una verdadera integración entre estos dos ámbitos (residencial e industrial) y están planteadas como mejoras del proyecto.

Los bosquetes conformados por moreras, pinos, almeces, olivos y almendros proporcionan sombra, regulan la temperatura, filtran el aire, generan bienestar y mejoran nuestra salud física y mental; tanto a los trabajadores del sector industrial como para los habitantes de la zona residencial.



BOSQUETE AGRÍCOLA

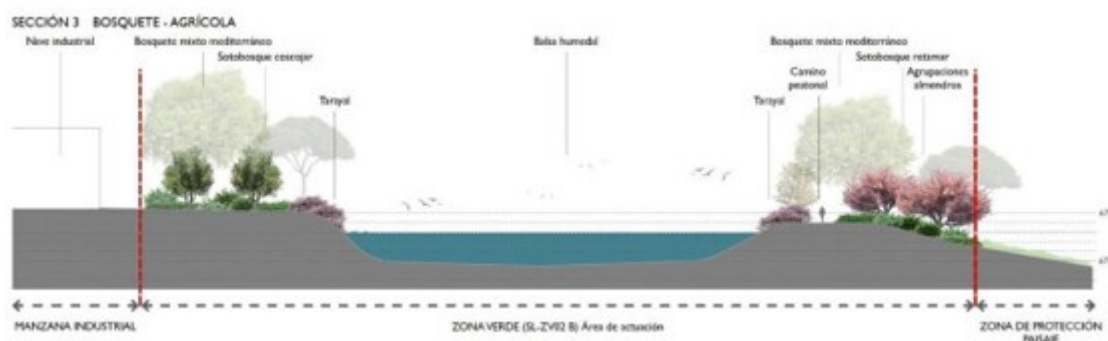
Para la zona verde hacia el este del sector se plantean bosquetes que buscan integrarse de manera directa al paisaje agrícola y sus figuras de protección. Para ello se han diseñado unas masas vegetales multiestratos más silvestres que los cercanos a las viviendas.

Estos espacios están pensados desde lo rural, por ello la densidad y diversidad vegetal es mayor, se ha incorporado el mayor humedal del sector con vegetación helófitas y arbustivas cuyo diseño generará un hábitat atractivo para la fauna.

Se ha tratado como un espacio para ser recorrible con zonas estanciales no muy extensas, garantizando la integración social de esta zona verde, la más alejada de lo urbano (carretera y viviendas) pero teniendo en consideración su uso estratégico y potencial como espacio clave para el incremento de la biodiversidad, la mejora paisajística y espacio también para educación ambiental.

La importancia de los bosquetes en esta zona está centrada en proporcionar espacios para la cría y reproducción de numerosas especies de fauna en especial de aves.

Estos bosquetes se integran con los olivares existentes diversificando y complejizando el sistema natural existente y contribuyen a la condición de filtro desde la Autovía R-2 tanto para el sector industrial como el residencial.



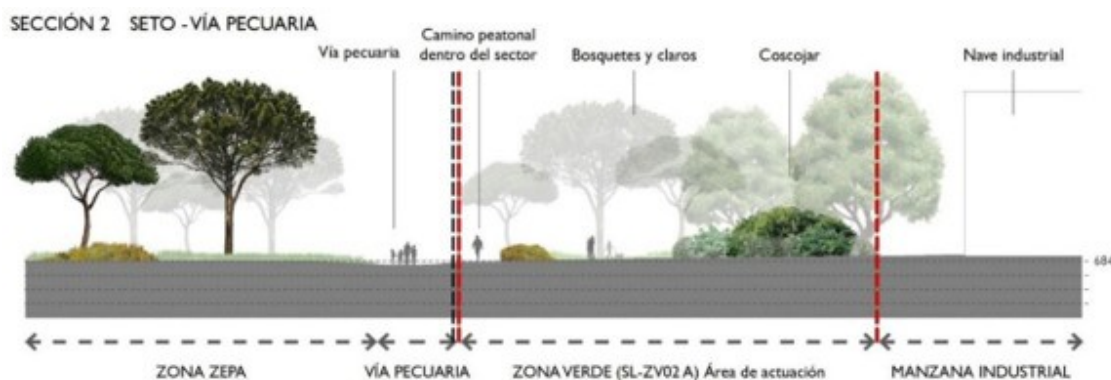
SETO VÍA PECUARIA

La zona verde hacia el sur, en el límite agrícola y de protección ZEPa cuyo límite linda con la Cañada Real Galiana está compuesta por una barrera de especies arbustivas principalmente, acompañados de praderas, masas de árboles y dos humedales artificiales conectados entre sí.

Esta área es de especial interés para el sistema de hábitats naturales que estamos proponiendo, por consolidar, conectar e integrarla con espacios tan importantes como las vías pecuarias.

De esta forma la propuesta completa ese otro borde de este corredor ecológico, densificándolo, generando masas vegetales y cuerpos de agua que serán de enorme contribución para la biodiversidad. Se proponen caminos que permiten circular alrededor para disfrutar de estos paisajes naturales, y que se comunican con otros dos bosquetes contiguos. Son espacios transitables pero que están diseñados para actuar de filtro, refugio y alimentos para la fauna.

Es un espacio para impulsar la biodiversidad y los servicios de los ecosistemas a las áreas adyacentes tanto agrícolas como de protección del paisaje.



De esta manera se optimiza la reserva de suelos dotacionales públicos establecida en el artículo 31 TRLOTAU, materializándose en estos espacios libres y zonas verdes, complementándose dichas dotaciones públicas con las parcelas destinadas a dotacional de equipamientos (entorno al SGV -18 (adscrito al R-5), previsto como aparcamiento para vehículos pesados y el recinto ferial ya existente) e infraestructuras (CT's, Depósito de Abastecimiento, Centro de Reflexión), dotando al ámbito de los elementos necesarios para el funcionamiento del mismo.

- f. La implementación de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles (SUDS) principalmente en las parcelas zonas verdes y medianas, permitirán la implantación de un sistema de recogida de aguas pluviales mediante la utilización de pavimentos permeables en medianas, y la creación de balsas laminadoras de agua interconectadas que permiten, no solo una mejor gestión de las mismas de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, todo ello de acuerdo con el artículo 126.ter. Del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sino también controlar y minimizar la llegada de sedimentos al cauce del arroyo, así como creación de nuevos espacios de flora y fauna, es decir la creación de nuevos hábitats y potenciación de los existentes, con los mínimos recursos de mantenimiento.
- g. El diseño propuesto permite en la medida de lo posible la adaptación al



cambio climático del emplazamiento y su entorno inmediato en relación sobre todo a:

- AUMENTO DE TEMPERATURAS: EFECTO ISLA DE CALOR URBANA.
- RIESGO DE INUNDACIONES
- AUMENTO DE LA INESTABILIDAD METEOROLÓGICA
- IMPACTO SOBRE LOS RECURSOS HÍDRICOS
- CAMBIO EN LAS CONDICIONES DEL TERRENO

Mediante la implantación de masas vegetales con la presencia de especies autóctonas adaptadas a la climatología y suelos locales, no solo en las zonas verdes sino en medianas (tratamiento permeable) , a las cuales se les añaden zonas húmedas y láminas de agua que permitan por un lado potenciar aún mas el efecto disipador del calor y por otro reduciendo la sensibilidad del entorno a cambios bruscos de precipitaciones por la mejor evacuación de las aguas y absorción de la misma en el terreno a través de la vegetación, controlando de esta manera la erosión del suelo de manera natural.

Estas actuaciones propuestas plasmadas en el diseño traen consigo ventajas adicionales para la sostenibilidad, la economía o el bienestar por lo que aportan un valor añadido al proyecto.

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

Dando como resultado la ordenación planteada para el sector que se muestra a continuación:



3.2 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTAS EN EL TÍTULO I DEL TRLOTAU

El presente Plan Parcial de Mejora que conlleva la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se ajusta a los fines enunciados en el artículo 6 del TRLOTAU.

Así mismo encuentra su fundamento, entre otras, en las siguientes consideraciones:

1. El presente documento permite dar respuesta a la NECESIDAD DEL MUNICIPIO de ampliar la oferta de suelo para un futuro desarrollo industrial conforme al deseo manifestado por el ayuntamiento con la aprobación de las Consulta Previa de viabilidad urbanística del sector SI- 03 del POM del municipio.
2. La FALTA DE SUELO INDUSTRIAL existente en la zona que se verá acrecentada en el caso concreto del municipio con la futura desclasificación del suelo urbanizable de uso industrial correspondiente al sector SI-02 (actualmente en fase de tramitación) como consecuencia del informe de la Consejería de Medio Ambiente, y su incorporación como parte de la zona ZEPA existente. Con la nueva ordenación se permitirá la implantación de grandes empresas en el municipio lo que permitirá por tanto la posibilidad de complementar el área industrial de Villanueva de la Torre, no obstante, conviene señalar a este respecto que, existen en contraposición pequeños polígonos industriales basados en la implantación de naves de menor tamaño, siguiendo el eje de la A2, aunque estos no reúnen los requisitos necesarios que permitan albergar este tipo industria, el nuevo sector ha sido pensado y concebido desde sus orígenes acorde a este modelo de desarrollo de tal manera que se han optimizado tantos los recursos empleados, las infraestructuras, así como el aprovechamiento del mismo.



3. La implantación de este tipo de industrias potenciará un CRECIMIENTO ECONÓMICO para el municipio y su entorno de influencia, en aras de lo señalado en el Artículo 5 apartado g) del TRLOTAU, donde se fija como uno de los fines de la actuación pública territorial, “el promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.”

Este Plan Parcial de Mejora, así mismo, posibilita OPTIMIZAR EL USO Y GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y RECURSOS tanto existente como futuras, en particular en lo que se refiere a la trama industrial todavía por desarrollar en el municipio, en lo concerniente al tema de accesos a las zonas industriales , así como viales interiores del futuro sector limítrofe SI-01; como las redes de distribución y colectores de saneamiento de pluviales y fecales, y continuidad de las zonas verdes del municipio en aras de la creación de dos grandes áreas de zona verde.

La primera constituye una franja situada a Norte, busca actuar como filtro del desarrollo, permitiendo la conexión peatonal desde el municipio y favoreciendo un paso seguro paralelo a la actual GU-102 y la integración con la zona de protección de paisaje.

La segunda, esta vez situada al Oeste, duplica el espacio de parque urbano existente (Parque del Mirador), generando un área de filtro verde entre las futuras naves industriales y la zona residencial, actuando además por el Sur del desarrollo, como filtro entre el nuevo desarrollo industrial y la vía pecuaria y zona ZEPA de la Comunidad de Madrid, en el Término Municipal de Meco, oportunidad para generar espacios de protección de la biodiversidad y reforzar el contacto con la naturaleza de un entorno entre lo urbano y lo rural. Esta misma zona verde se prolonga hacia el este para ejercer de filtro entre el área industrial y las áreas de protección del paisaje.

Además, el adelanto de la ejecución de la Glorieta GU -102 (adscrita al SI-01 en el POM vigente) favorecerá el acceso a los sectores Industriales SI-01 y SI-03 de tal forma que no implicará problemas de congestión que interfiera en la circulación diaria de residentes y visitantes al municipio existente, siendo el dimensionamiento tanto del viario actual como de las nuevas glorietas diseñadas capaces de absorber el nuevo tráfico generado, tal y como determina el Estudio de Movilidad y Tráfico (Doymo, S.A) en sus conclusiones.



9.- CONCLUSIONES.

Las principales conclusiones del presente estudio son.

- La situación geográfica del nuevo desarrollo a las afueras del centro municipal de Villanueva de la Torre, no implicará problemas de congestión que interfiera en la circulación diaria de residentes y visitantes al municipio.
- La actividad del centro logístico, generará un nuevo flujo de 540 vehículos/día, entre vehículos ligeros y pesados, lo que se traduce en poco más de 135 vehículos/hora en el periodo punta de mañana (89 vehículos ligeros y 46 vehículos pesados) sumando flujos de entrada y salida del centro. Tras la determinación del funcionamiento del viario, se concluye que la repercusión sobre el viario actual será mínima como consecuencia de la baja intensidad circulatoria existente en la actualidad.
- El punto más sensibles del recorrido de acceso que es la glorieta GU -102 con la CM- 1008 a, actualmente tienen un Nivel A de servicio y con el nuevo desarrollo se mantendrá el Nivel A.
- Los ratios intensidad/ capacidad de toda la red calibrada y simulada no presenta niveles de saturación que conlleven a situaciones de congestión. El dimensionamiento tanto del viario actual como de las nuevas glorietas diseñadas serán capaces de absorber el nuevo tráfico generado.
- Tampoco se han detectado problemas de circulación sobre el viario actual y propuesto por parte de los vehículos pesados, tal y como se ha concluido tras la simulación de trayectorias en los puntos más sensibles como son las nuevas glorietas.
- El sector SI -03 dispone de una buena accesibilidad a pie y en bicicleta para futuros trabajadores del municipio de Villanueva de la Torre por una acera ancha que llega hasta este sector y de Azuqueca.
- Por último, las más de 1.300 plazas de aparcamiento previstas, entre las situadas en la parcela y en el viario, son más que suficientes para la previsión realizada (540 plazas).

Juan Luis Argelich Casals
Ingeniero Industrial
Col. 9.054

Todo ello de conformidad con los apartados a) del Artículo 4 del TRLOTAU, donde se manifiesta la necesidad de: "

- a. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios."

Así mismo también preserva los fines del artículo 5 de la TRLOTAU al: "



- a. Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad. Este Plan Parcial de Mejora no afecta a ninguna zona de especial interés paisajístico, y/o de protección ambiental, conforme se establece en las conclusiones del estudio específico realizada por parte de la Universidad Complutense durante el año 2023, incorporado dentro de la Documentación Complementaria de este documento.
- b. Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.
- c. Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.”

3.3 RELACIÓN DEL PPM CON EL VIGENTE POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE

3.3.1 DETERMINACIONES BÁSICAS DEL POM

Tal y como se ha reflejado en la MEMORIA INFORMATIVA, el objeto de este PPM es acorde con los objetivos de modificación destacados en el TÍTULO 1 de las NNUU del vigente Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de fecha 13.12.2004, publicado en el DOCM Nº.246 de 29 de diciembre de 2004, no siendo procedente la revisión del mismo pues con la actuación propuesta no se pretende la reconsideración de la ordenación establecida, no se afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes formuladas en el mismo.

Con respecto a las determinaciones del POM de los suelos incluidos dentro del ámbito definido en la propuesta de Bases de adjudicación que acompañan la Alternativa Técnica de la que forma parte este Plan Parcial de Mejora aparecen clasificados como Suelo Rústico Reserva, conforme se muestra en los planos de información integrantes de la documentación gráfica del presente documento, siendo por tanto posible su reclasificación a suelo urbanizable de uso industrial que permita el desarrollo del sector SI-03 propuesto, tal y como indico la CPOTU en sesión de 7 de septiembre de 2022.

3.3.2 NORMATIVA Y PLANEAMIENTO APLICABLE

Será de aplicación tal y como se ha especificado en la MEMORIA INFORMATIVA, el contenido del punto JUSTIFICACIÓN LEGAL, así como la legislación contenida en el punto NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Así mismo, en lo que la ordenación pormenorizada del uso global industrial se refiere, se ha llevado a cabo la redacción de unas Ordenanzas específicas actualizadas a las nuevas necesidades técnicas, productivas y económicas que se generan.

Estas ordenanzas serán de aplicación a todas las parcelas aptas para el referido uso industrial, así como sus distintos usos pormenorizados.



En lo que se refiere a los usos dotacional de equipamientos e infraestructuras se incorpora una ordenanza específica igualmente con el fin de permitir dar respuesta en la medida de lo posible a las necesidades que se generen en el nuevo ámbito, como por ejemplo la implantación de zonas de aparcamientos para vehículos pesados, centros de formación, etc.

Ídem en lo referente a la red dotacional de comunicaciones-viaria, zonas verdes y espacios libres donde se tendrán en cuenta igualmente los parámetros recogidos dentro de las Ordenanzas contenidas dentro del documento de Normas Urbanísticas que forma parte del presente PPM.

3.4 ALTERNATIVAS POSIBLES. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS

Existe un denominador común y generador de la actuación propuesta, que refuerza la idoneidad del momento elegido para realizar este desarrollo y es principalmente la voluntad del Ayuntamiento de propiciar la inmediata obtención de suelo urbanizable de uso industrial que permita satisfacer la demanda existente.

A partir de esta premisa se enumeran a continuación una serie de posibles alternativas, si bien del análisis de las mismas se denota que no es posible establecer un ámbito o un desarrollo futuro (exceptuando la Alternativa 0, es decir optar por no realizar ninguna actuación) en otra localización técnica o ambientalmente viable en el momento temporal que nos encontramos sin condicionar bien sea por motivos sociales, económicos o fundamentalmente ambientales el desarrollo del municipio.

3.4.1 ALTERNATIVA 0. NO ACTUACIÓN.

Se refiere a la posibilidad de obviar, por parte de este Ayuntamiento, la demanda existente de suelo industrial y por tanto no realizar ningún tipo de actuación de innovación en el planeamiento municipal de manera inmediata, de tal forma que no se genere ningún tipo de nuevo sector capaz de absorber las necesidades actuales en cuanto a la necesidad de disponibilidad de suelo adecuado y suficiente que permita la implantación de desarrollos industriales basados en los nuevos modelos, configurados en sectores de municipios colindantes, de grandes parcelas orientados entre otros al sector logístico y de distribución multifuncional.

En este sentido es conveniente señalar los principios que han de regir la actuación pública territorial establecidos en el Artículo 5 TRLOTAU concretamente en su apartado g) que establece como uno de los fines de la actuación pública territorial, la promoción del desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.

Para lo cual y en consonancia con lo anteriormente expuesto, el Artículo 34.2 del citado cuerpo legal remarca la obligatoriedad de los municipios de contar en todo momento con suficiente suelo ordenado, para satisfacer las posibles necesidades, debiendo promover en caso necesario las revisiones y modificaciones del planeamiento que fueran precisas con este fin, como es el caso que nos ocupa, más si cabe teniendo en cuenta que uno de los sectores urbanizables de uso industrial previstos en el POM vigente debe reclasificarse a Suelo rústico No Urbanizable de

Especial Protección como consecuencia de su inclusión dentro de una zona ZEPA, tal y como se analiza en la siguiente alternativa.

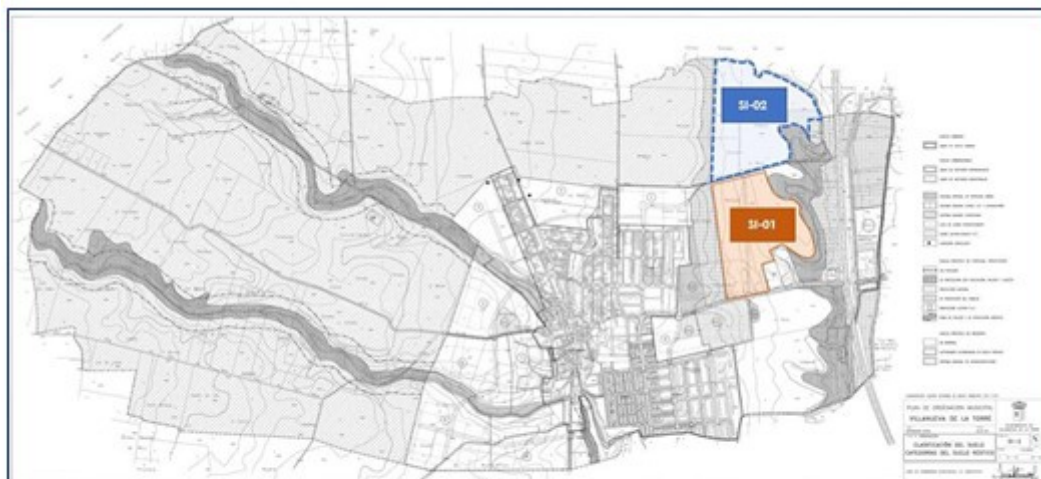


Por tanto, no parece adecuada la opción de no realizar actuación alguna, que permitiera la clasificación de un suelo rústico reserva en suelo urbanizable de uso industrial almacenaje-logístico que una vez desarrollado fuera capaz de satisfacer plenamente las necesidades del municipio, en cuanto a contar con suelo suficiente de uso industrial que favorezca la implantación de grandes industrias, acorde al modelo desarrollado en localidades limítrofes.

Todo ello con los perjuicios que supondría tanto a nivel económico, como social y de generación de empleo para el mismo, frenando la inversión y el desarrollo y crecimiento económico del municipio.

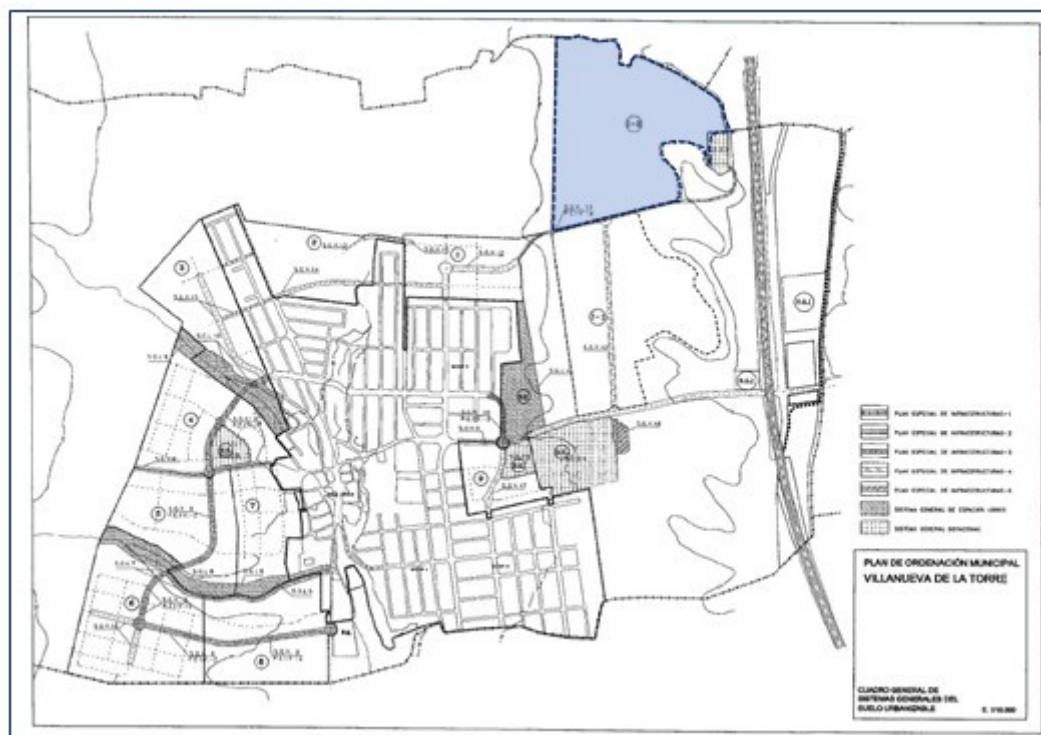
3.4.2 ALTERNATIVA 1. DESARROLLO DEL SECTOR S1-02 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL VIGENTE

En el momento en que se inició la tramitación de este PAU referente al Sector SI-03, el POM vigente de Villanueva de la Torre contaba con dos sectores de suelo urbanizable de uso industrial potencialmente desarrollables, el sector SI-01 y el Sector SI-02. Se muestra a continuación plano de situación de los mismos.

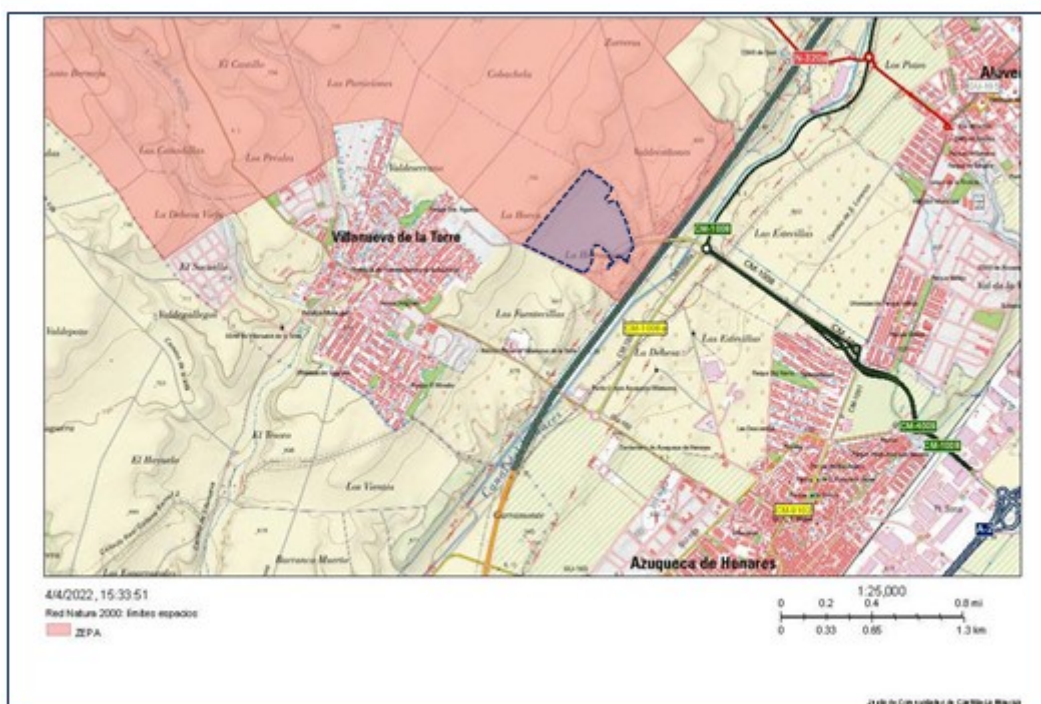


Sectores industriales previstos en el documento original.
Plano de clasificación del suelo y categorías del suelo rústico. POM de Villanueva de la Torre
Julio 2004. Subsanado según informe de Medio Ambiente de 26 de noviembre de 2004

Sin embargo, en virtud de un informe de la Consejería de Medio Ambiente y la entrada en vigor del Decreto 82/2005, de 12 de julio de 2005, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves, y se declaran zonas sensibles, que amplió el ámbito incluido dentro de la zona ZEPA "Estepas cerealistas de La Campiña. ES0000167" (ya existente), se vio afectado íntegramente el suelo ocupado por el sector urbanizable de uso industrial SI-02 del POM vigente, de tal forma que el Ayuntamiento ha procedido a la desclasificación de dicho suelo (actualmente ya aprobada la desclasificación tal y como se ha señalado en puntos anteriores), como suelo urbanizable de uso industrial y reclasificación de éste como suelo rústico no urbanizable de especial protección - zona ZEPA., para adaptar el planeamiento vigente al contenido del Decreto.



Localización sector urbanizable uso industrial SI-2 Fuente: POM Villanueva de la Torre (2.004)



Superposición sector urbanizable uso industrial SI-2 POM Villanueva de la Torre - Zona ZEPA
Fuente: Elaboración propia. Julio de 2.024

De tal forma que queda, ha quedado descartada la posibilidad de poder desarrollar los suelos incluidos en el Sector SI-02 con un uso industrial, pues va en contra de la legislación aplicable y más concretamente del contenido del Decreto 82/2005, de 12 de julio de 2005, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves,

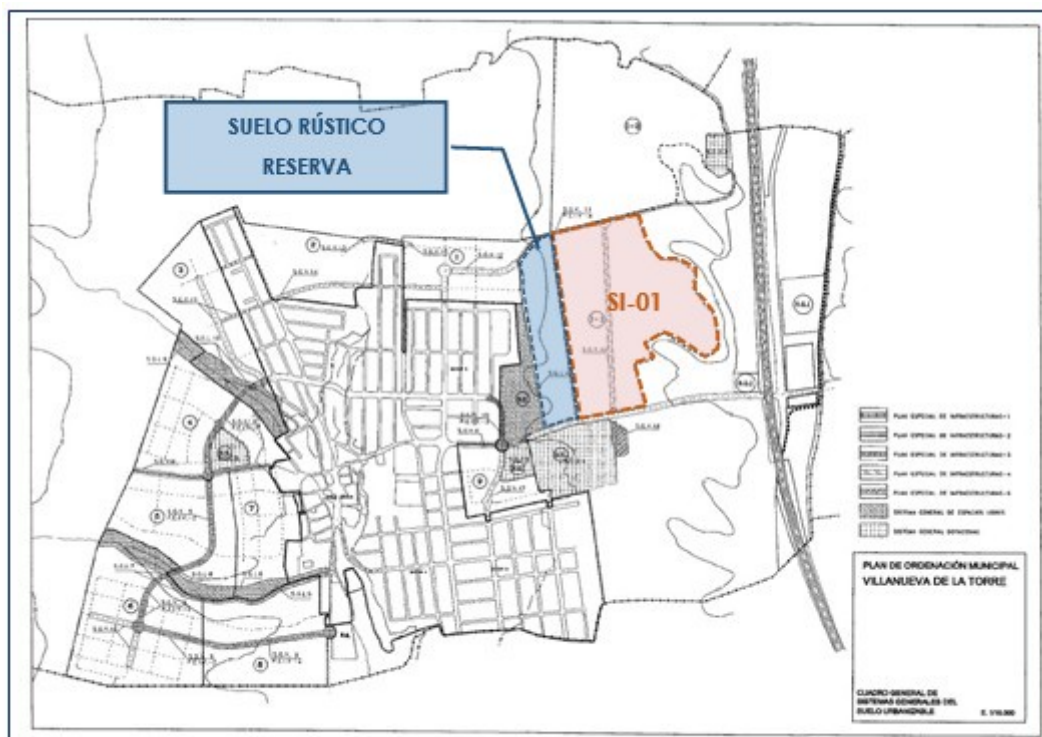


La imposibilidad de desarrollo de estos suelos hace que se vea aún más incrementado el déficit de suelo Industrial en el municipio con respecto a las previsiones y necesidades contempladas no solo en el POM. Vigente, sino de la demanda existente para este tipo de suelos, lo que justifica la necesidad de crear nuevos ámbitos capaces de absorber la misma.

3.4.3 ALTERNATIVA 2. DESARROLLO DEL SECTOR S1-01 DEL VIGENTE POM

Tal y como se ha comentado anteriormente el vigente POM cuenta con dos sectores de suelo urbanizable de uso industrial, el Sector SI-02, incluido dentro de la zona ZEPA que imposibilita su desarrollo, y el sector SI-01, en colindancia con la carretera GU-102.

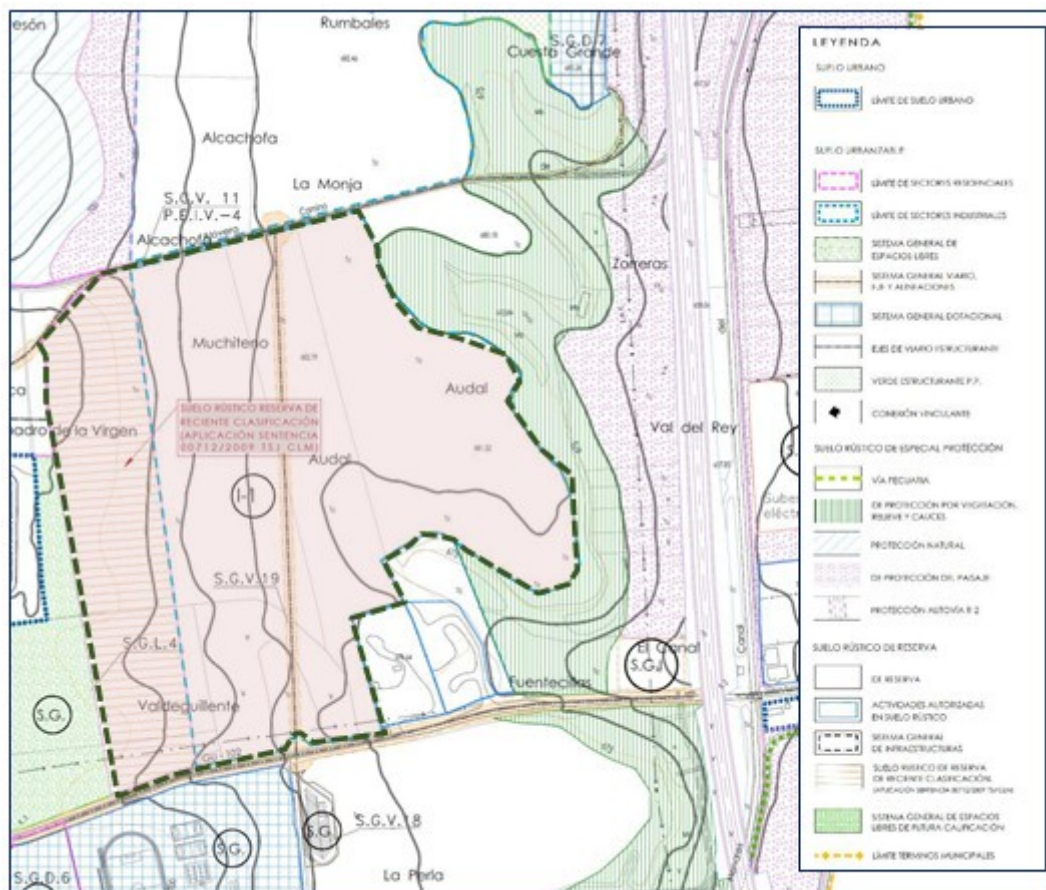
Así mismo y según la información facilitada desde el Ayuntamiento de Villanueva de la Torres existe una franja de suelos entre el casco urbano y el citado sector SI-01 que pertenecen a la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR) en aplicación de la Sentencia 00712/2009 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla - La Mancha, donde se estimaba parcialmente el recurso interpuesto por una serie de propietarios contra el Decreto autonómico 82/2005, de 12 de julio de 2005, concluyendo que debían excluirse de la delimitación de la ZEPA «ES0000167 Estepa Cerealista de la Campiña» las fincas propiedad de los mismos, fijando la delimitación correspondiente. Esto supone la categorización como Suelo Rústico de Reserva de la citada franja de terrenos.



Localización sector urbanizable uso industrial SI-01 y nuevo Suelo Rústico Reserva Fuente: Elaboración propia sobre base del POM vigente.

Es por tanto que parece lógico que dicha franja de Suelo rústico de Reserva, sea incorporada al suelo urbanizable previsto por el POM, bien con uso residencial (menos probable por la existencia de suelo suficiente y adecuado previsto en el actual POM de uso residencial) o con uso industrial (más coherente ante la falta de suelos de este tipo y la gran demanda existente), pudiéndose anexar al sector de suelo urbanizable industrial SI-01 ya existente, evitando la existencia de “islas” de suelo rústico en colindancia con el casco urbano, de cara a poder optimizar los recursos e infraestructuras existentes y disponibles y poder generar un modelo adecuado para la creación de grandes manzanas que permitan la implantación de empresas del sector logístico y el e-commerce.

Dichos suelos se localizan el Noreste del T.M. en colindancia por el Suroeste con la carretera GU-102 principal vía de comunicación del municipio la vía pecuaria Cordel de la vía pastoril del pueblo a la Cañada Galiana (si bien fuera del ámbito del mismo) ; al Noreste con el Sistema General viario que conecta los sectores residenciales existentes con la CM-1008 y la CM-1008a; al Suroeste con el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección por Vegetación, Relieve y Cauces; y al Noroeste con el casco urbano.



Localización sector urbanizable uso industrial SI-01 y nuevo Suelo Rústico Reserva Fuente: Elaboración propia

sobre base del POM vigente

De esta manera, si bien esta localización y actuación pudiera parecer adecuada y ser considerada como alternativa elegida para el nuevo desarrollo, el momento en el que nos encontramos, donde aún no se ha producido la aprobación del documento que permita que el Suelo Rústico de Reserva pudiera incorporarse al Sector SI-01 de suelo urbanizable de uso industrial, hace que se descarte la citada actuación.



Esta alternativa supone afecciones similares en el medio al igual que la alternativa propuesta y, por tanto, la elección de esta alternativa o la finalmente elegido (alternativa 3 o propuesta) depende de los motivos técnicos anteriormente expuestos, del hito temporal de la planificación y adaptación que está sufriendo actualmente le POM, y de los objetivos en cuanto a crecimientos ordenados, proporcionados y sostenibles, integración con los desarrollos existentes similares, combinado todo ello con el interés general del municipio y de sus habitantes.

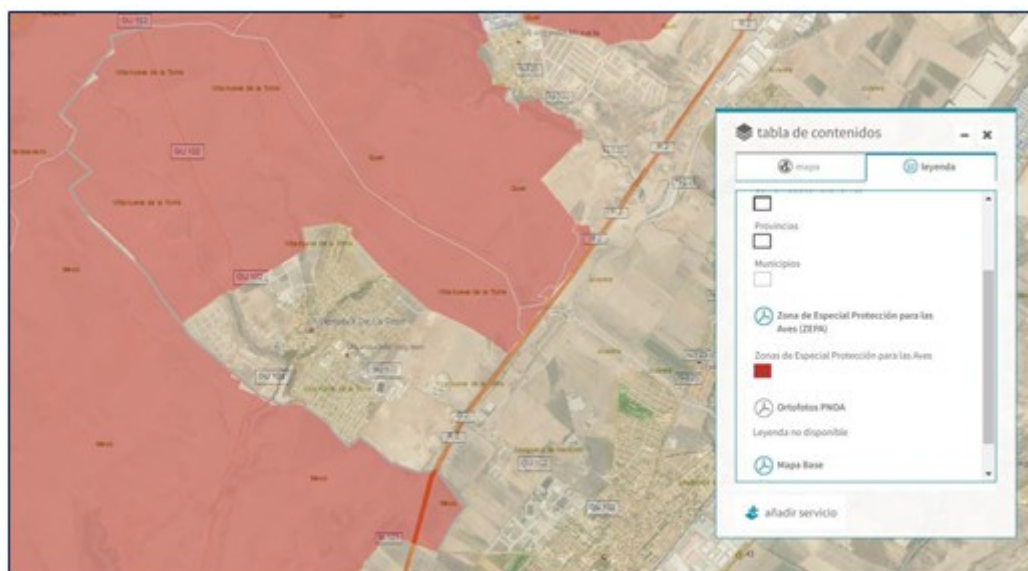
3.4.4 ALTERNATIVA 3. ALTERNATIVA PROPUESTA. NUEVO SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

La realización de esta propuesta en este momento concreto en el tiempo se debe principalmente a la voluntad del Ayuntamiento de propiciar la inmediata obtención de suelo urbanizable industrial en consonancia y similitud con los sectores desarrollados en localidades limítrofes (Azuqueca de Henares, Cabanillas,...), buscando una mayor flexibilidad y aprovechamiento de las sinergias que los desarrollos ya establecidos garantizan en cuanto a servicios, accesos, redes de distribución, etc., y que aseguren la adaptación a la coyuntura económica cambiante actualmente, facilitando el aumento de la oferta de suelo con la correspondiente participación pública en las plusvalías que se generen, dando así satisfacción a las demandas existentes en la actualidad del municipio.

La delimitación y ubicación propuesta para el nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial almacenaje-logístico en Villanueva de la Torre, responde por tanto al criterio manifestada por el Ayuntamiento de la localidad refrendada con la aprobación por el pleno municipal de la Consulta Previa de Viabilidad urbanística realizada y autorizada por la CPOTU de 7 de septiembre de 2022.

Dicha consulta sirve de base y propone de manera cierta la delimitación del ámbito,

en la única ubicación del municipio disponible, sin opción a otras nuevas localizaciones geográficas, todo ello derivado y motivado en gran parte porque todos los suelos, no contemplados dentro del vigente POM como urbanizables, del T.M. se encuentra afectado por la zona ZEPA ES0000167. Estepas cerealistas de la Campiña, dando continuidad a la zona ZEPA ES0000139. Estepas cerealistas los ríos Jarama y Henares presente en el T.M. de Meco Comunidad de Madrid), tal y como se significa en la siguiente imagen y se ha comentado al analizar la Alternativa 1:



Zonas de Especial Protección para las Aves.

Fuente: Geo portal Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

Es decir, el Plan debe desarrollarse en un ámbito determinado (el delimitado para el nuevo sector SI- 03 en dicha consulta previa de viabilidad aprobada en sesión plenaria el día 26 de enero de 2023) sin opción a otras localizaciones geográficas motivado fundamentalmente por la inexistencia de otros suelos aptos para ser reclasificados como urbanizables de uso industrial de las características requeridas en todo el T.M de Villanueva de la Torre.

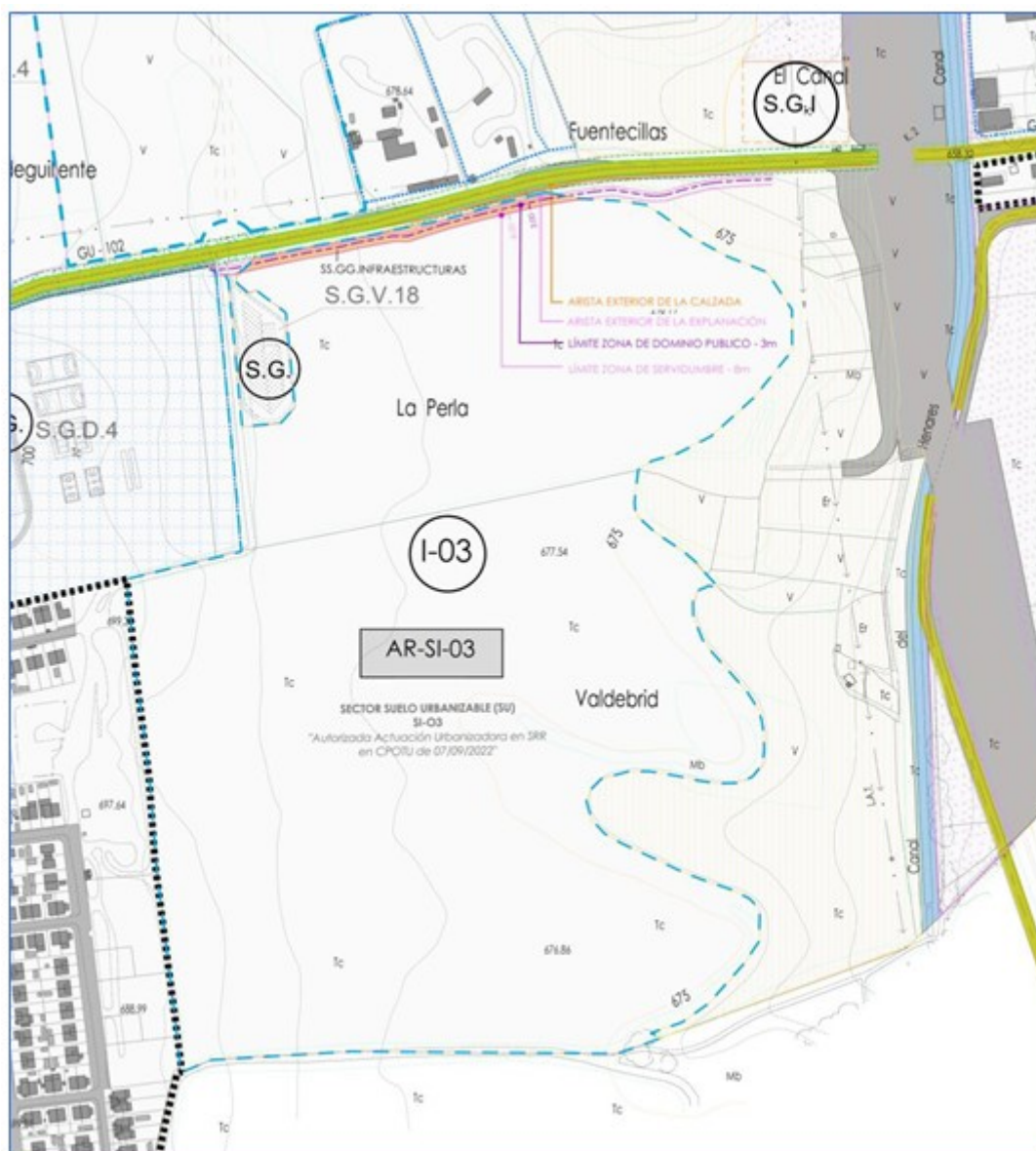
Dicha delimitación cuenta por otro lado, tal y como se ha especificado en el punto “JUSTIFICACIÓN LEGAL Y NORMATIVA. REGIMEN JURIDICO” de la Memoria Informativa, con los informes favorables tanto del organismo competente en materia de medio ambiente (Consejería de Desarrollo Sostenible), como del servicio de planeamiento tanto de carácter municipal (Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre), como de la Junta (Consejería de Guadalajara), de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como del Servicio de Infraestructuras Provinciales de la Diputación de Guadalajara, este último en relación a la presencia de la carretera GU-102 limítrofe con el ámbito propuesto.

El ámbito propuesto está situado al sureste del Término Municipal de Villanueva de la Torre, limítrofe con el término municipal de Meco y muy próximo al de Azuqueca de Henares, y que supone la reclasificación de aproximadamente 347.200,00 m² de suelo rústico reserva a suelo urbanizable de uso industrial., siendo sus límites físicos los siguientes:

- Noreste, con la carretera GU-102;

- Noroeste con el Suelo Urbano de uso residencial y zona de equipamientos municipales (parque El Mirador y con el Recinto Ferial), y el sistema general dotacional viario, SG-V-18 adscrito al sector residencial R-5
- Suroeste, con la Raya del Término Municipal de Meco (Comunidad de Madrid),
- Sureste con el Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección (clasificado en el vigente POM Suelo Rústico de Especial Protección por Vegetación, Paisaje y Cauces).

Se adjunta a continuación delimitación alternativa propuesta en relación con el planeamiento aprobado:



Nuevo sector urbanizable uso industrial SI-03. Fuente: Elaboración propia sobre base del POM vigente

Así el desarrollo urbanístico industrial planteado se apoya en la existencia de la carretera GU-102, manteniendo de esta manera el modelo o solución propuesto en el POM. que consiste en que el suelo industrial se apoye en infraestructuras generales viarias y accesos rodados existentes.



El ámbito propuesto se desarrolla en todo momento sobre un suelo clasificado como rústico reserva en el actual POM, concretando y aunando en un ámbito determinado criterios de sostenibilidad, tanto económicos, como sociales y medioambientales, un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes, así como posibilidad temporal y de oportunidad para satisfacer la demanda existente en el municipio.

3.5 JUSTIFICACION DE LA MEJORA SEGÚN EL ARTÍCULO 64 Y 120 DEL PRLOTAU

De acuerdo con el apartado 1 b) del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de TRLOTAU, este Plan Parcial de Mejora supone una mejora en la estrategia de evolución y ocupación del territorio planteado por el POM vigente, dado que la innovación planteada supone, por un lado, la generación de un nuevo suelo urbanizable de uso industrial que permite la optimización de las infraestructuras existentes, así como la generación de nuevos espacios destinados a zonas verdes y espacios libres que permita como se ha indicado la integración dentro de los usos previstos; y complementar a la escasez de suelo de este tipo existente en el municipio, mediante la creación de un parque periurbano , así como una mejora de las comunicaciones, no solo de los sectores industriales sino del municipio en general con el anticipo de la ejecución de la Glorieta sobre la carretera GU-102, y por ende la conectividad de Villanueva de la Torre y el resto de municipios limítrofes como Azuqueca de Henares, Quer, Alovera,...

Todo ello con cargo a la actuación urbanizadora lo que supone una mejora importante de cara a su implantación.

Además, con la ordenación planteada se genera un diseño urbano que favorece la convivencia y las relaciones cotidianas, teniendo en cuenta las necesidades de la diversidad de personas que lo utilizan y lo habitan, sin perder de vista que dado que



este sector nace para albergar empresas de grandes dimensiones se obtiene un mayor aprovechamiento de suelo neto para uso industrial

Se potencia de este modo la creación de unos espacios urbanos que a pesar de su carácter industrial sean inclusivos, que favorecen la participación social de la ciudadanía, y muy especialmente de los colectivos tradicionalmente excluidos de la esfera pública.

Mejorando la implantación de los distintos usos, generando un modelo de desarrollo más sostenible ambientalmente, donde se favorecerá que las nuevas construcciones utilicen técnicas y recursos más sostenibles ambientalmente (casi todas las construcciones de sectores similares cuentan con sellos de calidad tipo LEED, BREEAM,...) de forma que queda claramente justificado el cumplimiento de lo especificado en el apartado 1b) del artículo 64 RP.

Todo ello manteniendo las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio fijados en el actual POM, de acuerdo a lo señalado en el precitado artículo.

Es conveniente señalar que conforme al informe evacuado por la Consejería de Desarrollo Sostenible (27 de junio de 2022) durante la fase de concertación de la consulta viabilidad urbanística aprobada la actuación pretendida se encontraba incluida dentro de los supuestos establecidos en el artículo 5.1 a) Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de CLM, por lo que para la aprobación de esta era necesario que el órgano sustantivo (el Ayuntamiento en este caso) sometiera el plan al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, pues las modificaciones planeadas suponen la reclasificación de suelo rústico. Resultado de la tramitación realizada con fecha 8 de noviembre de 2025 la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible emitió la Declaración Ambiental Estratégica favorable (exp. PLA-SC-24-0528) publicándose copia de esta en el DOCM nº 224 de 19 de noviembre de 2025.

Formando parte de esta Versión Definitiva del Plan como Anexo, "DOCUMENTO DE INTEGRACIÓN EN EL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES" recogidas en la misma tal y como señala la propia declaración y la normativa correspondiente.

Así mismo según lo establecido en el apartado 1 d) del artículo 64 RP, se cumplen los condicionantes del artículo 120 del RP, puesto que:

- a. Artículo 120.1: La innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, ni desafecta suelo de un destino público, ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. De tal forma que no es necesario aplicar ninguna de las medidas compensatorias establecidas en el apartado 1 del artículo 120.
- b. Artículo 120.2: La innovación de este altera la ordenación urbanística y clasificación del suelo previsto en el POM al reclasificar suelo rústico de reserva en suelo urbanizable de uso industrial, de tal forma que se realizará la cesiones establecidas legalmente a fin de mantener la proporción y la calidad de las dotaciones públicas existentes, en este caso de espacios libres y zonas verdes, así como dotacionales de equipamientos necesarios para el buen funcionamiento del mismo, así como el aporte al patrimonio público de



suelo el % de cesión obligatoria del aprovechamiento resultante de cara a la participación de la misma en las plusvalías generadas con dicha actuación, dando cumplimiento a las medidas compensatorias establecidas en el citado artículo.

- c. Artículo 120.3: La innovación planteada no se corresponde con la regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares, de tal forma que no es necesario aplicar ninguna de las medidas compensatorias establecidas, en el apartado 3 del artículo 120.

Por último, indicar que la presente innovación mantiene la edificabilidad materializada y el aprovechamiento dentro de los parámetros fijados en la Consulta previa de Viabilidad y en las bases de adjudicación aprobadas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, agotando los mismos, manteniéndose el porcentaje establecido en el apartado 6 del artículo 120 del RP.

De esta forma el aprovechamiento tipo que resulta de la nueva ordenación planteada y materializado en el nuevo Sector SI-03, difiere menos del 15% del Aprovechamiento Tipo previsto en el POM para sectores de suelo urbanizable de uso industrial (SI-01 y SI-02)

3.6 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. NUMEROS DE LA SOLUCION.

3.6.1 EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento obedece a la propia delimitación fijada en la Consulta Previa de Viabilidad y las Bases de adjudicación aprobadas, por lo que el PPM únicamente desarrolla las mismas, son modificar sus límites ni los parámetros de intensidad, ni el uso ni el aprovechamiento tipo.

El emplazamiento actual no supone problemas de implantación desde ninguno de los aspectos geomorfológicos, geológicos o geotécnicos. Tampoco problemas de accesos viarios tanto peatonales como rodados, ya que en la actualizad la presencia de la carretera GU-102 y la acera existente, resuelven las conexiones viarias y peatonales, preservando igualmente la integridad en de la vía pecuaria Cordel de la vía pastoril del pueblo a la Cañada Galiana.

3.6.2 SUPERFICIE DE LA ATUACIÓN

De la documentación gráfica obrante en el POM en relación al SSGG viario, de la carretera GU-102 y el SGV-19, y la información catastral obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, y una vez ajustada los límites del Sector Urbanizable, se ha obtenido una superficie total del futuro ámbito del Sector SI-03 de 347.228,64 m² suelo, incluyendo los Sistemas Generales (a falta de posibles variaciones en la misma que pudieran producirse como consecuencia del resultado de los diferentes informes de los organismos competentes objeto de concertación interadministrativa).

Produciéndose un reajuste con respecto a la delimitación y a la superficie establecida en consulta previa de viabilidad. Este reajuste de límites es coherente



con la consideración de la delimitación del Sector en la consulta previa como delimitación preliminar y con los criterios de delimitación establecidos en el artículo 38. 2 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (delimitación ajustada a elementos definitorios) y la delimitación preliminar de sectores consagrada en los artículos

19.3 y 49.2 (entre otros) de dicha norma, quedando así configurado el ámbito de ejecución a partir de la delimitación preliminar de las bases ajustada a la realidad física reseñada en la memoria informativa.

Este Plan Parcial se presenta en una única Unidad de Actuación en la que se distribuirán los distintos usos lucrativos (Industrial) y no lucrativos (dotacionales públicos de equipamientos, infraestructuras y servicios, de comunicaciones y de espacios libres y zonas verdes), en los que se ha calificado el suelo conforme a la ordenación propuesta.

3.6.3 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR. APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL

Según se establece en el informe técnico emitido por los Servicio Técnicos Municipales para la aprobación de la consulta previa, en lo relativo a los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad del nuevo sector, se deberá considerar:

Conclusiones a la justificación del artículo 36.b) del Decreto 242/2004, de 27-07-2004

El técnico que suscribe considera correctos los parámetros urbanísticos establecidos en la consulta previa salvo el cálculo del aprovechamiento tipo estimado en 0,400 uu.aa./m²s.

- Edificabilidad máxima por metro cuadrado de suelo bruto: 0.50 m²c/m²s.
- Aprovechamiento tipo por metro cuadrado de suelo bruto: 0.40 uu.aa./m²s.
- Uso global mayoritario: industrial almacén logístico.

Parámetros recopilados en el informe técnico Municipal emitido para Aprobación de la Consulta Previa, con fecha 17/01/2023.

De acuerdo con los criterios establecidos en la MEMORIA INFORMATIVA, en cuanto a la delimitación del ámbito de la ALTERNATIVA PROPUESTA y lo expuesto la MEMORIA JUSTIFICATIVA en cuanto a condicionantes de la ordenación detallada futura, como resultado del diseño el plan parcial que lo obtiene una volumetría donde materializar la edificabilidad neta que se asigna a cada una de las manzanas y de las futuras parcelas que se definirán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En este sentido, conforme a lo señalado en el RP:

“Artículo 26 Aprovechamiento objetivo o real (AO)

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real (AO) es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, solar, parcela o unidad rústica apta para la edificación.”



Dado que la ordenación planteada en la Alternativa Técnica es capaz de agotar dichos parámetros tenemos:

- Superficie del Sector..... 347.228,64 m²s
- Coef. Edif. Bruta Máx. Sobre superficie sector..... 0,500 m²t/m²s
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO o REAL..... 173.614,32m²t

Como resultado del diseño y de los parámetros de ordenación de cada tipología edificatoria, se obtiene una volumetría capaz de materializar el total de la edificabilidad máxima permitida esto es una edificabilidad neta de 173.614,32m²t que se asigna a cada una de las manzanas actualmente definidas y de las futuras parcelas que se definirán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, agotando por tanto el máximo establecido en las bases de adjudicación aprobadas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.

De esta manera se toma como partida la edificabilidad total materializada del sector y mediante el presente documento a cada una de las unidades - manzanas, se le asigna una edificabilidad neta a construir, dentro de unas condiciones de ocupación determinadas, independientemente de las adjudicaciones y/o segregaciones que puedan plantearse en el futuro.

No obstante, y dado que como se ha indicado anteriormente no se sabe el tipo de empresa que se va implantar, se propone una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permitirá trasvasar edificabilidad entre manzanas y parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso y tipología aplicando los coeficientes de ponderación, mediante la tramitación del instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno en función de la modificación que se pretenda tramitar, todo ello teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento, con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no altere la calificación del suelo ni aumente el aprovechamiento urbanístico total del mismo.

3.6.4 APROVECHAMIENTO TIPO (OE)

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo el Artículo 71 TRLOTAU establece que “se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del Área de Reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional publico existente ya afectado a su destino.”

Por su parte el Artículo 72 TRLOTAU establece que “cuando el Plan de Ordenación Municipal prevea, dentro de un área de reparto, usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.”

En este sentido el Plan Parcial de Mejora no prevé, dentro del área de reparto que nos ocupa, usos globales o tipologías edificatorias que pudieran dar lugar a rendimientos económicos distintos, de tal forma que no es necesario aplicar



coeficientes correctores de uso y tipología a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante, de tal forma que únicamente existirá un coeficiente, el asignado al uso industrial en el POM vigente, fijándose en 0,80

No obstante, conforme a lo señalado en el artículo 72 TRLOTAU,

“la ordenación detallada correspondiente a las actuaciones urbanizadoras mantendrá el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento de ordenación municipal, siempre que el uso mayoritario atribuido al ámbito de ordenación no se modifique”. Si bien como indica a continuación, “... en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado”.

De esta manera y aplicando el coeficiente de homogeneización que se recoge en el punto 2 del documento de Gestión y Ejecución del POM, para el uso industrial 0,8, a fin de homogeneizar el aprovechamiento de este nuevo sector con los del resto de sectores (residenciales e industriales) del POM tenemos:

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA SECTOR..... 173.614,32m²c
- COEF. HOMOGENEIZACIÓN POM USO INDUSTRIAL..... 0,8 uu.aa/m²sb
- APROVECHAMIENTO URBANISTIVO DEL AREA DE REPARTO...138.891,45 uu.aa

Obteniéndose un COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO TIPO POR METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO DE 0,40 uu.aa/m², es decir, agotando el aprovechamiento previsto para este sector, en la propuesta de Bases de Adjudicación.

Se incluye a continuación cuadro con el aprovechamiento y edificabilidad máxima asignada a cada una de las manzanas previstas:

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² s)	USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHACIÓN O MÁXIMA POR MANZANA (uu.aa)
MANZANA-01	55.718,98	37.100,54	INDUSTRIAL	0,80	29.680,430
MANZANA-02	205.021,49	136.513,78	INDUSTRIAL	0,80	109.210,020
TOTAL	260.740,47	173.614,32			138.891,45

3.6.5 APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADO Y DE LA ADMINISTRACIÓN (OE)

En cuanto a la CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, el ámbito propuesto constituye un área de reparto única, de tal forma que se fija en un 10%, porcentaje adecuado en función de la viabilidad y sostenibilidad económica del sector, siendo un parámetro acorde a lo establecido en el art.68 del TRLOTAU, régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora, en su apartado 2 que establece que:



“La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:

- a. En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo.”

Así queda establecido conforme al criterio del artículo 68 TRLOTU, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el Artículo 50.

Señalar que la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que se realice a la Administración, está libre de cargas de urbanización, siendo la misma a costa de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos.

Por tanto, el aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A) resultante para los propietarios se obtiene de la siguiente fórmula:

$$\text{A.S.A.} = \text{Superficie aportada} \times \text{Aprovechamiento Tipo} \times 0,90$$

Teniendo en cuenta que como se ha señalado anteriormente el aprovechamiento total del ámbito es de 138.891,45 uu.aa, tenemos que:

$\text{A.S.A.} = 138.891,45 \text{ uu.aa.} \times 0,90 = 125.002,30 \text{ uu.aa}$, correspondiendo la diferencia de aprovechamiento resultante al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, es decir un total de 13.889,15 uu.aa.

% CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	APROVECHAMIENTO TOTAL POR ÁMBITO (uu.aa)	A.S.A 90% (uu.aa)	CESIÓN APROVECHAMIENTNO LUCRATIVO 10% (uu.aa)
10.00%	138.891,45	125.002,30	13.889,15

3.6.6 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA ESTABLECIDOS EN EL TRLOTAU Y EN SU REGLAMENTO.

En desarrollo de las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente, el ámbito deberá prever la reserva de los suelos necesarios para la implantación de los sistemas dotacionales públicos que garanticen su adecuado funcionamiento y correcta integración en la estructura territorial. A tal efecto, dichas reservas se configuran como elementos esenciales para asegurar, no solo el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles, sino también la correcta articulación del sector con los sistemas generales y el entorno urbano o territorial en el que se inserta. Asimismo, estas dotaciones deberán disponerse de forma que se optimice su accesibilidad, funcionalidad y capacidad de servicio, contribuyendo a la ordenación equilibrada del ámbito.



En particular, en los sectores de suelos de uso industrial, las dotaciones públicas responden fundamentalmente a criterios de servicio, accesibilidad, funcionalidad y calidad ambiental, debiendo adaptarse a las características propias de este tipo de desarrollos, caracterizados por una elevada demanda de infraestructuras y una intensa actividad logística y productiva. En este sentido, la previsión dotacional deberá atender a la adecuada resolución de la movilidad de vehículos pesados, la disponibilidad de espacios libres que mejoren las condiciones ambientales y paisajísticas, así como la implantación de infraestructuras técnicas que garanticen el correcto desarrollo de las actividades previstas.

Se incluyen por tanto en este apartado la cuantificación de las reservas mínimas de suelos dotacionales públicos que debe contener el ámbito de suelo urbanizable de uso industrial conforme lo establecido en la legislación vigente.

En este sentido y a los efectos de la correcta interpretación de la norma, y el contenido del articulado señalado, la Disposición Preliminar del TRLOTAU, define el SUELO DOTACIONAL en su punto 10 como “ el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad”,

Por su parte el Anexo I del RPLOTAU en su punto 2.4 define el Uso DOTACIONAL (D)

“Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a. Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b. Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.
- c. Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.



- **Uso Educativo (DEDU):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- **Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- **Uso Administrativo-Institucional (DAI):** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- **Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada."

De esta manera en cuanto a los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia que establece la legislación vigente para los sectores de suelo urbanizable de uso industrial, como es el caso, en relación con los DOTACIONALES PÚBLICOS DEL SISTEMA LOCAL el artículo 31 TRLOTAU, y concretamente en su apartado c), establece lo siguiente:

" c. En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes. Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público."

A su vez el artículo 22 del RPTRLOTAU, que determina los Estándares de calidad urbana en Suelo Urbanizable (SUB) en el punto 3 señala:

" 3. En Sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los Sistemas Generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a Zonas Verdes (DV).

Dicho calculo según se establece en el articulado anterior, deberá realizarse en función de la SUPERFICIE ORDENADA o DEL SECTOR, entendiéndose esta como la



Superficie Total del ámbito menos los Sistemas Generales Adscritos al mismo, de tal forma que es necesario definir previamente los Sistemas Generales del Sector.

3.6.6.1 Sistemas generales

Establece el artículo 19.5 RPTRLOTAU que formará parte de las determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural (OE) el señalamiento de los SISTEMAS GENERALES (SS.GG.) que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.

Para el ámbito que nos ocupa se han establecido un Sistema General De Infraestructuras Interior de 2.604,40 m², resultante de aplicar conforme al informe de los Servicios de Infraestructuras Provinciales de la Diputación de Guadalajara, dada la colindancia del ámbito con la carretera GU-102, en relación a la Disposición Final 1ª del TRLOTAU y el contenido del artículo 118 del Decreto 1/2015 de 22 de enero de 2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos que establece que:

1. 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.
2. 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.

Una vez especificados los Sistemas Generales adscritos al nuevo desarrollo, podemos calcular la SUPERFICIE del SECTOR, conforme a la expresión:

Superficie ORDENADA o del SECTOR = Superficie TOTAL del Ámbito - SS.GG.

S. ORDENADA = 347.228,64 m²suelo - 2.604,40 m²s = 344.624,24 m²s

Siendo esta la superficie a considerar para los cálculos siguientes.

3.6.6.2 Cálculo de la reserva de suelo dotacional público (Art. 31 TRLOTAU y 22 RPLOTAU)

En función de lo especificado en puntos anteriores, los módulos mínimos de reserva de suelo para DOTACIONES PÚBLICAS (sin contar el viario) en el presente desarrollo, conforme a lo preceptuado en el TRLOTAU y el RP será el resultado de aplicar un 15% sobre la SUPERFICIE ORDENADA o del SECTOR anteriormente calculada, arrojando por tanto un valor mínimo de 51.693,64 m² de suelo que debe destinarse a SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS conforme se establece en el TRLOTAU y el RPLOTAU.



Debiéndose destinar como mínimo 2/3 de dicha reserva para suelo dotacionales públicos de zonas verdes, conforme cita la legislación vigente.

Se adjunta a continuación cuadro resumen:

	SECTOR SI-03
SUPERFICIE SECTOR	347.228,64 m ²
SSGG	2.604,39 m ²
SUPERFICIE ORDENADA (sup sector-SG)	344.624,25 m ²
CESIÓN OBLIGATORIA MÍNIMA DOTACIONALES PÚBLICOS (15% sup ordenada)	51.693,64 m ²
MÍNIMO SL-DV (2/3)	34.462,43 m ²
RESTO (1/3)	17.231,21 m ²

3.6.6.2.1 Sistema local dotacional público espacios libres y zonas verdes (SL-DV)

En función de la superficie ordenada la reserva mínima de suelo conforme a las especificaciones anteriores, para zonas del Sistema local Dotacional Público de espacios libres y zonas verdes es por tanto de 34.462,42 m² suelo (10% o 2/3 de la superficie anterior).

Una vez definida la ordenación pormenorizada se obtiene que en el sector prevé destinar a Sistema Local Dotacional Público de espacios libres y Zonas Verdes un total de 48.816,50 m² suelo (aprox. el 14,06% de la superficie del sector), superando ampliamente el ratio de 2/3 señalado.

Esto se debe a que la ordenación planteada toma premisa fundamental destinar la mayor parte de los suelos Dotacionales Públicos a espacios libres y zonas verdes dado el carácter industrial del ámbito propuesto de tal forma que permita la creación de un parque periurbano, en el que se diferencian dos grandes áreas que envuelven el sector, y que permiten conectar y poner en valor el entorno favoreciendo la continuidad del mismo, pero a la vez establezcan una zona de transición con la nueva área industrial formando una pantalla verde con el entorno residencial y el suelo rustico no urbanizable de protección ambiental que lo rodea.

Una propuesta global para todo el polígono industrial que integre, de continuidad y refuerce el entorno rústico que lo rodea como conectores ecológicos y áreas recreativas de alto valor ambiental, que necesita de la mayor cantidad de suelo posible sea destinada a zonas verdes y espacios libres.

Se disponen los suelos dotacionales públicos de Zonas Verdes de manera estratégica, actuando de filtro- barrera vegetal, protegiendo el paisaje y vegetación, el entorno residencial, pero permitiendo a la vez impulsar la biodiversidad, creando una imagen homogénea y adecuada en todos los límites del sector acorde con el modelo de desarrollo sostenible perseguido.

Se adjunta a continuación cuadro de superficies:



	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO DE ZONAS VERDES	SL-DV-01	12.595,57
	SL-DV-02	36.220,93
	TOTAL SL-DV	48.816,50

Una vez definidas la superficie destinada al Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes, reflejadas en el plano POD-01 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN, se describe a continuación la CATEGORÍA de las mismas de acuerdo con el art 24 RP.

El artículo 24.1 RPLOTAU establece:

“1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (DV) se desagregan en las siguientes categorías:

- a. Áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios: las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- b. Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
- c. Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
- d. Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, unan distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior 1.000 metros cuadrados, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 metros. En ellos podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.
- e. Pantallas verdes: los espacios verdes arbolados y ajardinados que sirven para la integración paisajística de los diferentes usos en la trama urbana o con el entorno periurbano. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro y se ajardenen con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.”

Dado la situación y el carácter del sector SI-03, colindante con el suelo urbano y a su vez con el suelo rústico no urbanizable de especial protección, las zonas verdes del sector, conforme al contenido del art. 24 RP, se engloban dentro de la categoría de INFRAESTRUCTURAS VERDES, puesto que sirven tal y como define el RP como zonas de conexión, se encuentran ajardinados, permiten la integración de carriles

bicis, zonas de juegos,... cuentan con una superficie total en su conjunto (tanto la SL-DV 01 como la SL-DV-02) superior a los 1.000m², y permite la inscripción en cualquier punto de un círculo de diámetro superior a los 10 m. que fija la normativa.

Se muestra a continuación esquema de las zonas verdes donde se puede apreciar lo expuesto anteriormente.





Siendo la propuesta de paisajismo y ocupación del espacio la plasmada en el Proyecto específico de Paisajismo integrante de esta Alternativa técnica que se muestra a continuación.



Diseño zonas verdes y espacios libres. Proyecto Paisajismo. FUENTE: IRATI PAISAJISMO, S.L.

De este modo, con esta estructura verde se completan este tipo de infraestructuras de dotaciones públicas que actualmente tiene el municipio.

3.6.6.2.2 Sistema local dotacional público de equipamientos (SL-DE)

Se incluye dentro de este apartado tanto los destinados a dotacional de equipamientos educativos, como deportivo, cultural, sanitario, administrativo, institucional, como los de servicios urbanos, estos últimos son aquellos que comprenden las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamientos de residuos, aparcamiento rotatorio al aire libre...

El presente plan parcial ha calificado un suelo como Dotacional Público de Equipamientos, en colindancia con el Recinto Ferial ya existente y como complemento al SV.V-18 del POM vigente, con uso previsto de aparcamiento para vehículos pesados.



Extracto Plano POD.01-Calificación del suelo. Fuente: Elaboración Propia

La elección de la localización de esta parcela Dotacional Público de Equipamientos del Sector SI- 03, permite por tanto completar, ampliar y mejorar las dotaciones de este tipo que ya están prevista en el actual POM (SG-V.18), así como dar respuesta a las necesidades futuras que genere la puesta en funcionamiento del nuevo ámbito.

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTOS	PARCELA	SUPERFICIE (m²)
	SL-DE-01	6.859,38
TOTAL SL-DE		6.859,38

Además, en el sector que nos ocupa se prevén SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS en número suficiente para poder albergar otro tipo de equipamientos e infraestructuras como son los centros de transformación de la red eléctrica del sector, los depósitos de abastecimiento, las zonas destinadas a puntos limpios, estaciones de bombeo y cualquier otra que fuera necesaria para el correcto funcionamiento del sector.

Se acompaña a continuación cuadro con las superficies de las diferentes parcelas destinadas a los Sistemas Locales Dotacionales Públicos de Equipamientos de Infraestructuras y Servicios, siendo la superficie total destinada a estos usos de 1.658,04 m²:



SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	PARCELAS	SUPERFICIE (m ²)
	SL-DEIS 01	218,26
	SL-DEIS 02	19,25
	SL-DEIS 03	1.134,64
	SL-DEIS 04	19,25
	SL-DEIS 05	266,64
TOTAL SL-DEIS		1.658,04

3.6.6.2.3 Total reservas previstas por el planeamiento para sistemas locales dotacionales públicos

En función de la ordenación prevista por el planeamiento para el Sector SI-03, el total de metros destinados para SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS, se resume en el siguiente cuadro:

CESIONES OBLIGATORIAS ART.31 TRLOTAU		MÍNIMO (m ² s)	PPM (m ² s)
USO INDUSTRIAL	TOTAL (al menos 15% Sup. Ordenada)	51.693,64	57.333,92
	SL-DV (al menos (2/3)	34.462,42	48.816,50
	SL-DE		6.859,38
	SL-DEIS		1.658,04
	DIFERENCIA		+ 5.640,28

De esta manera se cumple con el contenido señalado en los artículos 31 TRLOTAU y 22 RPLOTAU en relación con las reservas mínimas de suelos dotacionales públicos que debe prever el nuevo ámbito de suelo urbanizable de uso industrial, tanto en lo relativo a destinar 2/3 de los suelos dotacionales públicos de dicha reserva a zonas verdes (48.816,50 m²>34.462,42 m²), como el total de las mismos, esto es, de las reservas mínimas de suelos dotacionales público previstos (sin computar el viario) en la calificación de los suelos fijada por el PPM para el Sector SI-03 que es de 57.333,92 m², un 16,636% de la Superficie Ordenada del sector ,superando ampliamente el 15% mínimo (51.693,64 m²) establecido en la legislación vigente.

Estas determinaciones se corresponden con la calificación del suelo establecida por el Plan Parcial de Mejora para el Sector SI-03, garantizando así la suficiencia y adecuación de las dotaciones públicas previstas.

Es conveniente señalar que la fijación de este exceso de cesión no supone una extralimitación de los derechos que corresponden, por cuanto el TRLOTAU configura ciertas prerrogativas, con las que son compatibles, ya que aunque esta cesión va más allá de la cesión obligatoria del 15% de la superficie ordenada, supone el reconocimiento de que la Administración tiene derecho a percibir parte de las plusvalías que se generen a través del desarrollo urbanístico por la acción pública,



contemplado en el artículo 39 del citado cuerpo legal.

Dichas superficies (SS.GG. y SS.LL.) podrá ser objeto de reajuste toda vez que como se ha indicado anteriormente se trata de una delimitación el sector coherente con los criterios de delimitación establecidos en el artículo 38.2 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (delimitación ajustada a elementos definitorios) y la delimitación preliminar de sectores consagrada en los artículos 19.3 y 49.2 (entre otros) de dicha norma, pudiendo variar el ámbito de ejecución a partir del contenido de los informes sectoriales recabados en la fase de concertación interadministrativa.

3.6.6.3 Sistema local dotacional público de comunicaciones (SL-DC).

Establece el TRLOTAU la obligatoriedad de ceder la superficie destinada al Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (Viario), resultante de la ordenación prevista, obteniéndose en función de los parámetros de diseño y ordenación del ámbito que nos ocupa la superficie de 26.549,85 m2.

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO DE COMUNICACIONES	PARCELA	SUPERFICIE (m²)
	SL-DC	26.549,85
TOTAL SL-DC		26.549,85

3.6.6.4 Plazas de Aparcamiento

En relación con la previsión de PLAZAS DE APARCAMIENTO, el art. 31 TRLOTAU establece que:

- e. En zonas de uso global no residencial, la proporción de plazas de aparcamiento será de, al menos, una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto. No obstante, el plan que establezca la ordenación detallada, tras el análisis previo de la movilidad y necesidades de la población y/o la actividad, podrá justificadamente:
 - 1. Establecer la ubicación de dichas plazas en espacios públicos y/o en el interior de los solares resultantes.
 - 2. Adecuar el diseño y dimensiones de los aparcamientos a las especiales características de los vehículos a los que se destinan.
 - 3. Minorar como máximo a la mitad su número en atención a la demanda de aparcamiento que requieran las actividades a implantar y el flujo de personas y mercancías generado por éstas."

De esta manera, teniendo en cuenta la Edificabilidad Máxima prevista (173.614,32 m²t), el número mínimo de plazas de aparcamiento a ubicar en espacios públicos y/o en el interior de los solares resultantes es conforme a las directrices establecidas en el plan parcial, de 869 plazas.

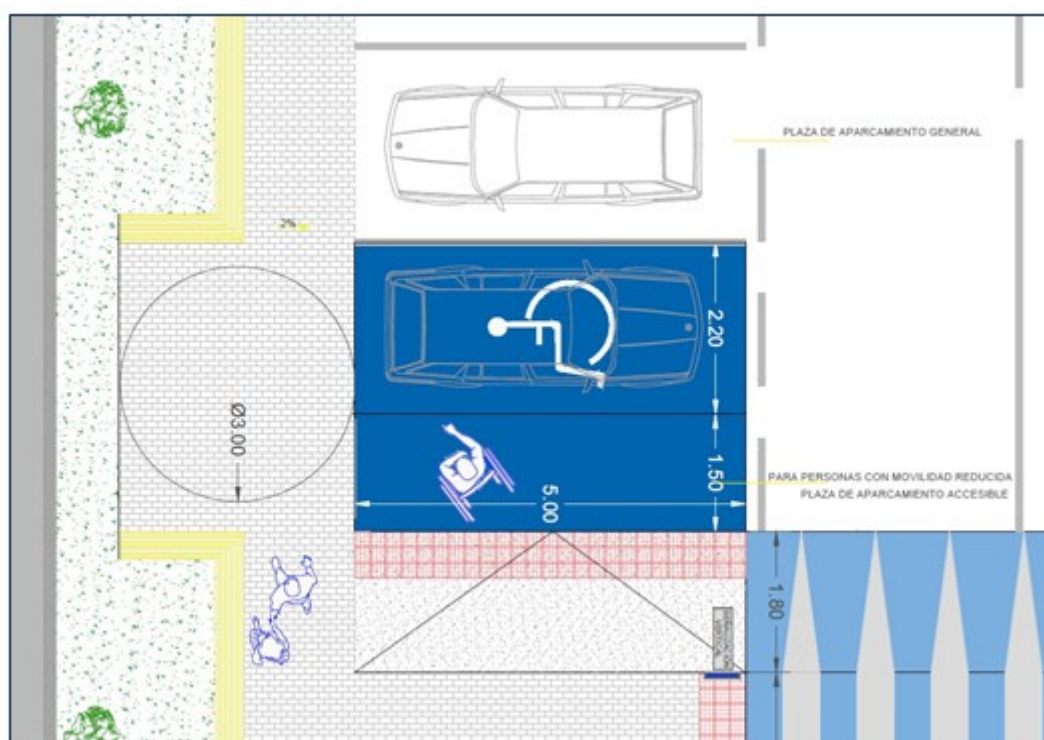
En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos en vía o espacios públicos, conforme a lo señalado en el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, de 23

de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, deberán reservarse, como mínimo, 1 plaza por cada 40 o fracción (mayor que la exigida en la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha), destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente.

La ordenación planteada prevé en el viario público un total de 436 plazas, de las cuales 12 plazas se destinan para personas con movilidad reducida, superando en mínimo legal establecido por la Orcen TMA, fijado en 11 plazas. Dichas plazas se sitúan en batería a 90º con unas dimensiones de 3,70 m. x 5,00 m.

Dichas plazas cumplirán con las especificaciones establecidas en el artículo 16 Condicionantes por normativa sectorial: Eliminación barreras físicas y sensoriales, y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

Se muestra a continuación detalle de las mismas:



3.6.6.5 Resumen sector

Se adjunta a continuación cuadro resumen de los números de la solución planteada, incluyendo las cesiones obligatorias, así como su comparación con el mínimo legal establecido en el articulado referido con anterioridad

SECTOR SL.03. POM VILLANUEVA DE LA TORRE. GUADALAJARA	PLANEAMIENTO	PPM
---	--------------	-----



SUPERFICIE SECTOR (m2sb)		347.228,64	347.228,64	
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO TIPO (uu.aa/m2 _{1b})		0,40000	0,40000	
APROVECHAMIENTO TOTAL (uu.aa)		138.891,45	138.891,45	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2t/m2sb)		0,50000	0,50000	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE (m2t)		173.614,32	173.614,32	
SUPERFICIE SSGG				
	SG-ZV	0,00	0,00	
	SG-DEIS	0,00	2.604,10	
	SG-DV (VIARIO)	0,00	0,00	
	TOTAL	0,00	2.604,40	
SUPERFICIE ORDENADA		0,00	344.624,24	
CESIONES OBLIGATORIAS ART. 31 TRLOTAU - ART. 22 RPLOTAU				
USO INDUSTRIAL	TOTAL (AL MENOS 15% SUP. ORDENADA)	51.693,64	55.675,88	
	SL-DV (AL MENOS 2/3)	34.462,42	48.816,52	
	SL-DE		6.859,38	
	SL-DEIS		1.658,04	
	DIFERENCIA		5.640,28	
RESUMEN BIENES DOMINIO PÚBLICO		TOTAL	SSGG	SSLL
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)	48.816,50	0,00	48.816,50
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	11.121,82	2.604,04	8.517,42
	DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	26.549,85	0,00	26.549,85

3.7 INFRAESTRUCTURAS COMUNES Y RELACIÓN CON OTROS ÁMBITOS

Tal y como se ha especificado en los puntos anteriores, el sector nace de la necesidad de generar nuevo suelo industrial que permita dar respuesta a la demanda existente en el municipio. La localización elegida para ello es en el sureste del municipio donde se encuentra el otro sector Industrial SI-01.

Las nuevas infraestructuras con las que contará el sector propuesto permitirán optimizar el uso y gestión de las existentes y aprovechar las sinergias de los recursos de los que ya dispone el municipio, así como futuros de Villanueva de la Torre, reforzando todas aquellas que por sus características actuales no sean capaces de dar servicio al nuevo sector.

3.7.1 CONEXIÓN CON OTROS SECTORES. MOVILIDAD RODADA, PEATONAL Y CICLISTA. TRANSPORTE PÚBLICO.

Para la elaboración del presente documento se ha llevado a cabo un Estudio de Movilidad y Tráfico elaborado por la empresa DOYMO, S.A.

3.7.1.1 Red viaria existente

En virtud del contenido de dicho estudio, con respecto a la conectividad viaria, se señala que el ámbito propuesto cuenta con acceso desde la carretera GU-102 por un camino que conecta en su recorrido con el Parque El Mirador y el núcleo residencial anexo al mismo.

A través de la GU-102 el nuevo sector conectará con la Autovía A-2, mediante interconexión con la propia GU.102 y la CM-1008a que conecta con Azuqueca de Henares y el resto de los sectores industriales y logísticos situados en el área de influencia a largo del eje de la A-2. También a través de la CM 1008

- La Carretera GU-102 de Azuqueca de Henares a Valdeavero. Es una carretera titularidad de la Diputación catalogada de primer orden con un ancho de calzada, de más de 6,25 metros, y dotado de 1 carril por sentido y arcén solo en algunos de sus tramos, con una longitud de únicamente 8,5 Km, que enlace en su inicio con los rotonda de la Av. Siglo XXI y la GU 103, en el tramo urbano del municipio de Azuqueca de Henares y al final del trayecto con la M-119, prácticamente a su linde con la GU-141. Su principal enlace es con la CM- 1008a, mediante rotonda ubicada a 900 metros del desarrollo urbanístico objeto el estudio. En el casco urbano de Azuqueca esta carretera no admite el tránsito de vehículos pesados, que se ha previsto que accedan al Sector SI-03 por la CM-1008a.
- La CM-1008a. Es una carretera local, de 1,4 km, que conecta la CM-1008 con la GU-102 con 2 carriles, un trazado amplio y una capacidad de 1.700 veh/día entre rotondas



Esquema de infraestructuras y conexiones viarias

La construcción del vial estructural (SG-V. 19 del POM) adscrito al sector SI-01, mejorará la conectividad de los nuevos desarrollos con la A-2, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Itinerario A2 – Ámbito propuesto

Si bien tal y como se desprenden de las conclusiones del citado informe no es necesario la ejecución del mismo (SG-V.19) para la correcta funcionalidad el ámbito como se muestra a continuación.

En virtud de lo expuesto anteriormente, resulta fundamental el análisis del tráfico existente no solo en la Carretera GU-102 sino también en la carretera CM-1008, y en especial en la glorieta de conexión de ambas vías rodadas.

Para ello dentro de las actuaciones realizadas para la elaboración del estudio de movilidad, se ha efectuado un aforo automático de 24 horas en día laborable en la glorieta de la GU-102 con la CM- 1008a y un aforo manual de 4 horas en hora punta para ver los itinerarios de los vehículos que entran en la glorieta, obteniéndose los siguientes resultados.



Ubicación aforo automático

Del análisis de la mediciones efectuadas, se cuantifica que a primera hora de la mañana, a las 8.15 h hay una punta de 134 veh durante 15 minutos en sentido Azuqueca, para una hora punta 622 vehículos entre las 8.15h y las 9.15h de la mañana, momento este en que la gente se desplaza a sus puestos de trabajo.



En sentido inverso, dirección Villanueva de la Torre, la hora punta es de 14-15h con 523 vehículos/hora, entre las 18 y las 19h vuelve a incrementarse el tráfico en sentido Villanueva, hasta los 513 veh/hora. Los resultados de tráfico actuales muestran una IMD conjunta de 10.236 veh/día, que para las características de la vía actual es un nivel de servicio

HORA	VEHÍCULOS DIRECCIÓN VILLANUEVA	VEHÍCULOS DIRECCIÓN AZUQUECA
09:00-14:00	1.192	1.441
16:00-19:00	1.083	890
TOTAL DIARIO	5.056	5.180

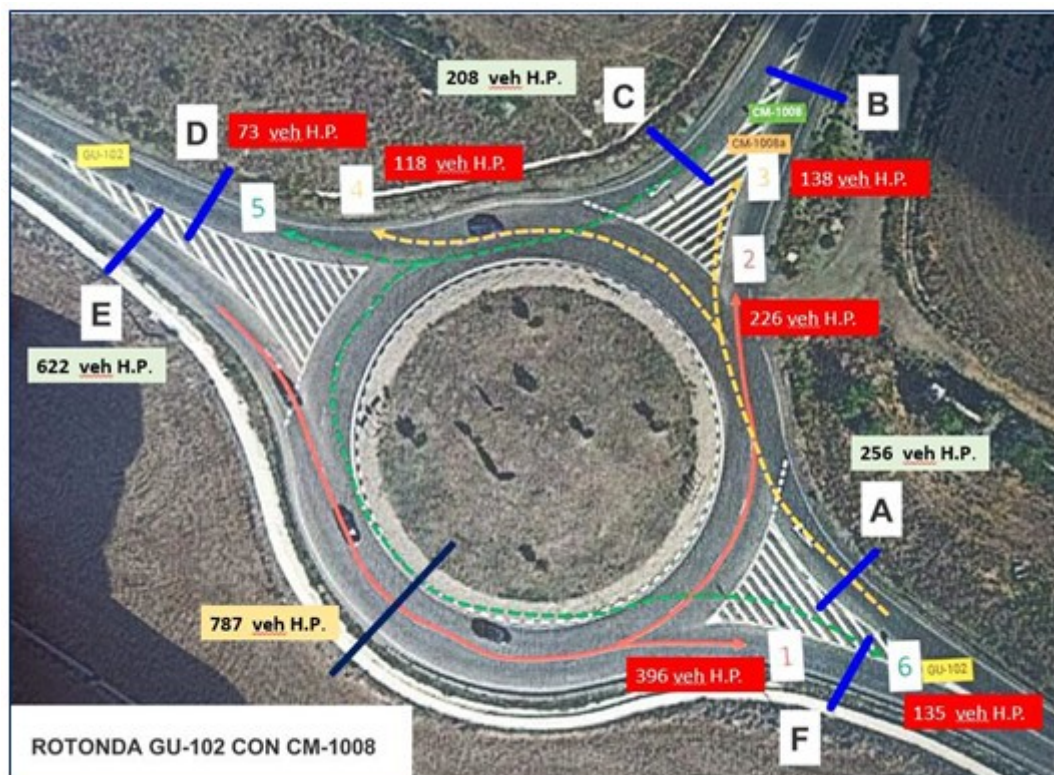
Datos de Aforos GU-102

En cuanto a la tipología de vehículos, la presencia de vehículos pesados es prácticamente residual, con un 1,5% del total de vehículos.

	VEHÍCULOS PESADOS	VEHÍCULOS LIGEROS	VIAJES/DÍA VEHÍCULO PESADO	VIAJES/DÍA VEHÍCULOS LIGERO
DIRECCIÓN VILLANUEVA	1.5%	98,5%	72	5.056
DIRECCIÓN AZUQUECA	1,3%	98,7%	66	5.180
TOTAL			138	10.236

Datos de Aforos GU-102

En cuanto a los movimientos de la rotonda entre la GU-102 y la CM - 1008a, según los aforos tomados en hora punta, el movimiento con mayor tráfico es que va de Villanueva de la Torre al centro de Azuqueca de Henares con 396 veh/h. p, siendo también destacable, los vehículos tanto de Villanueva (226 veh/h.p) como de Azuqueca (138) que se desplazan fueran del municipio hacia la CM-1008.



Movimientos Glorieta GU -102

En cambio, los vehículos que provienen de la CM - 1008, para acceder a Villanueva (73) y a Azuqueca (135) son significativamente inferiores. Con este tráfico la rotonda en hora punta presenta un tráfico fluido, sin acumulación de vehículos en sus viales de acceso.

La capacidad de un acceso, a una rotonda de estas características, de 68 metros de diámetro, se encuentra en aproximadamente 1.400 veh/hora por acceso. Por lo que en una H.P. de 622 vehículo en un solo de sus accesos, esta rotonda muestra una buena fluidez de tráfico, no se generan colas, como máximo 1 vehículo, y funciona con un Nivel de Servicio óptimo.

De tal forma que la situación geográfica del nuevo desarrollo a las afueras del centro municipal de Villanueva de la Torre no implicará problemas de congestión que interfiera en la circulación diaria de residentes y visitantes al municipio.

Así mismo, es previsible que la actividad del nuevo sector industrial generará un nuevo flujo tal y como se concluye en el estudio de movilidad de 540 vehículos/día, entre vehículos ligeros y pesados, lo que se traduce en poco más de 135 vehículos/hora en el período punta de mañana (89 vehículos ligeros y 46 vehículos pesados) sumando flujos de entrada y salida del centro. Tras la determinación del funcionamiento del viario, se concluye que la repercusión sobre el viario actual será mínima como consecuencia de la baja intensidad circulatoria existente en la actualidad.

Y lo que es más importante el punto más sensible del recorrido de accesos al nuevo desarrollo que es la glorieta GU -102 con la CM- 1008 a, que actualmente tienen un Nivel A de servicio, con la puesta en funcionamiento del nuevo desarrollo

mantendrá el mismo Nivel A de servicio, siendo definido en Nivel de servicio A como “La velocidad de los vehículos es prácticamente igual a la que libremente eligen los conductores, sin que se vean obligados a modificarla a causa de otros vehículos”

3.7.1.2 Red peatonal y ciclista

La movilidad peatonal actual en el entorno del futuro desarrollo es prácticamente inexistente, ya que se trata de una zona apenas urbanizada sin ningún tipo de punto atractor o generador de viajes peatonales.

Las aceras existentes actualmente son accesibles para el tránsito peatonal, Actualmente no se dispone de oferta ciclista, aunque por las características del viario se prevé la coexistencia de modos en calzada o por la acera paralela a la carretera



Aceras desde el municipio hasta nuevos desarrollos. Movilidad peatonal.

Desde el centro de Villanueva al inicio del ámbito propuesto hay únicamente una distancia de 1 km, que se realizan en unos 12 minutos a pie. El itinerario es por una acera amplia y por tanto futuros trabajadores del polígono podrían acceder al mismo andando y/o en bicicleta.

Se prevé que futuros trabajadores de municipio de Villanueva de la Torre se desplacen a pie o en bicicletas al nuevo desarrollo urbanístico, dado su proximidad al núcleo urbano y dada la existencia de una acera amplia y cómoda.

De esta manera el nuevo desarrollo previsto dispone de una buena accesibilidad a pie y en bicicleta para futuros trabajadores del municipio de Villanueva de la Torre por una acera ancha que llega hasta este sector y continua hacia Azuqueca de Henares.

3.7.1.3 Red de transporte público

En relación con la oferta de transporte público existe una línea de autobús entre las poblaciones de Villanueva y Guadalajara. Transcurre por las localidades de Azuqueca y Guadalajara, con parada en la Estación de Renfe de Azuqueca. Por otro lado, el nuevo desarrollo se encuentra aproximadamente a 3.5 kilómetros de la estación de RENFE de Azuqueca. En la cual tienen parada las líneas de cercanías C-2, C-7 y C-8.

3.7.2 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS



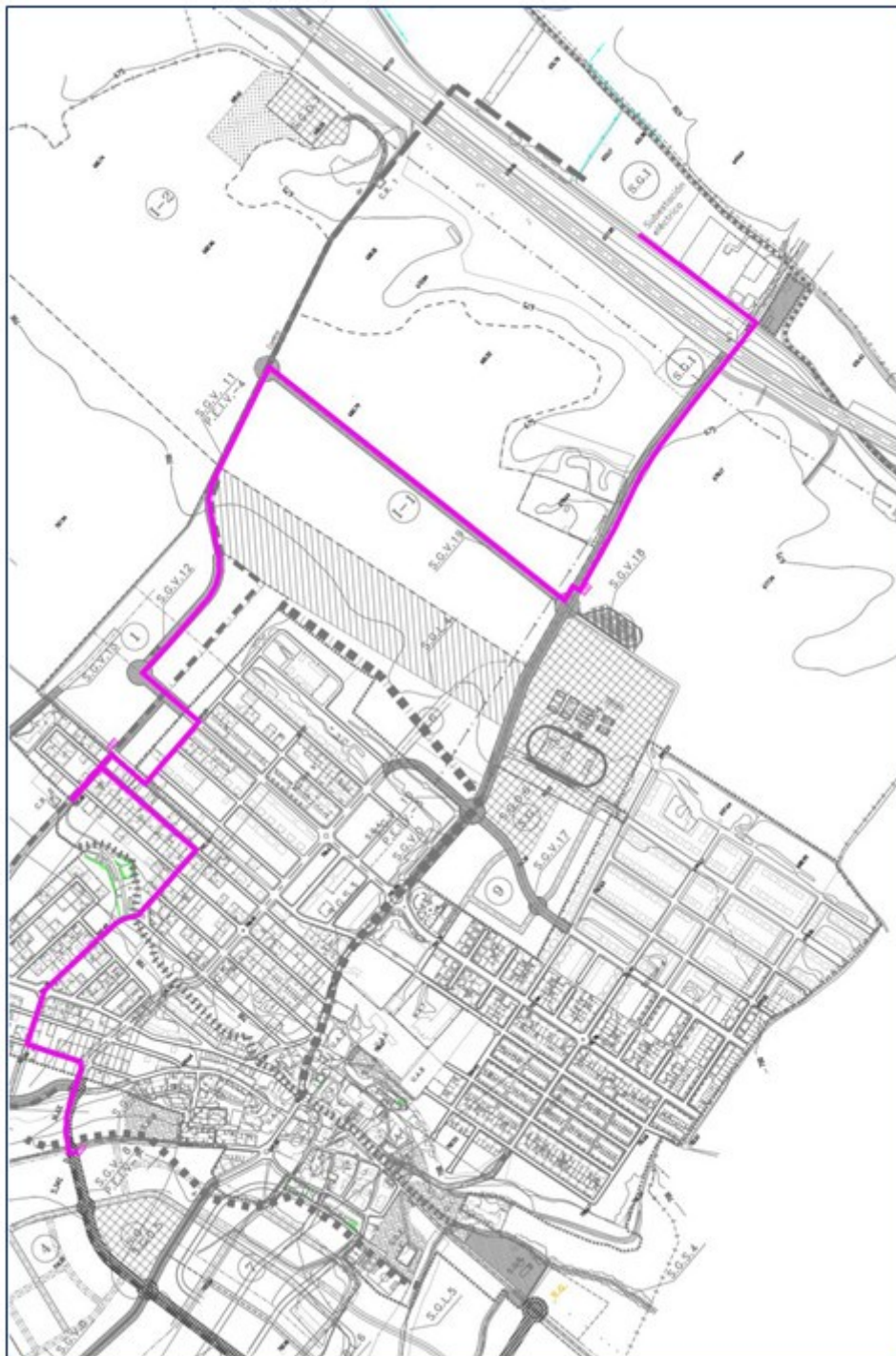
Con respecto a las REDES DE DISTRIBUCIÓN, SERVICIOS Y COLECTORES, el municipio cuenta con las infraestructuras municipales necesarias, si bien, el nuevo sector deberá complementar las infraestructuras existentes para solucionar adecuadamente el abastecimiento y los vertidos (pluviales y fecales), suministro eléctrico, etc. todo ello conforme a los criterios establecidos por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, organismos y compañías suministradoras competentes.

3.7.2.1 Red de electricidad

En particular y con relación a el nuevo sector conforme a los criterios definidos por la empresa suministradora, IBERDROLA, S.A., conectara la red de suministro del ámbito a través de la generación de una red de centros de transformación alimentados desde la subestación eléctrica ya existente en el T.M. de Villanueva de la Torre.

Por otro lado, tal y como se define en la propuesta de Bases de Adjudicación, conforme al criterio municipal expresado, de cara a la participación del nuevo desarrollo en reforzar, mejorar y completar las infraestructuras del municipio, deberá costear a su cargo los trabajos de refuerzo, adecuación y reforma de las instalaciones de la red de distribución eléctrica existente.

En concreto, es necesario ejecutar con cargo al sector una nueva infraestructura eléctrica consistente en la realización de un anillo eléctrico de media tensión desde la subestación existente que permita conectar los desarrollos industriales SI-01 y SI-03, con los Sectores residenciales situados al Noroeste, concretamente los sectores R-1, R-2, R-3 y R-4, conforme al esquema que se adjunta a continuación.



No obstante lo anterior, se admite la posibilidad de que el cumplimiento de esta obligación pueda sustituirse total o parcialmente por su equivalente económico, mediante la monetización del importe correspondiente a la ejecución material de dicha infraestructura en la cuenta general de depósitos del Ayuntamiento, permitiendo así dar por cumplida la obligación exigida al Sector SI-03.

Dicho importe, deberá ser destinado por el Ayuntamiento a la ejecución de la citada infraestructura o, en su caso, a las actuaciones necesarias para garantizar la funcionalidad y suficiencia de los servicios urbanos del sector o a otras obligaciones sobrevenidas a las Bases aprobadas.



3.7.2.2 Red de saneamiento

Las redes de saneamiento deberán ser separativa.

En relación con la RED DE AGUAS FECALES, actualmente se encuentra en fase de construcción (acta de replanteo firmada el 6 de febrero de 2025) por parte de la JCCM la ampliación de la EDAR del municipio.

En este sentido el informe recabado en fase concertación interadministrativa de Infraestructuras del Agua en Castilla La Mancha, establece que actualmente, si bien este organismo no presta actualmente el servicio de depuración, tiene previsto tal y como se he señalado en el párrafo anterior, la ejecución de las obras de la nueva EDAR del municipio, estableciendo que esta nueva infraestructura tendrá capacidad suficiente para tratar las previsiones del desarrollo de la actuación.

De tal forma que para el correcto funcionamiento del sector será necesario que la red de saneamiento de aguas fecales conecte a la misma, una vez se encuentre en servicio, bien directamente, bien a través de la red de colectores ya existentes.

3.7.2.3 Red de abastecimiento

El suministro de agua para abastecimiento de Villanueva de la Torre es efectuado por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

Los informes recabados de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 2 de junio de 2022, 2 de diciembre de 2024 y recientemente de 13 de febrero de 2026, establecen dentro de sus conclusiones que existe recurso hídrico suficiente en la UDU "Mancomunidad Aguas del Sorbe" siempre que el consumo total previsto para el municipio no supere los 745.272 m³/año, asociado al volumen asignado a la UDU considerada en la Normativa del plan hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo, 2022-2027.

El municipio dispone de un sistema de abastecimiento de gestión municipal, que cuenta con una red de distribución de agua potable desde los depósitos municipales existentes. En función de la demanda y la dotación de cálculo resultante y de acuerdo con los criterios técnicos se realizarán las obras necesarias para facilitará el punto de entronque de la nueva red del sector propuesto a la red existente.

Respecto de la red de abastecimiento conforme al informe técnico de fecha 1 de agosto de 2024 evacuado por la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad de Guadalajara, será obligatorio cumplir con lo dispuesto en el RD 3/2023 de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnicos- sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro.

3.8 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS PARA GARANTIZAR FUNCIONALIDAD DEL SECTOR

3.8.1 GENERALIDADES DE LAS INFRAESTRUTURAS



En el presente documento y en el correspondiente Proyecto de Urbanización, integrante junto con el Plan Parcial de Mejora de la presente Alternativa Técnica, se definen las condiciones generales de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector, que deberán ajustarse a la legislación sectorial aplicable, a las determinaciones del Plan Parcial, a sus normas urbanísticas y a las previsiones básicas establecidas en el Plan de Ordenación Municipal.

En particular, se contemplan las siguientes redes y servicios urbanísticos:

- Red viaria.
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.
- Red de energía eléctrica en media y baja tensión.
- Red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.

Las soluciones previstas en el presente documento y en el Proyecto de Urbanización deberán garantizar la suficiencia, funcionalidad y adecuada conexión de los servicios urbanísticos del sector. No obstante, teniendo en cuenta la posible incidencia de infraestructuras exteriores de titularidad o gestión ajena al ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes previsiones de salvaguarda:

a. Suministro de energía eléctrica.

El desarrollo y puesta en servicio del sector quedará condicionado a la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y derechos de acceso y conexión a las redes de distribución eléctrica, en los términos exigidos por la normativa sectorial aplicable y por la compañía distribuidora. En caso de que, por razones ajenas al desarrollo urbanístico, existan limitaciones de capacidad, acceso o conexión a dichas redes, podrán plantearse soluciones técnicas complementarias o alternativas que permitan garantizar el suministro eléctrico necesario para el sector, siempre que resulten técnica y jurídicamente viables, cuenten con las autorizaciones que procedan y no alteren la ordenación urbanística establecida por el Plan Parcial.

b. Evacuación y tratamiento de aguas residuales.

La solución definitiva para la evacuación de las aguas residuales del sector será su conexión a la Estación Depuradora de Aguas Residuales prevista o en ejecución, de conformidad con las determinaciones municipales y sectoriales aplicables.

No obstante, en el supuesto de que dicha infraestructura no se encontrase finalizada, operativa o disponible en el momento en que resulte necesaria la puesta en servicio de las actividades del sector, podrán admitirse soluciones provisionales de evacuación y tratamiento de aguas residuales, siempre que estén debidamente justificadas, sean compatibles con la normativa vigente, cuenten con las autorizaciones administrativas y sectoriales preceptivas, y tengan carácter transitorio hasta la efectiva conexión a la EDAR definitiva.



Estas previsiones no tendrán por objeto alterar la ordenación urbanística del Plan Parcial ni modificar el régimen de usos, edificabilidades, alineaciones, rasantes o restantes determinaciones urbanísticas estructurantes o detalladas, sino únicamente permitir la adaptación técnica de las infraestructuras exteriores o desconexión que resulten necesarias para garantizar la prestación efectiva de los servicios urbanísticos en condiciones adecuadas.

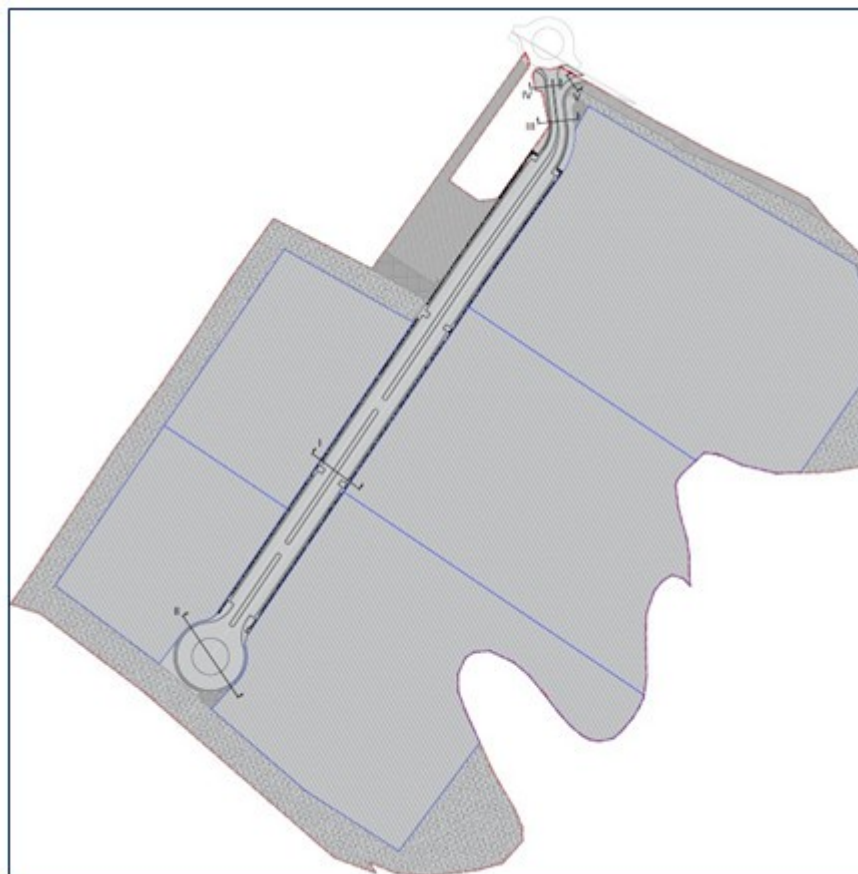
A continuación se definen de forma pormenorizada los criterios generales de diseño y cálculo referentes a las diferentes infraestructuras, si bien, quedan ampliamente descritas y desarrolladas en el PU que forma parte la Alternativa técnica, en sus anejos correspondientes y en la documentación gráfica del mismo

3.8.2 RED VIARIA

La red viaria del sector se articula en torno a una jerarquía viaria donde un vial estructurante formado por el VIAL 1 con una sección de treinta y seis (36) metros de ancho entre alineaciones que conecta con el SG-V.19 (adscrito al sector SI-01) mediante una nueva glorieta sobre la carretera GU-102 de tal forma que permite absorber el tráfico generado por el nuevo desarrollo; dando continuidad tanto al viario existente actualmente, como con el viario futuro que se desarrollara en el Sector SI- 01, generando un nuevo acceso y punto de comunicación entre estos sectores.

La ejecución de dicha Glorieta resulta necesaria para el correcto funcionamiento del nuevo desarrollo, de tal forma que deberá anticiparse su construcción, incluido la obtención del suelo (ya sea vía convenio con los propietarios o vía expropiación, siendo por cuenta del agente urbanizador todos los costes asociados a la misma) sin perjuicio de su posterior resarcimiento al Sector SI-01.

Dicho vial de aproximadamente 500 metros de longitud finaliza dentro del sector en una glorieta (Glorieta 1) de 70 metros de diámetro para que los vehículos puedan hacer un giro de 360 metros para salir del polígono por el mismo vial.



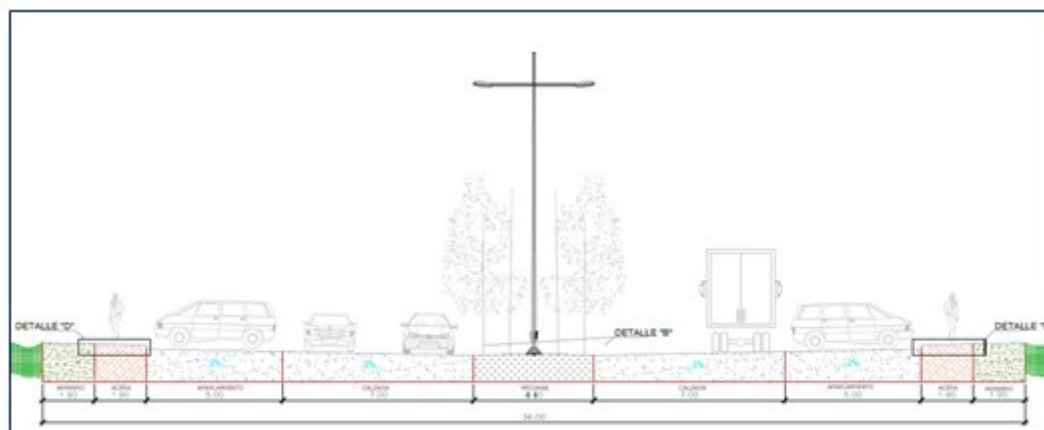
Plano de planta del Vial. SI-03

La sección proyectada cuenta con una zona de arenero colindante con las parcelas de aceras de como mínimo 1,90 metros a ambos lados de la calzada y aparcamiento en batería a 90 ° de 5 metros de anchura, también a ambos lados de la calzada.

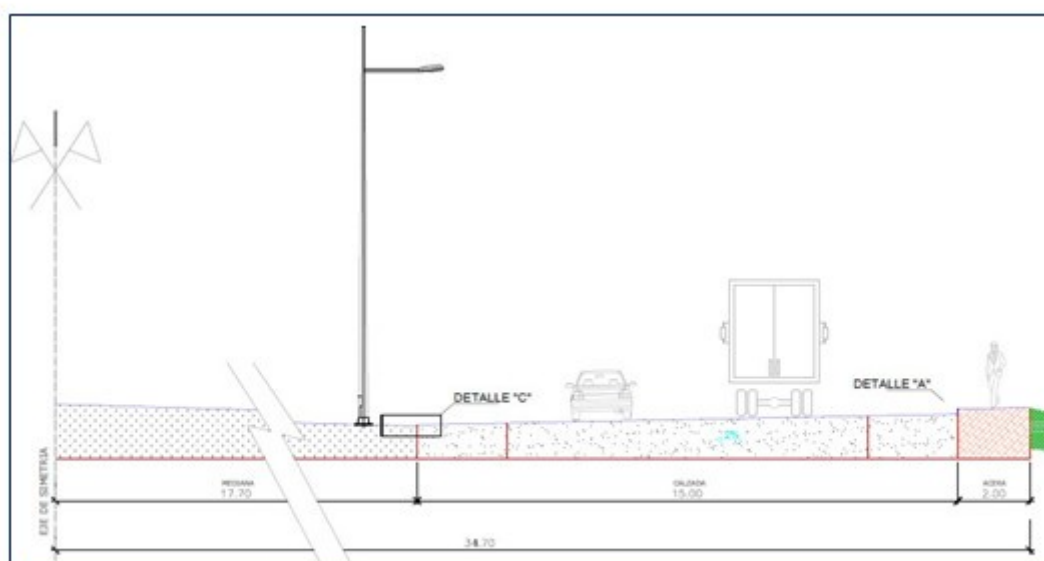
El vial del sector por tanto tiene las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad y a la orden TMA vigentes. El ancho de las aceras del itinerario peatonal accesible de 1,80m no se verá reducido por la ubicación de señales de tráfico, báculos de alumbrado, papeleras, bancos y demás mobiliario urbano.

La altura libre de paso nunca será inferior a 2,20m. Las pendientes longitudinales de las calles son inferiores al 6% en todos los casos, y las pendientes transversales no superan el 2%.

Se muestra a continuación sección tipo del viario estructurante y de la Glorieta interior del Sector



ST-1. Sección Tipo 1: correspondiente al Vial 1, con una anchura total de 36,00 m.



ST-G1. Sección Tipo G-1: correspondiente a la Glorieta 1, con una anchura total de 69,40 m.

El diseño planteado implica por tanto, la remodelación del viario incorporando 2 nuevas glorietas, una en la GU -102 que dará acceso al parque logístico y otra al final del vial único principal del parque logístico, Glorieta 1, para permitir a los vehículos un giro de 360º para poder salir del Polígono.

Así mismo la propuesta contempla un ramal de incorporación directa de los vehículos que salen del centro logístico, dotado de carril de aceleración para que los vehículos pesados puedan incorporarse directamente a la GU -102 en sentido Azuqueca sin tener que circular por la rotonda.

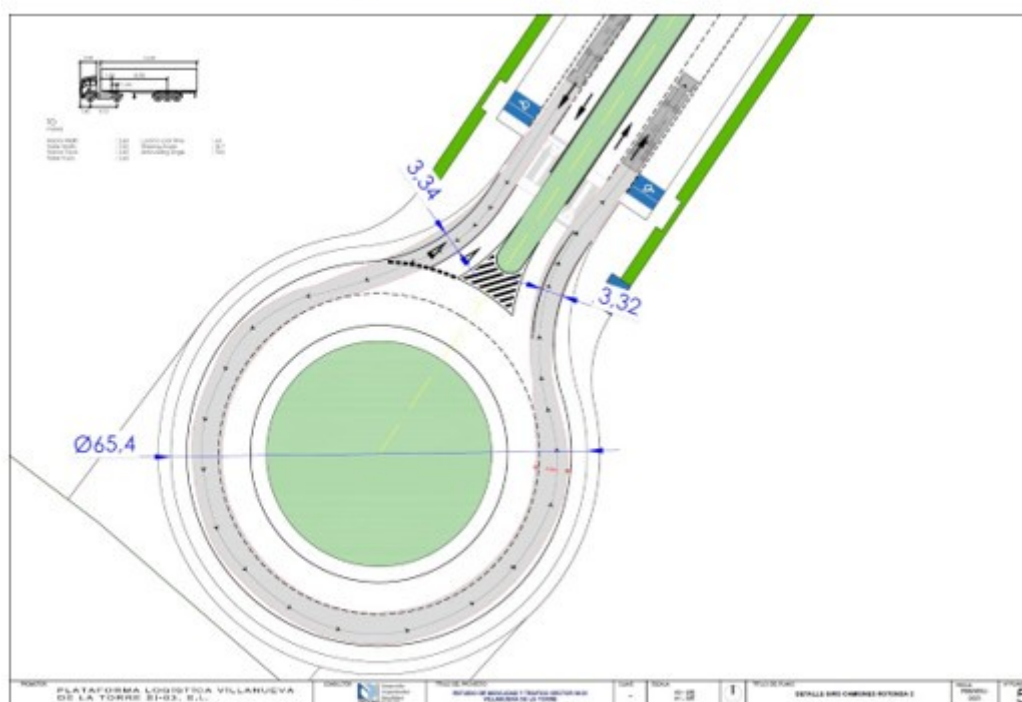
Este vial se ha debido de incorporar dado que la nueva glorieta de la GU-102 es un vial estructural del Plan General y los vehículos pesados no tendrían suficiente radio de giro para incorporarse directamente a la GU-102 en sentido descendente.

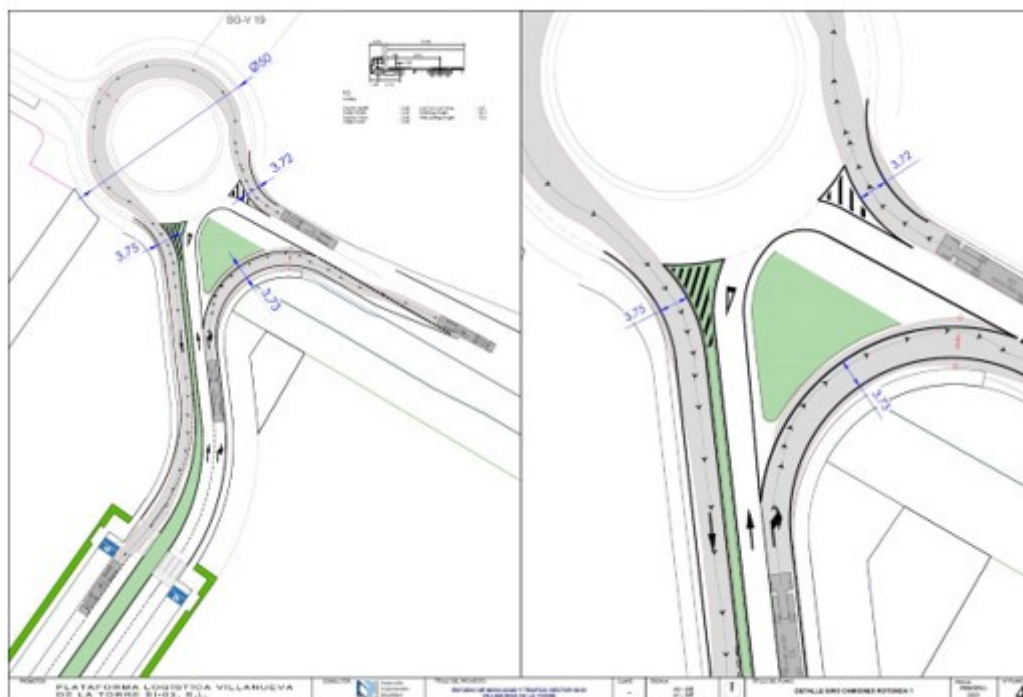
A través de las simulaciones de trayectorias más desfavorables de vehículos realizadas en ambas glorietas utilizando un camión articulado de 16 m de largo y 2.60 m de ancho que son los predominantes en un parque logístico, el Estudio de Movilidad concluye que, no se ha detectado ningún punto en el que los vehículos vean comprometida la correcta circulación en el vehículo simulado., De tal forma

que el diseño geométrico del vial planteado es el adecuado para este tipo de desarrollos.

Así las ratios intensidad/ capacidad de toda la red calibrada y simulada no presenta niveles de saturación que conlleven a situaciones de congestión. El dimensionamiento tanto del viario actual como de las nuevas glorietas diseñadas serán capaces de absorber el nuevo tráfico generado.

Se adjunta a continuación planos de simulación de la trayectoria de ambas Glorietas extraído del Estudio de Movilidad realizado por la empresa DOYMOS, S.A.:





3.8.3 RED DE ABATECIMIENTO

La red de abastecimiento de agua se diseñará para atender las demandas de agua de la siguiente naturaleza:

- Usos terciarios, dotaciones e industriales.
- Hidrantes contra incendios.

La dotación es el volumen medio diario de agua a suministrar para atender las necesidades conforme a los distintos usos previstos por el planeamiento y la demanda será el volumen de agua asignado a la población abastecida en una unidad de tiempo.

El sector prevé industrias destinadas al almacenamiento o logística, por lo que la necesidad de agua es reducida. Estas últimas industrias requieren una dotación muy reducida de agua y que es inferior a 30 m³ por hectárea y día.

Según lo expuesto en el párrafo anterior, las dotaciones asignadas para el uso industrial según el POM de Villanueva de la Torre es la siguiente:

2.2.- DOTACIÓN.

Como consumo medio se establece un caudal de trescientos cincuenta (350) litros/ha/día. Se puede establecer como media una ocupación de tres (3) residentes por vivienda. En suelo industrial tipo el consumo medio puede asimilarse a un ratio de 1 l/seg. y ha. En este consumo se incluye la dotación para el agua de riego de la vía pública y dotación contraincendios.

En todo caso los proyectos técnicos que impliquen desarrollo de la red necesariamente incluirán un cálculo específico adaptado a la realidad del sector que desarrollen, indicando tantos posibles consumos específicos (riego parques, dotaciones industriales, etc.), como aquellos derivados de la dotación para incendios.

LA SECRETARIA

Fdo.: M.ª Dolores Pinades Gariño

Memoria. Capítulo 4.- Normas de redacción de proyectos de urbanización

Página 17

Atendiendo a lo dispuesto en Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo recibido durante la fase de consulta previa a la elaboración del presente proyecto, la dotación necesaria en el momento y contexto actual es diferente a la marcada por el POM, debiéndose por tanto atender las nuevas directrices marcadas en el citado informe.

Tal y como se muestra a continuación, la dotación de referencia fijada es de 4.000 metros cúbicos por hectárea y año.

- El artículo 28 del Plan hidrológico vigente regula las Dotaciones de agua para uso industrial, indicando en el punto 2 que, a efectos de asignación y reserva de recursos para los nuevos polígonos industriales previstos en la planificación urbanística, se considera una dotación de referencia de 4000 metros cúbicos por hectárea y año. Para las posteriores concesiones se atenderá a las necesidades específicas de cada establecimiento industrial a implantar.

Por tanto, la red de abastecimiento de agua se ha diseñado para atender las demandas de agua del citado informe siendo 4.000 m³/Ha año equivalente a 1,10 l/día m² sobre superficie bruta en uso industrial y sobre superficie edificable en uso de equipamiento.

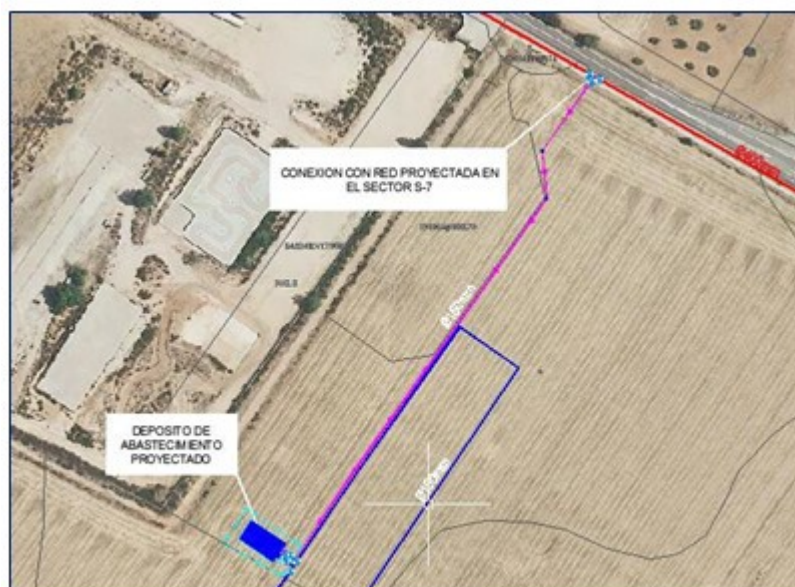
De esta manera se espera que una vez desarrollado el sector se produzca un consumo total industrial de 2,96 l/s.

En relación con las nuevas infraestructuras necesarias para el funcionamiento del nuevo desarrollo y siguiendo los criterios vertidos en los informes de los servicios técnicos municipales, se proyectará una nueva red general de abastecimiento para alimentar un depósito situado en el interior del sector.

Dicha red, de entrada al depósito, está formada por tuberías de fundición dúctil de 150 mm de diámetro y conectará directamente con la red general de abastecimiento existente en el margen derecho de la GU-102

- Punto de conexión nº1, situado al noroeste del sector, en el viario de conexión del sector SI- 03 con la GU-102.

Las conexiones con la red general de abastecimiento proyectada en el sector SI-03 se muestran en la siguiente imagen:



Red de Abastecimiento. Conexiones Exteriores

La nueva red de distribución interior del sector comienza en el depósito de abastecimiento a ejecutar de 500m³ (capacidad que resulta suficiente para garantizar el abastecimiento de la zona durante 24 horas, incluyendo el volumen de reserva necesario para incendios), con una tubería de salida de fundición dúctil de 200 mm de diámetro que da suministro a una red principal, formada por tuberías de fundición dúctil de 150 mm de diámetro.

Dicha red interior se estructura en las siguientes categorías atendiendo a su función y gestión:

- Red de aducción: Conjunto de conducciones e instalaciones que conecta las estaciones de tratamiento de agua con la red de distribución.
- Red de distribución: Conjunto de conducciones e instalaciones que conecta los puntos de entrega de la red de aducción (depósito o válvula de control) con las acometidas domiciliarias. Su diseño será, principalmente, mallado y su trazado discurrirá por suelo urbano. La red de distribución estará formada por dos redes:
 - Red de Transporte-Principal: Son las conducciones troncales de la red de distribución que interconectan los puntos de entrega de la red de aducción con las distintas zonas de presión y consumo, asegurando la continuidad hidráulica de la red básica del abastecimiento. El diámetro de estas conducciones será superior a 150 mm y se instalarán acometidas e hidrantes.
 - Red Secundaria: Conjunto de conducciones de reparto compuesto por el resto de conducciones, de diámetro nominal inferior o igual a 150 mm.

Se procederá al diseño de una red mallada, permitiendo que el agua llegue por diferentes caminos a un mismo punto, a excepción de zonas puntuales, donde por las condiciones urbanísticas, se procederá a la ejecución de ramales que partirán de

la mencionada red mallada

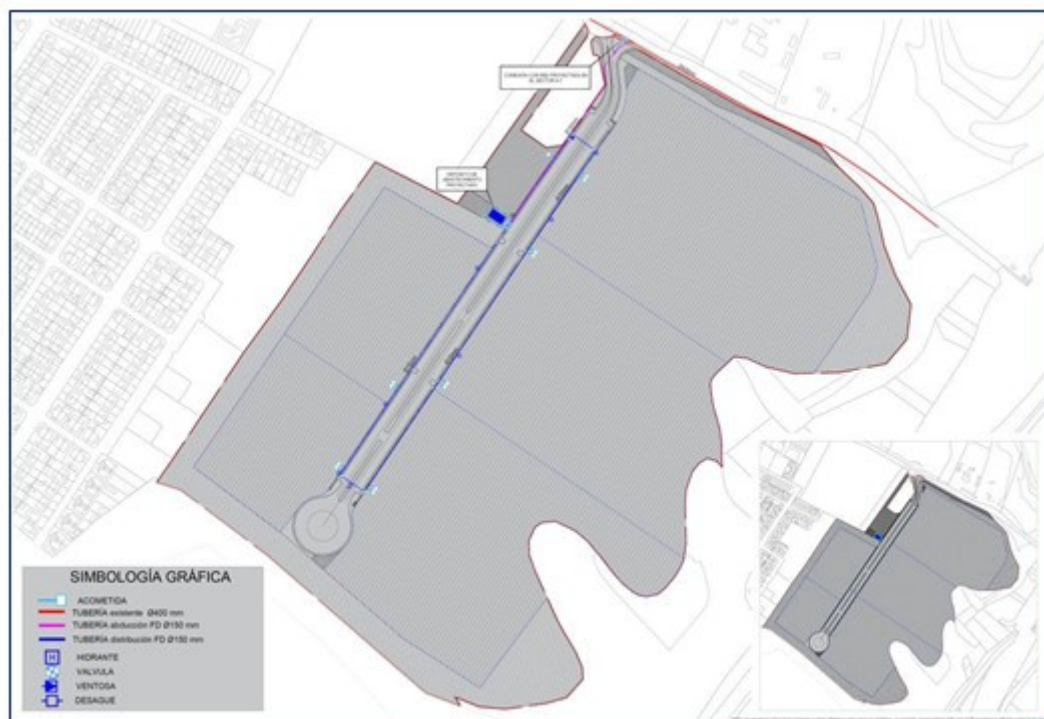
Tanto la red de alimentación al depósito de abastecimiento como la red de distribución interior del sector SI-03 se proyecta con tuberías de fundición dúctil.

Las tuberías de fundición dúctil deberán cumplir, en general, con lo especificado para las mismas en la norma UNE-EN 545:2011.

Por su parte para abastecer a las parcelas, las acometidas se realizan con tubería de polietileno de alta densidad, PN16, de 50 mm de diámetro para las parcelas de uso industrial logístico y de 32 mm de diámetro para las acometidas proyectadas en zona verde. Las acometidas se conectarán a la red de distribución de abastecimiento con collarín de toma de fundición y racor rosca-macho de latón. Se realizarán arquetas en acera y llave de corte mediante válvula de acometida de fundición dúctil con extremos EPDM integrados en el cuerpo.

La red se desarrolla siguiendo el trazado del viario o por espacios públicos no edificables mediante tramos lo más rectos posibles.

Se muestra a continuación trazado de la Red:



Red de abastecimiento- Fuente: Proyecto de Urbanización Sector SI-03

3.8.4 RED DE SANEAMIENTO

3.8.4.1 Características generales Red de Saneamiento

No existen en el interior del ámbito propuesto redes de saneamiento de ningún tipo, ni de aguas residuales ni de evacuación de las aguas pluviales.

De esta manera el nuevo sector deberá solucionar la conexión de las nuevas



infraestructuras demandas teniendo en cuenta las ya existentes en el municipio.

El objeto de la red de saneamiento es la evacuación de las aguas residuales procedentes de los vertidos de la actividad dotacional e industrial y la evacuación de las aguas pluviales de las cuencas del sector.

La red tendrá tipología separativa y se recogerán las aguas en un sistema ramificado para cada red, teniendo un transporte por gravedad en régimen de lámina libre (sin presión) a la velocidad necesaria para evitar sedimentaciones y erosiones y en una sola dirección.

La red se diseña teniendo en cuenta la topografía del terreno existente y rasantes de proyecto y discurrirán bajo las calzadas de los viales. La red de aguas residuales se ha dimensionado con un coeficiente de retorno de un 1,1 marcado por el POM de Villanueva de la Torre, y la red de pluviales para el mayor aguacero asociado a un periodo de retorno establecido para este caso de áreas urbanas de 10 años

Las tuberías de saneamiento estarán siempre a una cota inferior respecto a las tuberías de abastecimiento de agua para consumo humano.

Debido a que serán redes separativas, las conducciones de aguas residuales se proyectarán a una cota inferior a las de pluviales, de manera que se faciliten las acometidas a todos los edificios. La clave de las conducciones de aguas negras se dispondrá, siempre que sea posible, por debajo de la rasante de los de aguas pluviales, asegurándose la conexión de las acometidas a la conducción de aguas residuales.

Como criterio general, la altura de tierras por encima de la generatriz exterior del colector será superior a 0,50 m, siempre y cuando las características del terreno y la red lo permitan, la pendiente mínima adoptará el valor de 0,5% y la pendiente máxima no deberá ser superior al 4%.

La velocidad mínima no será inferior a 0,5 m/s para ambas redes, mientras que la velocidad máxima para la red de aguas residuales no superará los 3 m/s y para aguas pluviales no deberá exceder los 5 m/s.

Se emplearán tuberías de polietileno de alta densidad (PEAD) corrugado para diámetros de 315, 400 y 800 mm y hormigón armado (HA) para diámetros de 1.000 mm y/o superiores.

Se determinan las nuevas acometidas mediante tubería de HDPE corrugado de 200 mm para imbornales y 315 mm para acometidas de parcela.

3.8.4.2 Red de Saneamiento de Aguas Residuales

Las dotaciones de cálculo consideradas en el abastecimiento serán las de aplicación en la nueva red de alcantarillado. Según lo estipulado en el Anejo 05 - Red de Abastecimiento del Proyecto de Urbanización, para uso industrial y equipamientos, expresada en litros por metro cuadrado de superficie edificable y día (l/m²/día).



Las dotaciones de agua potable consideradas son las reflejadas en la siguiente tabla basándonos en el Informe elaborado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, las dotaciones corresponden a las asignadas en la siguiente tabla, según su uso:

Di	Dotación Uso Industrial	1,096	l/m ² *día
De	Dotación Uso Equipamientos	1,096	l/m ² *día

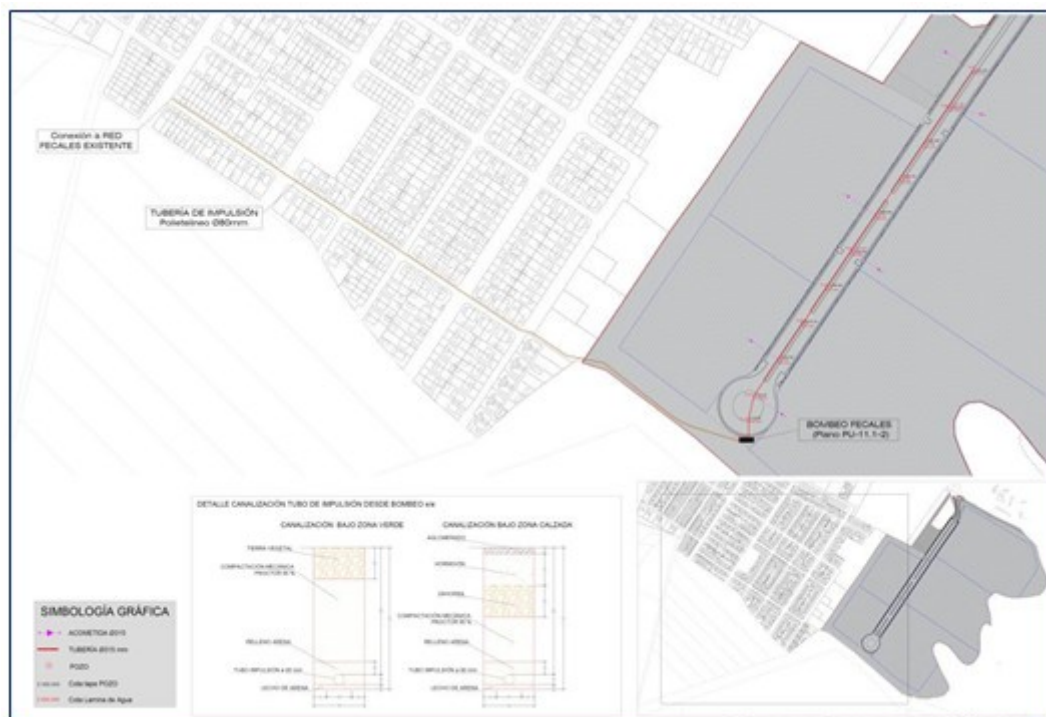
La red de abastecimiento de agua se diseña para atender las demandas de agua de la naturaleza industrial, con dotación 1,096 l/m² x día. Asimismo, se fija un coeficiente de retorno de 1,10 según lo establecido en el POM de Villanueva de la Torre.

En función de estos parámetros se obtiene un caudal medio (Qm) de la red de fecales de 2,55 l/s.

Conforme al informe evacuado por los Servicios Técnicos Municipales el punto de conexión de la nueva red de aguas residuales con el saneamiento municipal se ubicará al suroeste del ámbito.

- El punto de conexión con la red de saneamiento municipal de aguas residuales se ubica al suroeste del ámbito. Se trata de la red de saneamiento que evacúa el área de los sectores residenciales 4 y 6 antiguos. A salvo de los estudios que se realicen para estimar el volumen de estas aguas, es previsible que la nueva red interior del sector I-3 pueda conectarse a esta red que discurre por el límite con el término municipal de Meco.

De esta manera la red de aguas residuales planteada finalizará en una estación de bombeo que permita la impulsión por una conducción de nueva ejecución hasta entroncar con la red municipal de saneamiento existente. Si bien y de cara a optimizar las redes tanto nuevas como existentes se prevé el tendido de la nueva conducción citada hasta alcanzar el punto alto más próximo de la red en servicio. De esta forma se asegura que, el caudal recogido por la nueva red transcurra por gravedad una vez alcanzada la red municipal existente.



Red de aguas residuales. Estación de bombeo y conexión con red municipal existente.

En este sentido el informe recabado en fase concertación interadministrativa de Infraestructuras del Agua en Castilla La Mancha, establece que actualmente, este organismo está ejecutando las obras de la nueva EDAR del municipio, estableciendo que esta nueva infraestructura tendrá capacidad suficiente para tratar las previsiones del desarrollo de la actuación, dotaciones que considera justificadas y acordes a este tipo de desarrollos.

3.8.4.3 Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

Para cuantificar los caudales de aguas pluviales, se han seguido las bases de cálculo para la determinación de los caudales de escorrentía, establecidos en la Orden FOM/298/2016 de 15 de febrero, por la que se aprueba la norma 5.2-IC "Drenaje superficial", publicada en el BOE número 60, de fecha 10 de marzo de 2016.

Con respecto al procedimiento de estudio realizado:

- Cálculo de las precipitaciones máximas previsibles en 24 h para los periodos de retorno de: 10 años.
- Delimitación de las cuencas asociadas a cada uno de los cauces y arroyos, así como de las secciones de control en cada una de ellas, tomando para ello la cartografía digital a escala 1:5.000.
- Cálculo de los tiempos de concentración de cada una de las cuencas consideradas.
- Cálculo de las intensidades medias de precipitación, correspondientes a los periodos de retorno de 10 años, y a una duración igual al tiempo de concentración.
- Obtención de los datos de vegetación, usos y aprovechamientos, así como de las áreas de ocupación de cada uno de ellos en cada una de las cuencas



consideradas.

- Cálculo de los umbrales de escorrentía presentados por cada una de las vegetaciones, usos y aprovechamientos presentes en las cuencas consideradas.
- Cálculo de los coeficientes de escorrentía de cada una de las vegetaciones, usos y aprovechamientos presentes en las cuencas consideradas, para los períodos de retorno de 10 años.
- Cálculo de los caudales de aguas de escorrentía originado en cada una de las cuencas, para los períodos de retorno de 10 años.
- Establecimiento de los caudales de aguas pluviales existentes en cada uno de los puntos de cabecera de los arroyos y/o confluencia entre los mismos.

De la aplicación de la metodología de cálculo especificada con objeto de situarse del lado de la seguridad para establecer los caudales de cada uno de los nudos se ha considerado, que los caudales existentes en la cabecera de los cauces son los mismos que los que se miden realmente en los puntos finales y de desagüe de las subcuencas. Recogiéndose en todo el sector un Caudal de 2.193,57 l/s.

Dada la posible ocurrencia de fenómenos meteorológicos extremos, tales como lluvias torrenciales, que pueden suponer la descarga de un volumen de agua elevado en un corto periodo de tiempo, de cara a dar respuesta al contenido del artículo 126 ter del RD 849/1986 que establece la necesidad de que los nuevos desarrollos deberán incluir sistemas de drenaje sostenible, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, se ha proyectado un sistema de drenaje sostenible (SUDS) mediante balsas situadas en las zonas verdes.

El conjunto de balsas, mediante su diseño y dimensionamiento, es capaz de recoger, retener y evacuar las aguas de lluvia recogidas por los colectores del sector de una forma controlada.

Todas ellas se proyectan en planos horizontales, manteniendo un resguardo por encima de sus respectivas cotas de láminas de agua de llenado.

Estas balsas de laminación se confieren como infraestructuras hidráulicas pertenecientes al sistema de saneamiento general. Con ello, los caudales procedentes de agua de lluvia, recogidos por el sistema de imbornales y acometidas del sector, son recibidos en las balsas para, gracias a la capacidad de laminación de las mismas, retrasar y/o minorar el vertido a los cauces públicos.

De esta forma, el caudal de escorrentía recogido en las balsas de laminación será almacenado temporalmente para, de una forma paulatina, ser transportado mediante un nuevo sistema de bombeo hasta el punto de vertido definitivo, situado en el Arroyo de las Monjas.

Dada la topografía de la zona, se ha decidido proyectar una canalización que transporte el agua bombeada hasta uno de los puntos altos del municipio, desde el cual, se proyecta otra nueva canalización hasta el punto de vertido definitivo en el Arroyo de las Monjas. Este último tramo



En fase de estudio del presente documento, dada la propuesta, que cuenta con balsas de laminación con un volumen de almacenamiento superior a los 10.000 m³, se propone un caudal de bombeo de 600 l/s. Esta propuesta, se entiende como muy conservadora pues, incluso contabilizando que el 10% de ese volumen corresponde con el volumen de almacenamiento permanente de las balsas, no contabilizándose por tanto a efectos de laminación, y según el caudal de aguas pluviales resultante (2.193,57 l/s), el sistema sería capaz de retener el agua de lluvia durante más de 90 minutos.

Siguiendo el criterio que la Confederación Hidrográfica del Tajo marca en lo que respecta a puntos de desbordamiento, estableciendo que estos puntos deben disponer de tanques de tormenta que permitan retener una lluvia de 20 minutos con una intensidad de 10 L/s.ha, considerando la totalidad de la cuenca de aportación y un coeficiente de escorrentía de calor la unidad, se demuestra que, las balsas previstas (entendiendo estas como tanques de tormenta), tienen capacidad suficiente para cumplir este criterio, incluso en ausencia del bombeo. Además, del lado de la seguridad, se comprueba también la validez del sistema con el caudal obtenido tras la aplicación de la metodología de cálculo descrita, 2.193,57 l/s. La siguiente tabla incluye el detalle de estas comprobaciones.

COMPROBACIÓN CRITERIO CHT

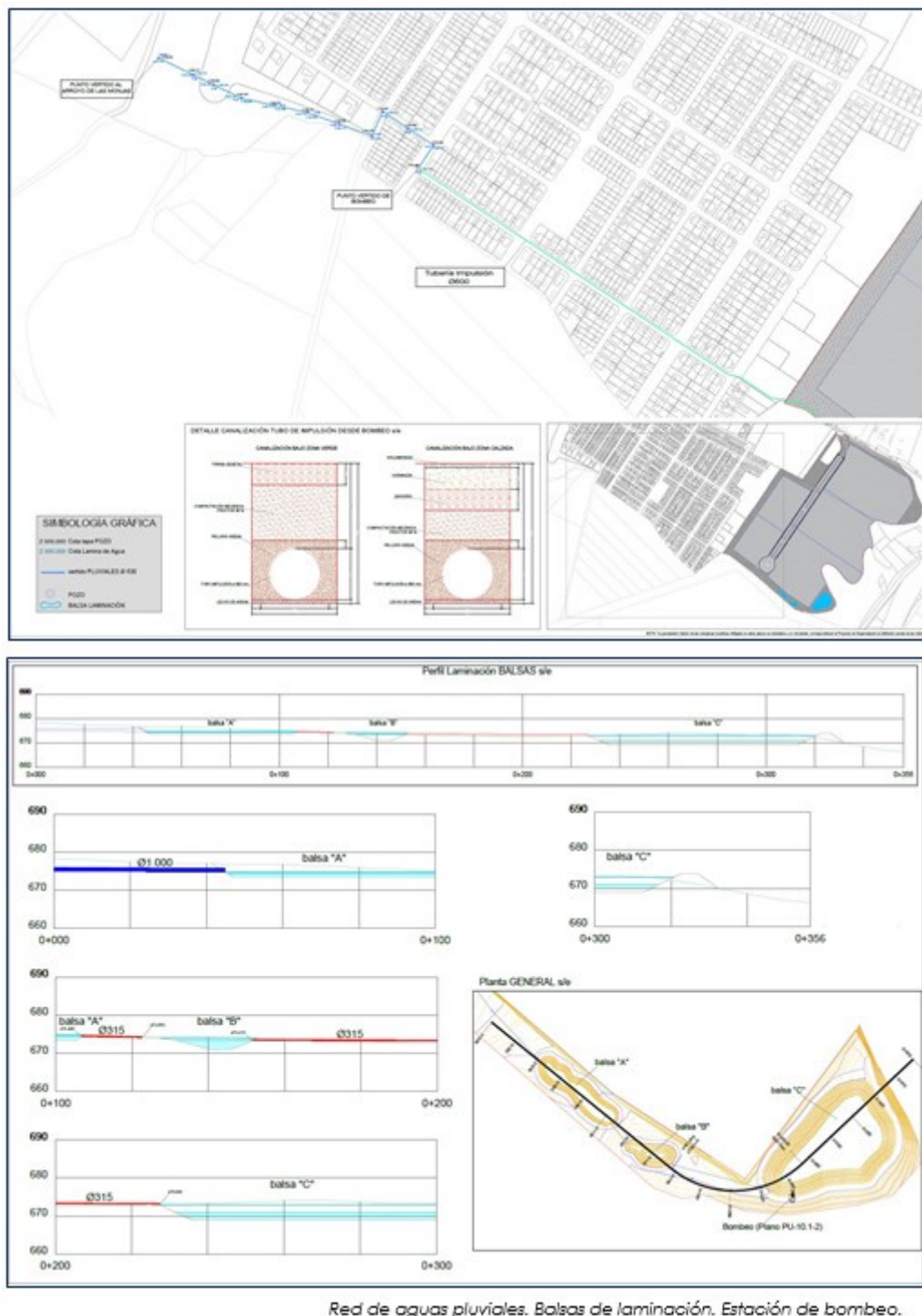
Superficie cuenca	347.228,65 m ²
aportación (sector)	34,72 Ha
Intensidad	10 L/s·ha
Tiempo de lluvia	20 min
Volumen a retener	416,67 m ³
Volumen laminación	9.000,00 m ³
Margen operativo	8.583,33 m ³

COMPROBACIÓN CRITERIO ALTERNATIVO

Superficie cuenca	347.228,65 m ²
aportación (sector)	34,72 Ha
Caudal	2.194 l/s
Tiempo de lluvia	20 min
Volumen a retener	2.632,28 m ³
Volumen laminación	9.000,00 m ³
Margen operativo	6.367,72 m ³

De esta forma, el caudal de escorrentía recogido en las balsas de laminación será almacenado temporalmente para, de una forma paulatina, ser transportado

mediante un nuevo sistema de bombeo hasta el punto de vertido definitivo, situado en el arroyo de las Monjas.



La de aguas pluviales se completará mediante la red de imbornales para el desagüe pluvial y la de aguas residuales cuenta en las cabeceras de la red con cámaras de descarga.



Red de aguas pluviales. Red interior y Bolsos de Laminación

Dicha red de aguas pluviales entroncará en la parte sureste del sector con una serie de balsas de laminación que permitan minorar los caudales transportados hasta el punto de vertido final.

3.8.5 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según el cálculo de la potencia en media y baja tensión demandada por cada una de las parcelas integrantes del sector, se concluye una potencia de 13.283,66 KW, cuyo cálculo se detalla en el “Anexo 1: cálculo de la potencia en media y baja tensión demanda por el sector” del Proyecto de Urbanización que forma parte de la alternativa técnica integrante del Programa de Actuación Urbanizadora que nos ocupa.

Para suministrar esta potencia se proyectan las líneas de media tensión suficientes para atender las necesidades demandadas, así como los centros de transformación necesarios, y que deberán de ser aprobados por la compañía suministradora Iberdrola. Se ha previsto:

- Dos líneas subterráneas de Al 3 x 240 mm² que anillará los 2 Centros de Transformación que forman la red de distribución de media tensión, desde un nuevo Centro de Reflexión que a su vez, estará conectado con la Subestación Eléctrica ST Villanueva de la Torre mediante línea subterránea de Al 400mm².

Además, atendiendo a la petición de la compañía suministradora Iberdrola, se prevé la conexión de la nueva red con un centro de transformación existente (CT Valgreen 4).

No obstante, la Red de Distribución Eléctrica proyectada, estará sujeta a posibles variaciones, una vez que, por parte de la Compañía Suministradora, Iberdrola, S.A se acepte la red definitiva a ejecutar en el Suelo Industrial del nuevo desarrollo



Conexión nuevo desarrollo a subestación eléctrica existente.

Para las canalizaciones los tubos usados serán de polietileno de alta densidad de color rojo de 6 metros de longitud y 160 mm de diámetro, con una resistencia a la compresión de 450 N y una resistencia al impacto de 40 J.

Dichos tubos irán siempre acompañados de un tubo de polietileno de alta densidad de color verde de 125 mm de diámetro para la posible instalación de cables de comunicaciones para el sistema eléctrico según la Norma UNE-EN 61386-24.

Los tubos irán alojados en zanjas cuyas dimensiones mínimas y números de tubos que puede albergar son las que se muestran en la Tabla 3. La anchura de zanja indicada en la tabla 3 es válida siempre que el tendido de los cables se realice con medios mecánicos, pero cuando el tendido sea manual, será la suficiente para permitir el trabajo de un hombre, conforme a la normativa de riesgos laborales.

En todo momento la profundidad mínima a la parte superior del tubo más próxima a la superficie del suelo no será menor de 60 cm en el caso de canalización bajo acera, ni de 80 cm bajo calzada.

Tabla 3

Canalización	Ancho (cm.)	Profundidad (cm.)			
		80	100	120	140
BAJO ACERA	20	1	2	---	---
	40	2	4	6	---
	60	---	---	9	---
A BORDE DE LA CALZADA	40	---	1+1R	3+1R	5+1R



CRUCE DE CALZADA	40	---	1+1R	3+1R	5+1R
	60	---	---	---	8+1R

En los cruzamientos con calles y carreteras los tubos irán hormigonados en todo su recorrido y se situarán sobre una capa de 4 cm de espesor. A continuación, se colocará el tubo verde de comunicaciones a 4 cm de la parte superior del tubo asegurando que este quede cubierto con una capa de como mínimo 4 cm de hormigón.

Los conductores serán de aluminio, compactos de sección circular de varios alambres cableados de acuerdo con la Norma UNE-EN 60228, y la pantalla metálica estará constituida por corona de alambres de cobre.

Por su parte el trazado de las líneas se realizará de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- Se ubicará, preferentemente, salvo casos excepcionales, en terrenos de dominio público, bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- El radio de curvatura una vez instalados los cables será superior de $10(D+d)$, siendo D el diámetro exterior del cable y d el diámetro del conductor.
- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares a sus ejes, salvo casos especiales, debiendo realizarse en posición horizontal y en línea recta.
- Las distancias a fachadas estarán, siempre que sea posible, de acuerdo con lo especificado por los reglamentos y ordenanzas municipales correspondientes.
- Los trazados por zonas rurales que no discurran por vías públicas o paralelos a ellas se señalarán mediante la instalación de hitos prefabricados de hormigón, que se colocarán cada 50 metros en los tramos rectos y en todos los cruces y cambios de dirección.
- Estos hitos serán prismáticos de 20 cm de lado y 60 cm de altura. Dispondrán de un espacio para la etiqueta identificativa de la línea subterránea según codificación propia de UNION FENOSA distribución.

Los CT's se conectarán a la red de M.T. de IBERDROLA, mediante cable subterráneo de tipo de aislamiento seco termoestable XLPE, 240 mm² de sección y tensión nominal 12/20 kV.

Dichos centros de transformación dispondrán de una unidad de transformación de 400 KVA, cuyas características son las definidas en el apartado 6 del PROYECTO TIPO DE IBERDROLA para centros de transformación prefabricado en superficie.



Red de media Tensión

Respecto de la Red de Energía Eléctrica de Baja Tensión, la distribución de la energía eléctrica se realizará mediante circuitos eléctricos, que partirán desde los Centros de Transformación hasta los armarios eléctricos y cajas generales de protección según Normas de la Compañía Suministradora.

La red de baja tensión será subterránea con cable aislante 0,6/1 KV, entubados en zanja bajo la zona dedicada a acera.

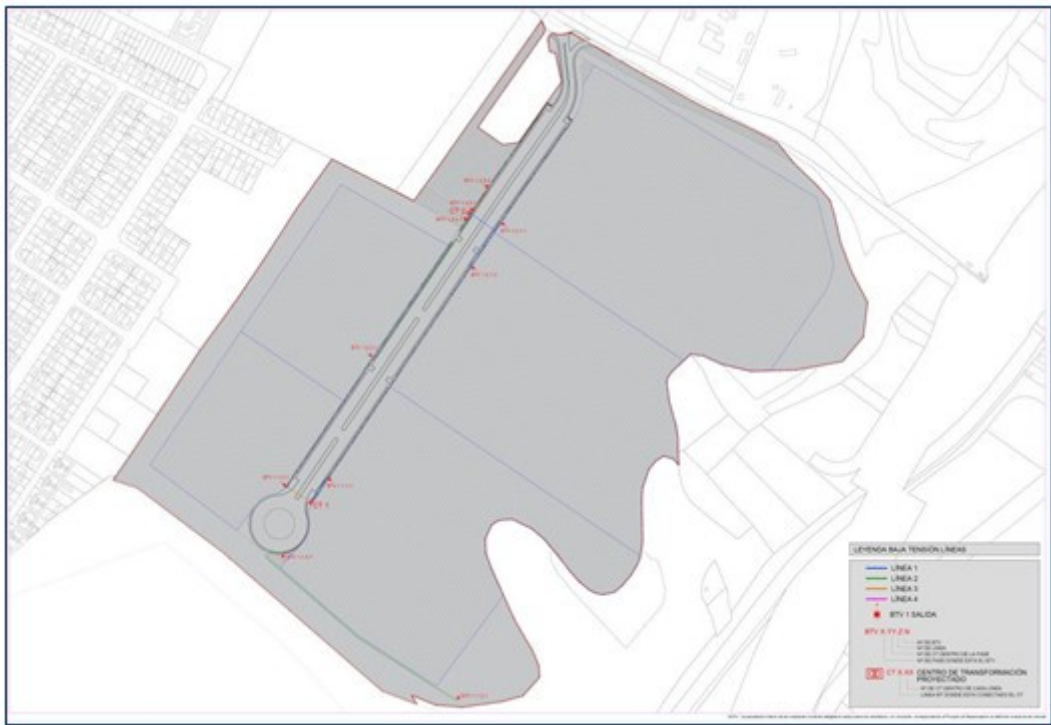
En los límites de las parcelas, se situarán los armarios de protección para el suministro a clientes, utilizando CGP o BTV, según necesidades, según normas de la Compañía Suministradora.

La red será trifásica con neutro a tierra. La tensión entre fases 380 V y entre fase y neutro 220 V, la frecuencia será 50 Hz.

Cuando la red discorra paralela a otros servicios o en los cruzamientos, se guardarán siempre las distancias mínimas de la reglamentación vigente.

Los tubos normalizados, según la Norma UNE-EN 50086, para estas canalizaciones serán de polietileno de alta densidad de color rojo de 6 metros de longitud y 160 mm de diámetro, con una resistencia a la compresión de 450 N y una resistencia al impacto de 40 J.

Los tubos irán alojados en zanjas cuyas dimensiones siendo en todo momento la profundidad mínima a la parte superior del tubo más próxima a la superficie del suelo no menor de 60 cm en el caso de canalización bajo acera, ni de 80 cm bajo calzada.



Red de Baja Tensión. Líneas

3.8.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son el tipo de vía, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control del tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos tipos de usuarios.

En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisitos fotométricos especificados que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medio ambientales de las vías.

Para nuestra zona objeto de estudio, al tratarse de un polígono industrial, se ha elegido el tipo B1, dentro de este tipo nos encontramos con un total de 5 clases de alumbrado que podemos seleccionar, se ha optado por elegir la clase de alumbrado ME4a.

Clase de Alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento Perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia Media L_m (cd/m^2)	Uniformidad Global U_o [mínima]	Uniformidad Longitudinal U_L [mínima]	Incremento Umbral TI (%) [máximo]	Relación Entorno SR (%) [mínima]
ME1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
ME3a	1,00	0,40	0,70	15	0,50
ME3b	1,00	0,40	0,60	15	0,50
ME3c	1,00	0,40	0,50	15	0,50



ME4a	0,75	0,40	0,60	15	0,50
ME4b	0,75	0,40	0,50	15	0,50
ME5	0,50	0,35	0,40	15	0,50
ME6	0,30	0,35	0,40	15	Sin requisitos

Además se ha previsto el alumbrado de la glorieta de nueva construcción donde los niveles de iluminación serán un 50% mayores que los niveles de los accesos o entradas

Además de la iluminación de la glorieta, el alumbrado deberá extenderse a las vías de acceso a la misma, en una longitud adecuada de al menos 200 m.

El proyecto prevé la iluminación de algunos de los itinerarios peatonales que discurren por las zonas verdes del sector. Según normativa de referencia, se establece la necesidad de cumplir con una clase de iluminación S2, dentro de la situación de proyecto E1.

- $E_m \geq 10 \text{ lux}$
- $E_{min} \geq 3 \text{ lux}$

En base a lo anterior se adoptarán las luminarias idóneas con un alcance, dispersión y control del deslumbramiento adecuado a la implantación prevista, y con un rendimiento elevado.

Se ajustarán al tipo seleccionado de conformidad con las prestaciones requeridas, con una inclinación y reglaje concretos que permitan el alcance y dispersión previstos.

Como norma general todas las luminarias que se instalen, deben de cumplir con las siguientes características:

- Índice de estanqueidad mínimo IP 66.
- Índice de protección contra impactos IK09.
- Vida útil mínima de L80F10_60.000 h para corrientes de 350-500 mA y $t_a=25^\circ\text{C}$.
- Incorporarán sistemas de reducción de nivel luminoso autónomo de al menos 5 niveles. Tendrán la posibilidad de adaptación de un sistema de telegestión de punto a punto sin necesidad de cambio del driver.
- Estarán equipadas con un sistema de protección ante sobretensiones de hasta 10 kV y este será independiente del sistema de protección del propio driver.
- Si se tratase de fuentes lumínicas LED, estarán dotadas de sistemas de tecnología multicapa que minimicen los efectos en casos de fallos prematuros.

Los modelos a utilizar son los siguientes:

- Para vías con tráfico rodado. Modelo "IZYLUM 3 5303 70 LEDs 500 mA 105W",

de la empresa Schröder.

- Para las rotondas. Modelo "IZYLUM 3 5303 70 LEDs 600 mA 127W", de la empresa Schröder



Ilustración 1. Luminaria modelo "IZYLUM 3"

- Para zonas verdes. Modelo "Philips BRP710 LED45 WW MR S1 12V LFP Solar", de la empresa Philips.

Los báculos para luminarias de alumbrado público se ajustarán a la normativa vigente en lo referente a especificaciones técnicas y recubrimientos galvanizados. Serán de materiales resistentes a las acciones de la intemperie y estarán debidamente protegidas contra éstas, no debiendo permitir la entrada de agua de lluvia ni la acumulación del agua de condensación.

Para las luminarias de los viales se utilizarán báculos de 10 m de altura.

Los brazos para luminarias de alumbrado público se ajustarán a la normativa vigente en lo referente a especificaciones técnicas y recubrimientos galvanizados. Serán de materiales resistentes a las acciones de la intemperie y estarán debidamente protegidas contra éstas, no debiendo permitir la entrada de agua de lluvia ni la acumulación del agua de condensación.

Se utilizarán brazos de 1 m.

Para la ejecución del presente proyecto se ha decidido por utilizar un conductor de cobre, RV-K, con cubierta de PVC, con características adecuadas para soportar la tensión de aislamiento propuesta, la cual es de 0,6/1 KV.

Para las líneas de distribución se ha optado por tres tipos diferentes de secciones, 16, 10 y 6 mm², la elección de cada tipo de sección se ha basado en los cálculos eléctricos para las líneas de distribución.

Los cortacircuitos fusibles de protección serán de talla 0, tamaño 10x38 mm de 6 amperios.

Para el cálculo de cada uno de las secciones de los conductores, se ha tenido en



cuenta que la caída de tensión de la luminaria más alejada del centro del mando no sea superior al valor de un 3,00%, este valor es el recogido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La tensión de distribución será de 400/230 voltios.

La puesta a tierra de los soportes se realizará por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección, medida y control.

En las redes de tierras, se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y el último soporte de cada línea. Cada columna de alumbrado y el centro de mando, irá dotado de una pica de tierra de 2 m de longitud. Así como, por cada 5 farolas se dispondrá una pica. La unión entre la pica, la línea equipotencial y la línea principal de tierra, se realizará mediante soldadura aluminotérmica de alto poder de fusión.

Se debe de ejecutar una arqueta registrable en los siguientes puntos

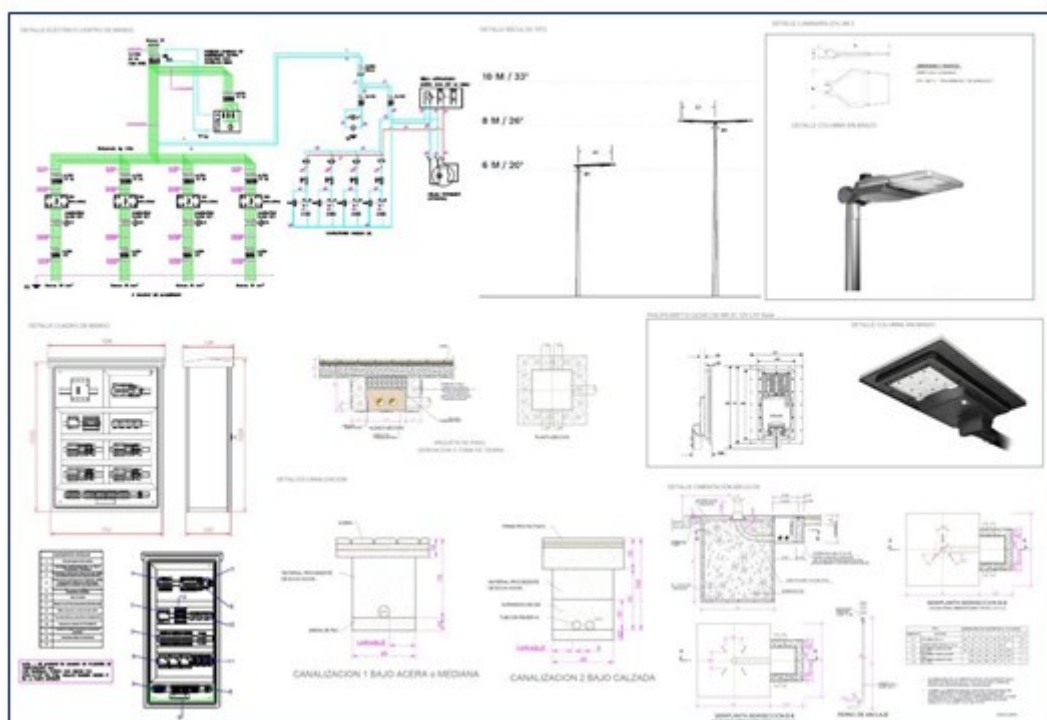
- Cimentación de cada punto de luz.
- Centro de mando.
- Extremos de cruces de calzada.
- Cambios bruscos de dirección.

Las dimensiones de las arquetas que se colocarán serán de 40x40x60 cm.

Las arquetas serán prefabricadas, esta apoyará en una solera de 10 cm de hormigón, para facilitar la evacuación de posibles aguas pluviales, la superficie inferior de los tubos de canalización estará al menos a 10 cm del fondo de la arqueta y el marco deberá de apoyar firmemente sobre las paredes de la arqueta.



Red de Alumbrado Público. Líneas



3.8.7 RED DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones:

"Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su prevision en los instrumentos de planificación urbanística



tiene el carácter de determinaciones estructurantes...”

De esta manera, los instrumentos de planificación urbanística deberían contemplar la obligación de la planificación y la ejecución de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, así como la conexión de las mismas con las redes interiores de las futuras edificaciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Para cumplir con dichos preceptos, se diseña una red que proporciona las infraestructuras necesarias para el futuro despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas por parte de los distintos operadores que permitan el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas, como parte de las redes básicas del sector para el nuevo ámbito.

Las características de las infraestructuras diseñadas deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, se deben respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, se han usado como referencia(aquellas que son de aplicación) las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), en concreto:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte

4: Líneas aéreas.

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación enfachada
- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.
- UNE 133100- 7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior.

La infraestructura de servicios de telecomunicaciones prevista para el desarrollo objeto del presente documento, cuenta en su extremo norte con arqueta normalizada que permita, a futuro, la conexión de la red interior del sector con cualquier otro servicio de telecomunicaciones exterior, sea cual fuere su procedencia y/o titularidad.



Red de Telecomunicaciones. Conexión Exterior

De esta manera los operadores de servicios de telecomunicaciones podrán acceder a la urbanización a través de sus redes de alimentación desde la arqueta de acometida descrita anteriormente.

El diseño general de la red se plantea mediante una canalización principal (red de distribución) y una red de dispersión, de forma que todas las parcelas puedan disponer de conexión próxima al servicio de telefonía.

Las redes serán enterradas, discurriendo bajo acera y en cruces bajo calzada

Todos los conductos estarán colocados en zanjas y protegidos mediante prismas de hormigón en masa HM-20 de acuerdo con la norma Técnica de aplicación antes enumerada

Será responsabilidad de cada operador el diseño, dimensionamiento e instalación de la red de cableado, equipos de captación de señales y demás aparatos necesarios para dotar al Sector de los servicios de telecomunicaciones.

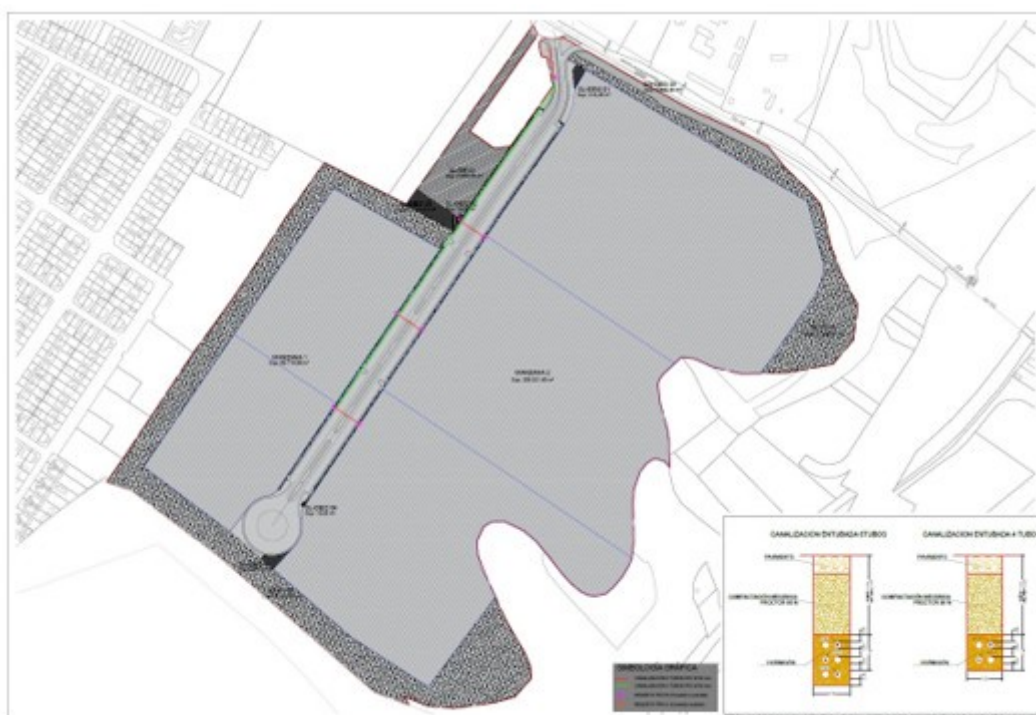
Se emplearán arquetas del tipo A, B y C, cumpliendo así con lo establecido tanto en Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones como en las Normas UNE de referencia.

Cómo norma general se colocarán arquetas de hormigón armado, prefabricadas, y fuera del tráfico rodado situadas en las aceras:

- Cada 100 m.
- En los cambios de dirección superiores a 90º, excepto cuando se empleen piezas especiales, tales como codos y curvas.
- En todos los cruces de calzada en ambos extremos.

Las tapas de las arquetas deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 kg, aplicada en una superficie de 10 x 10 cm.

Se adjunta a continuación esquema de la red diseñada:



Trazado de la red de telecomunicaciones.

En relación con las Arquetas:

ARQUETA TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "C"

Se colocarán este tipo de arquetas en la red de distribución para dar acceso a un pedestal para armario de interconexión.

Tendrán unas dimensiones exteriores montada de 1,25x1,06x1,45 (alto) m y unos 1.925 kg. Contará con dos ventanas para la entrada de conductos y se colocará sobre solera de hormigón en masa de 10 cm.

ARQUETA DE TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "B"

Arqueta prefabricada de hormigón armado de dimensiones exteriores de 0,96 x 0,86 x 0,98 m y unos 860 kg. Contarán con dos ventanas para entrada y salida de conductos y se instalarán sobre solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor.



ARQUETA DE TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "A"

La arqueta cumplirá tres funciones:

- Se utilizará para distribuir las acometidas a las parcelas más próximas, a la vez de dar paso a uno o más grupos de acometidas para atender las sucesivas parcelas. Su función, por tanto, puede quedar cubierta en algunos puntos por la presencia de una arqueta B o incluso una de tipo C, en cuyo caso no es necesario construir una de tipo A.
- Se utilizarán como registro de parcelas. Para paliar la ya considerable dispersión de una red de este tipo, las arquetas A de parcelas contiguas se construirán adosadas o lo más próximo posible, con lo que la canalización que llegue a ellas solo tendrá que bifurcarse en las proximidades.

3.9 INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO. SOLUCIONES BASADAS EN LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL E INTEGRACIÓN EN EL MEDIO Y EL ENTORNO

En el diseño y ordenación planteada no solo se ha tenido en cuenta la funcionalidad y optimización desde el punto de vista del suelo lucrativo de uso industrial, sino que se han tenido en cuenta otra serie de parámetros y condicionantes que permiten:

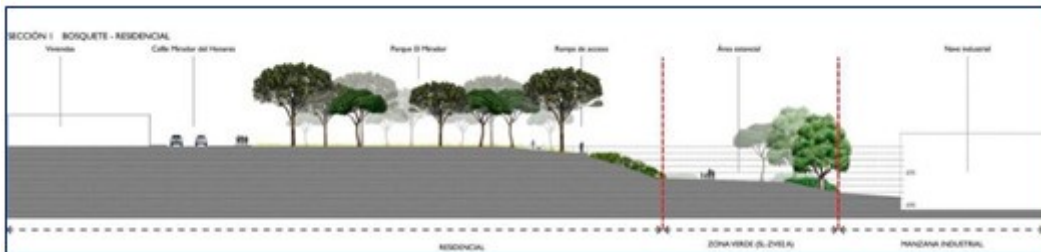
3.9.1 INTEGRACIÓN PAISAJISTICA CON EL ENTORNO RESIDENCIAL

Se elabora una propuesta global para todo el polígono industrial que integra, de continuidad y refuerza los entornos protegidos como conectores ecológicos y áreas recreativas de alto valor ambiental en relación con la zona residencial del municipio.

Se consigue la integración paisajística del polígono con su entorno inmediato, en especial con el entorno residencial, suavizando mediante la presencia de áreas verdes colindantes, el paisaje construido.

La propuesta incluye el desarrollo de un área verde que amplía el parque del Mirador hacia el este, a través de una nueva zona verde que incorpora un recorrido y zonas estanciales, así como la conexión a través de rampa accesible y dos escaleras, como mejora a la propuesta, para favorecer la conexión con el entorno residencial y funcione como extensión del parque El Mirador.

La generación de bosquetes densos favorece la presencia de un filtro visual y ambiental entre el entorno industrial y el área residencial.



La nueva zona verde se dotará con equipamiento como mesas de pic-nic, papeleras, asientos y fuentes de agua potable.



3.9.2 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL - CONSUMO DE AGUA PARA RIEGO, ILUMINACIÓN, GESTIÓN DE PLUVIALES

Se utilizarán criterios de sostenibilidad en cuanto al uso del agua, como el tratamiento de las diferentes zonas que conlleven un mínimo consumo de agua de riego. Se priorizan soluciones que puedan prescindir del riego, para una gestión en condiciones de secano. No será por tanto necesario la captación de aguas para el riego, ni se utilizará en ningún caso agua potable para riego.

Las zonas verdes se han planteado para un consumo de riego centrado en el

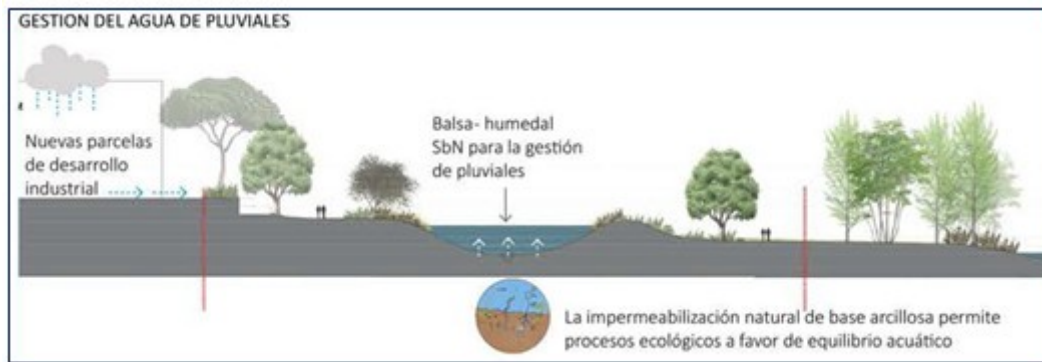
momento del establecimiento de las plantaciones.

Esto se consigue mediante la elección de especies vegetales autóctonas o adaptadas a las condiciones edafoclimáticas locales, capaces de desarrollarse en condiciones de ausencia de riego.

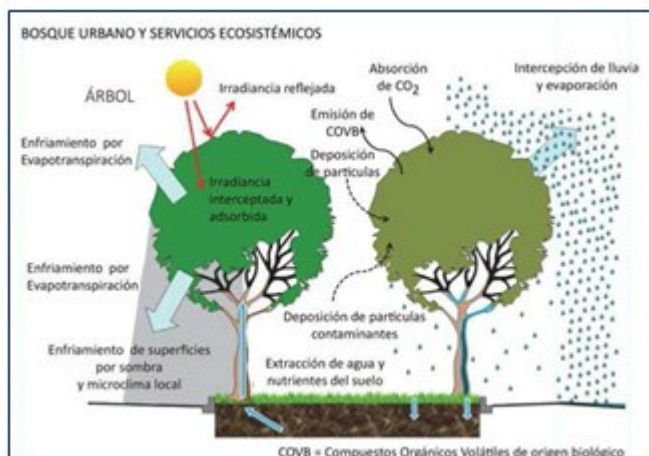
Para asegurar el establecimiento de las plantas, se realizarán las plantaciones en otoño - invierno y se procederán a dar riegos de apoyo durante los dos - tres primeros años, asegurando el agua necesaria en los periodos de verano.



El único agua que se utilizará puntualmente en fase de siembras, trasplantes, plantaciones, etc, será el acumulado en las balsas directamente de la lluvia, sin haber llegado a formar parte de los cauces públicos, y sin suponer, por tanto, captación de aguas ni subterráneas ni de cauces en superficie.



Otro aspecto considerado en los criterios de sostenibilidad se refiere al mantenimiento: máximo ahorro y eficiencia en las labores de mantenimiento posterior al establecimiento. Desde la fase de diseño, y en concreto en la selección de especies vegetales, se han tenido en cuenta que estas estén adaptadas a las condiciones edafoclimáticas locales, de exposición y que su desarrollo natural sea acorde con los objetivos del proyecto en cuanto a forma vegetal, textura, y tamaño, de manera que las labores de control fitosanitario, riego o poda, sean inexistentes o mínimas.



Absorción de CO₂. El proyecto contempla aumentar la masa arbórea del municipio con el fin de actuar como sumideros de CO₂ y colaborar en la mejora local de la calidad del aire. De la misma manera, el manejo del suelo evitando roturaciones y promoviendo la formación de materia orgánica, mediante una gestión respetuosa con los ciclos naturales, permite favorecer la capacidad del suelo como reservorio de carbono.



Reducción de contaminación lumínica nocturna. El carácter de las zonas verdes, la presencia de iluminación en los viales y el respeto por la fauna silvestre que pueda

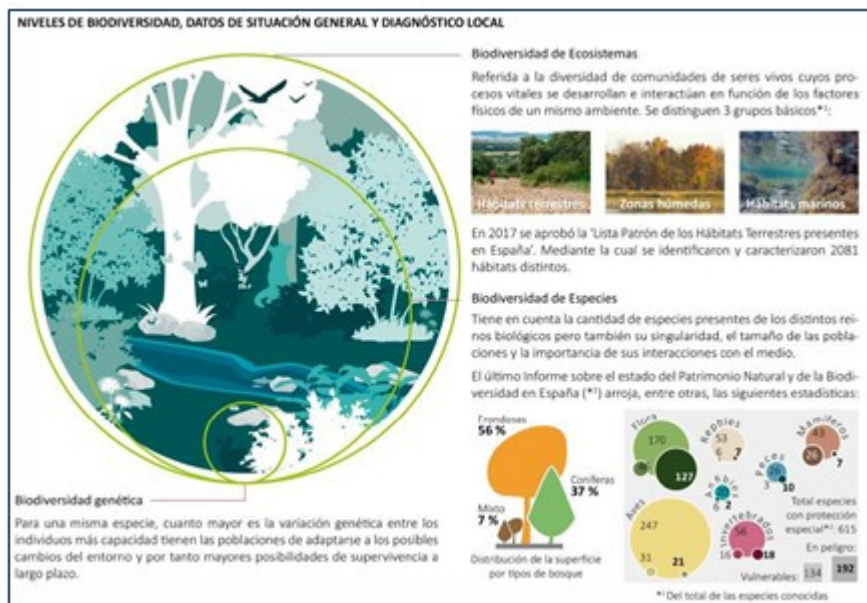
acomodarse al parque, son los motivos que empujan a evitar la introducción de iluminación específica de forma extensa dentro de las zonas verdes, salvo para iluminar el camino de apoyo a la vía GU-102 que se prevé que discurra por el interior de la zona verde SL-DV01.



3.9.3 BIODIVERSIDAD

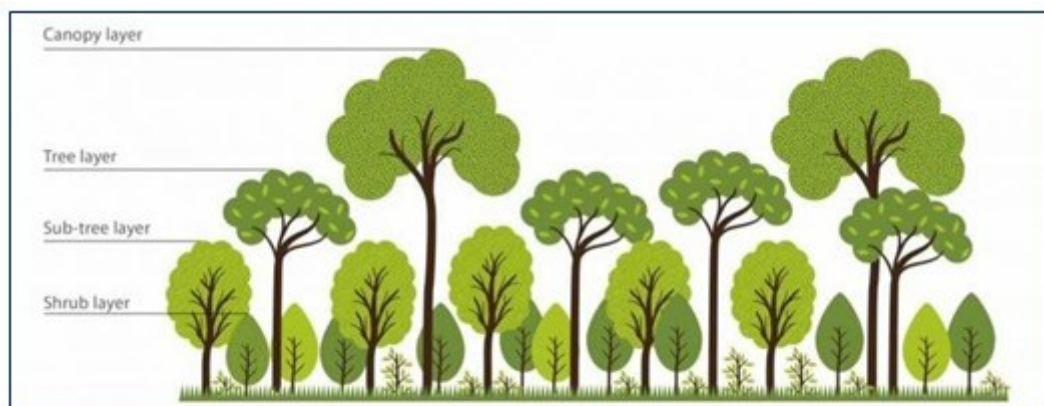
Fomento de la biodiversidad en la zona, mediante la incorporación de especies vegetales nativas y que favorezcan la presencia de fauna silvestre. En este proyecto, se ha puesto una especial atención en identificar los elementos más

relevantes del paisaje y que puedan favorecer la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.



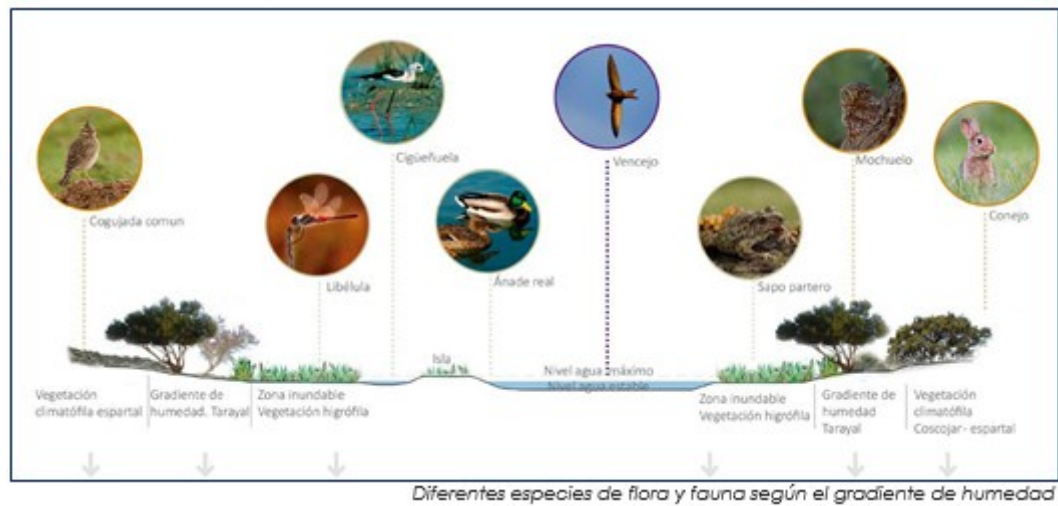
La presencia de una zona ZEPA colindante por el sur, es una oportunidad para, reforzando las comunidades vegetales adecuadas, potenciar y favorecer la fauna asociada a estos ambientes. Promoviendo comunidades vegetales que sirvan como lugar de refugio, nidificación y alimento tanto para la avifauna como para otros grupos de fauna de interés.

En las zonas verdes con colindantes a esta área, SL-DV01 Y SL-DV02, se propone el empleo de especies propias de comunidades silvestres como los coscojares y retamares. En todas las áreas se pone especial énfasis en el empleo de diferentes estratos y estructuras vegetales para promover diferentes nichos ecológicos y así promover la biodiversidad de especies y de hábitats.



Esquema conceptual del empleo de diferentes estratos

La presencia de balsas humedales para la gestión de agua de lluvia ofrece la oportunidad para la generación de diferentes nichos y hábitats para flora y fauna, gracias al gradiente de humedad que se genera.



184



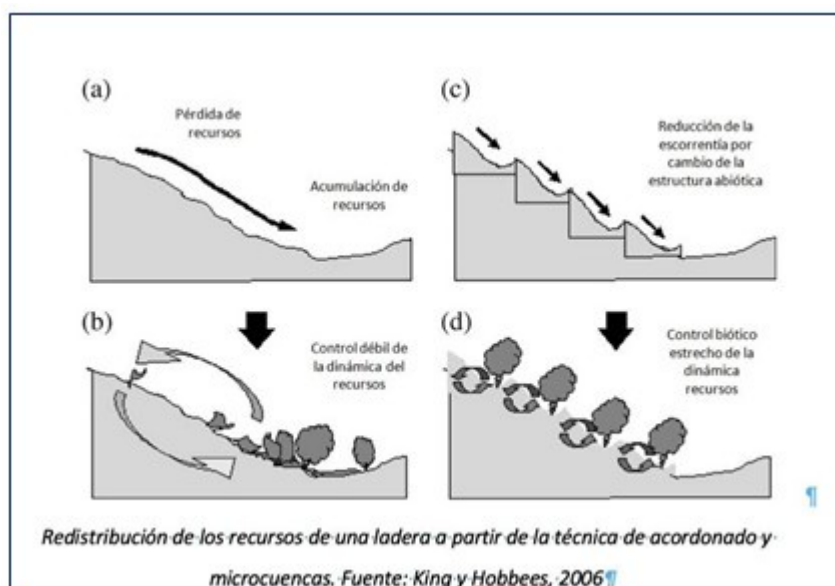
Estas son:

A. Mejora edáfica, conservación y control de la evolución del suelo

El suelo es un soporte fundamental para la biodiversidad y un elemento clave en la capacidad de los sistemas para soportar cambios en las condiciones climáticas.

Por ello el proyecto contempla medidas que favorezcan su conservación y mejora:

- Gestión del movimiento de tierras del proyecto en el que se establecerán protocolos para proteger y conservarlo contra la erosión, mediante el establecimiento análisis de escenarios de precipitación, comportamiento de taludes ante escorrentías, análisis de pendientes y de procesos erosivos, análisis de suelos y establecimiento de estrategias de soluciones con técnicas de bioingeniería.



- Establecimiento de protocolos de seguimiento del incremento de materia orgánica en el suelo mediante a la incorporación de diferentes técnicas de manejo (mantenimiento de hojarasca, aplicación de mulch con triturados de poda)



B. Trabajar con comunidades vegetales propias de las condiciones de suelo y clima locales, que puedan prosperar sin riego una vez implantadas.

C. Trabajar con comunidades vegetales para la regeneración natural con la menor intervención humana posterior.

La experiencia de trabajo en lugares de climatología similar en las que se han implantado especies vegetales sin riego, nos permite seguir haciendo propuestas de selección y plantación de especies autóctonas y adaptadas para su gestión sin riego.

En un contexto de cambio climático en el que nos encontramos, se vuelve fundamental investigar nuevas oportunidades para el manejo de zonas verdes con menores recursos de agua, apoyándonos en la selección vegetal, pero también en el manejo de la microtopografía, condiciones microclimáticas locales y manejo del suelo.



D. Jornadas de educación ambiental

La presencia de entornos de valor ambiental como son las zonas ZEPA de Villanueva de la Torre y Meco, así como la presencia de la vía pecuaria y de un entorno en las nuevas zonas verdes donde se promueve la biodiversidad, permite proponer jornadas e itinerarios de contacto con la naturaleza, para conocer la flora y la fauna local.

Se propone organizar jornadas y recorridos de educación ambiental para niños y niñas de Villanueva de la Torre con especialistas.

Jornadas y talleres de comunicación y concienciación



Jornadas de concienciación y participación en la plantación de almendros (2015)



Jornadas de concienciación y participación en la plantación de especies para la restauración ecológica (2017)



Jornadas de concienciación sobre entomofauna y polinizadores y participación en la construcción de hoteles de insectos (2018)



3.9.5 INTEGRACIÓN SOCIAL

Las zonas verdes diseñadas permiten la mejora del bienestar de los usuarios y vecinos de Villanueva de la Torre, dotando de espacios para el esparcimiento e incrementando el valor perceptual del paisaje, generando espacios amables y de alto valor estético, donde puedan desarrollarse actividades de carácter lúdico deportivo y estanciales, accesibles para todas las personas del entorno.

Todo ello teniendo en cuenta criterios de diseño y materiales que fomenten la accesibilidad, no solo desde el punto de vista de la movilidad, sino, auditiva, visual,

cognoscitiva...



Con el diseño propuesto se crean espacios de uso y disfrute de los distintos usuarios, generando diferentes experiencias de la naturaleza (creación de zonas de juegos inmersivas, deportivas, de esparcimiento y ocio...) todo ello con el mayor respeto al entorno y a la biodiversidad que se genera en el desarrollo



3.9.6 SERVICIOS ECOSISTÉMICOS APORTADOS POR LA PROPUESTA

La biodiversidad es la base de los ecosistemas, por ello favorecer su conservación y mejora a todos sus niveles (de especies, genética y de hábitats) es la mejor estrategia para múltiples beneficios tanto para la biosfera en sí, como para los seres humanos que la habitan.

Gracias a ello se logra:

- Aumentar la captación de carbono atmosférico a través del correcto manejo del suelo y el desarrollo de cubiertas vegetales a través de plantación de



arbolado y arbustivas.

- El desarrollo de bosquetes y setos vivos actúa localmente mejorando el microclima, suavizando los contrastes de temperaturas, filtrando el aire atmosférico y absorbiendo partículas contaminantes del tráfico rodado o suavizando el ruido. Suavizan el efecto isla de calor.
- La presencia de masas arbustivas y bosques urbanos conservan agua y durante la fotosíntesis y evapotranspiración de las plantas se mejoran las condiciones de humedad local, colaborando así a la mejora del microclima local.
- La protección del patrimonio arbolado existente, mediante el trasplante de ejemplares de olivos existentes y su implantación en zonas verdes, promueve la identidad local.
- La selección de comunidades y especies vegetales adecuadas, la generación de estructuras complejas con diferentes estratos vegetales, es una estrategia para crear diversidad de nichos que a su vez promueve lugares para la nidificación, alimento y refugio de especies vulnerables en entornos urbanos y periurbanos.
- La formación de zonas verdes diversificadas espacial y vegetalmente son lugares que promueven el contacto con la naturaleza, su conocimiento y un gran valor estético para las personas.
- Los bosquetes y áreas abiertas favorecen lugares ideales para el paseo y el recreo, cohabitando con lugares para el refugio de la vida silvestre.
- Las zonas verdes diversificadas e integradas en el contexto local favorecen el encuentro entre las personas y favorecen por tanto la cohesión social.

3.10 MEDIDAS PARA LA DISMINUCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN Y NIVELES DE RUIDO Y MEJORA DE LA MOVILIDAD. RESPECTO DE LA CARRETERA GU-102

3.10.1 CONSIDERACIONES GENERALES

La presencia de la carretera GU-102 en colindancia con el ámbito propuesto, se configura como elemento generador y articulador de la nueva actuación.

De cara a su integración y análisis de la posible incidencia que el sector SI-03 pudiera provocar en la misma, y viceversa, es decir la afección que dicha carretera pueda provocar en relación a la movilidad, al ruido, y a las emisiones contaminantes derivadas del tráfico tanto actual como generado por el nuevo sector, se han llevado a cabo una serie de estudios específicos, en concreto:

A. Estudio de Movilidad y Trafico, tanto de la Carretera Gu-192 en el estado actual como en un futuro una vez puesto en servicio el nuevo Sector, con cálculo de emisiones contaminantes, realizado por la empresa DOYMOS, S.L.



B. Estudio de Impacto Acústico con análisis de la posible incidencia, que dada la proximidad del sector con la carretera GU-102, ésta pudiera ejercer conforme al artículo 13 “Zonificación acústica y planeamiento” del RD 1367/2007, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Informe elaborado por D. Fernando Mena González, Paisajista titulado por la UNIVERSIDAD CAMILO JOSÉ CELA, incluido dentro del Documento Ambiental del Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa técnica que nos ocupa.



Las conclusiones obtenidas de estos estudios sirven de base para el diseño, no solo de la ordenación planteada, en cuanto a la calificación del suelo de tal forma que sea compatible, sino de la toma de medidas necesarias para mitigar los posibles efectos que pudieran derivarse, en relación a la movilidad, ruido y emisiones contaminantes de la GU-102.

Resumimos a continuación las principales conclusiones extractadas de los mismos

3.10.2 MOVILIDAD GU-102

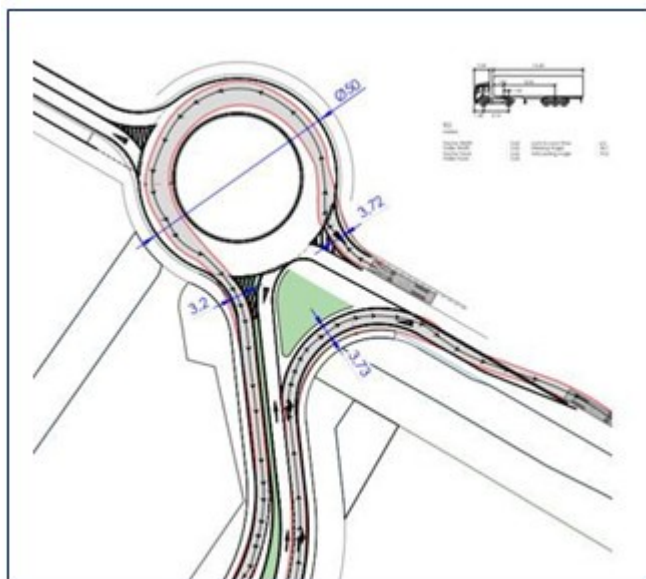
La actividad del centro logístico, generará un nuevo flujo de 540 vehículos/día, entre vehículos ligeros y pesados, lo que se traduce en poco más de 135 vehículos/hora en el período punta de mañana (89 vehículos ligeros y 46 vehículos pesados) sumando flujos de entrada y salida del centro. Tras la determinación del funcionamiento del viario, se concluye que la repercusión sobre el viario actual será mínima como consecuencia de la baja intensidad circulatoria existente en la actualidad.

El nuevo desarrollo implica la remodelación del viario incorporando 2 nuevas glorietas, una en la GU-102 que dará acceso al parque logístico y otra al final del vial única principal del parque logístico, para permitir a los vehículos un giro de 360º para poder salir del Polígono.

En este sentido, para facilitar la movilidad se ha proyectado dentro de la propuesta un ramal de incorporación directa de los vehículos que salen del centro logístico, dotado de carril de aceleración para que los vehículos pesados puedan incorporarse directamente a la GU -102 en sentido Azuqueca sin tener que circular por la rotonda.

Este vial se ha debido de incorporar dado que la nueva glorieta de la GU-102 es un vial estructural del Plan General y los vehículos pesados no tendrían suficiente radio de giro para incorporarse directamente a la GU-102 en sentido descendente.

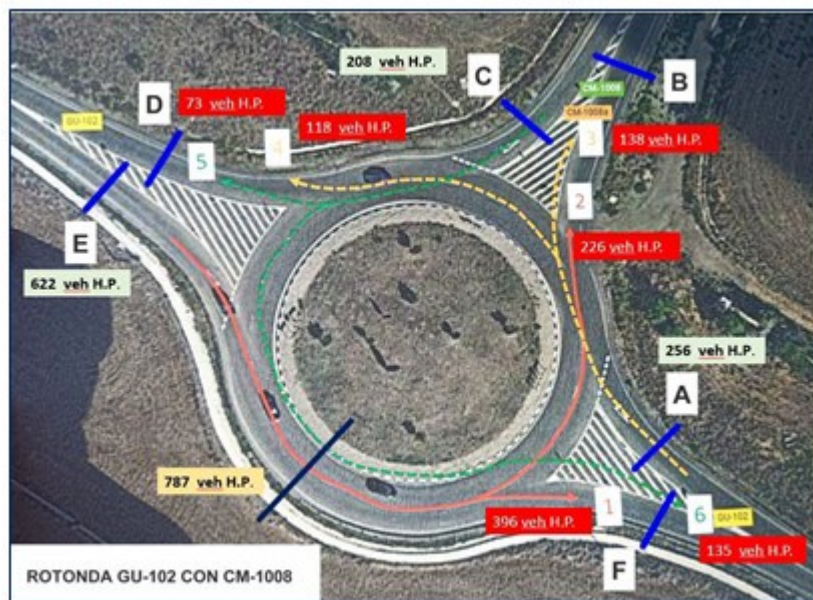
Para el diseño del mismo se ha utilizado un software de simulación de trayectorias más desfavorables de vehículos. Los modelos de vehículos pesados utilizados son: un camión articulado de 16 m de largo y 2.60 m de ancho que son los predominantes en un parque logístico, no detectándose ningún punto en el que los vehículos vean comprometida la correcta circulación en el vehículo simulado.



Trayectoria camión articulado Glorieta de Entrada al sector SI 03

Por otro lado el punto más sensibles del recorrido de acceso que es la glorieta GU -102 con la CM- 1008. En cuanto a los movimientos de la rotonda entre la GU-102 y

la CM - 1008a, según los aforos tomados en Azuqueca de Henares con 396 veh/h. p, siendo también destacable, los vehículos tanto de Villanueva (226 veh/h.p) como de Azuqueca (138) que se desplazan fueran del municipio hacia la CM-1008.



Movimientos Glorieta GU -102

En cambio, los vehículos que provienen de la CM - 1008, para acceder a Villanueva (73) y a Azuqueca (135) son significativamente inferiores.

Con este tráfico la rotonda en hora punta presenta un tráfico fluido, sin acumulación de vehículos en sus viales de acceso.

La capacidad de un acceso, a una rotonda de estas características, de 68 metros de diámetro, se encuentra en aproximadamente 1.400 veh/hora por acceso, posteriormente se desarrolla la misma. Por lo que en H.P. de 622 vehículo en un solo de sus accesos, esta rotonda muestra una buena fluidez de tráfico, no se generan colas, como máximo 1 vehículo, y funciona con un Nivel de Servicio óptimo, teniendo un Nivel A de servicio y con el nuevo desarrollo se mantendrá el Nivel A.

De esta manera en relación con la mejora de la movilidad de la carretera GU-102, con la solución viaria planteada, los ratios intensidad/ capacidad de toda la red calibrada y simulada no presenta niveles de saturación que conlleven a situaciones de congestión.

El dimensionamiento tanto del viario actual como de las nuevas glorietas diseñadas serán capaces de absorber el nuevo tráfico generado.

Tampoco se han detectado problemas de circulación sobre el viario actual (carretera GU-102) y propuesto (viaerio interior y nudo de conexión con la GU-102) por parte de los vehículos pesados, tal y como se ha concluido tras la simulación de trayectorias en los puntos más sensibles como son las nuevas glorietas.

3.10.3 EMISIONES CONTAMINANTES



Los modelos de estimación de contaminantes dependen de la estimación de la velocidad, ya que los niveles de emisión y consumo de un vehículo dependen de la misma. La metodología de cálculo desarrollada a continuación consta de dos fases:

- La primera tiene como objetivo estimar las velocidades medias de circulación en el área de estudio, que se obtienen a partir de las intensidades de tráfico, de los aforadores automáticos.
- La segunda fase está destinada a conocer la composición del parque de vehículos de la zona donde se realiza el estudio. El resultado de esta fase es disponer del porcentaje de cada categoría y tipo de vehículo que circula. Atendiendo la dificultad de dicho procedimiento, se puede optar por simplificar el complejo parque de vehículos (diferentes tipos de turismo, motos, ciclomotores, furgonetas, camiones, autobuses, etc.) en función de la disponibilidad de datos.

Con estos datos y los factores de emisiones contaminantes dependientes de cada tipo de vehículo y velocidad correspondiente (EMEP Corinair) se puede obtener, para un periodo de tiempo concreto, los niveles de emisiones de cada contaminante para cada calle o tramo de carretera analizado, en este caso la Carretera GU-102.

La fórmula básica para estimar las emisiones en caliente usando factores de emisión obtenidos empíricamente es:

Emisiones por periodo de tiempo (g) = Factor de emisión (g/km) x Número de vehículos (veh.) x distancia recorrida por el período de tiempo (km/veh).

Para los escenarios futuros, se ha de considerar la antigüedad de los vehículos en función del año de los escenarios analizados, así como la evolución de la tecnología del motor con el cumplimiento de las directivas europeas.

De esta manera, se ha de tener en cuenta la progresiva sustitución de los combustibles derivados del petróleo, por biocarburantes, motorizaciones eléctricas y/o híbridas, mejora de la eficiencia de los combustibles y también las reducciones de azufre y plomo en su contenido.

Se prevé que los niveles de emisión de contaminantes serán significativamente menores que los calculados (especialmente por lo que respecta al dióxido de azufre SO₂ y al dióxido de carbono CO₂) si no se tienen en cuenta dichos factores.

Escenarios	Veh*km	Veh*h	Vel. Mediana
Actual	60.392,40	1.780,44	33,92 km/h
Futuro	66.764,40	2.128,29	31,37 km/h

Lógicamente, con el incremento de demanda, hay un incremento de veh*km recorridos, aunque no es muy elevado.

Con la finalidad de calcular el reparto modal de los desplazamientos en vehículo motorizado se han utilizado los siguientes datos obtenidos de los aforos realizados



en el estudio de movilidad realizado

	Veh*km	%
Coches	59.420	89,00%
Motos	4.674	7,00%
Mercancias ligeras	801	1,20%
mercancias pesadas	1.869	2,80%
Total	66.764	100%

Veh*km	Turismos	Motos	Mercancías ligeras	Mercancía pesadas	Total
Escenarios	89,00%	7,00%	1,20%	2,80%	100%
Actual	53.749,24	4.227,47	724,71	1.690,99	60.392,40
Futuro	59.420,32	4.673,51	801,17	1.869,40	66.764,40

Una vez obtenido el número de vehículos por kilómetro de cada clase, se ha realizado la misma simplificación para el cálculo de los diferentes tipos de contaminantes atmosféricos derivados del tráfico en ambos escenarios.

Así, se ha considerado que la media de turismos tiene un motor de gasolina (entre 1,4 y 2 litros) y cumplen con la legislación Euro III y motores diésel (< 2,0 l.) que también cumplen la legislación Euro. En la provincia de Guadalajara el 70% de los turismos son diésel, mientras que el 30% tienen motor de gasolina.

Aplicando la velocidad media de recorrido de cada escenario a los diferentes tipos de vehículos se obtiene el valor de los factores de emisión de los diferentes tipos de factores.

Para el cálculo del número de vehículos por kilómetro, se han utilizado los cálculos correspondientes a la nueva demanda del nuevo sector y se ha estimado una distancia media de desplazamiento (6,2 km/veh.) y la velocidad media de desplazamiento.

31,37 km/h Factores de emisión	Euro III Gasolina 1,4 - 2 L	Euro III Diésel <2 L	Euro III Gasolina < 3,5 t	4 strokes <250 cc	Euro V Autobuses	Euro II 3,5-7,5 tn	E 16-32 tn
CO	2,312	0,645	3,7	28,851	0,981	1,978	1,798
NOx	0,126	0,501	0,098	0,103	3,812	1,877	6,335
VOC	0,049	0,103	0,041	2,429	0,466	1,463	1,254
SOx	0,08	0,242	0,116	0,029	1,282	0,442	1,291
PM	0	0,05	0	0	0,035	0,169	0,249



Carburant	80,44	60,499	115,64	29,449	320,453	110,529	322,869
-----------	-------	--------	--------	--------	---------	---------	---------

Factores de emisión en g/km

El producto de los factores de emisión por los vehículos por kilómetro recorridos da como resultado que las emisiones de contaminantes atmosféricos y el consumo de combustible, se incrementará en valores comprendidos entre 0,003 y 0,071 toneladas diarias.

Emisiones	Actual	Ampliación	Variación(toneladas)	Variación (%)
CO	0,187	0,204	0,017	9,18%
NOx	0,017	0,018	0,002	10,55%
VOC	0,013	0,014	0,001	10,55%

Emisiones	Actual	Ampliación	Variación(toneladas)	Variación (%)
SOx	0,003	0,003	0,000	10,55%
PM	0,001	0,001	0,000	10,55%
Carburante	0,671	0,742	0,071	10,55%

Emisiones en toneladas diarias

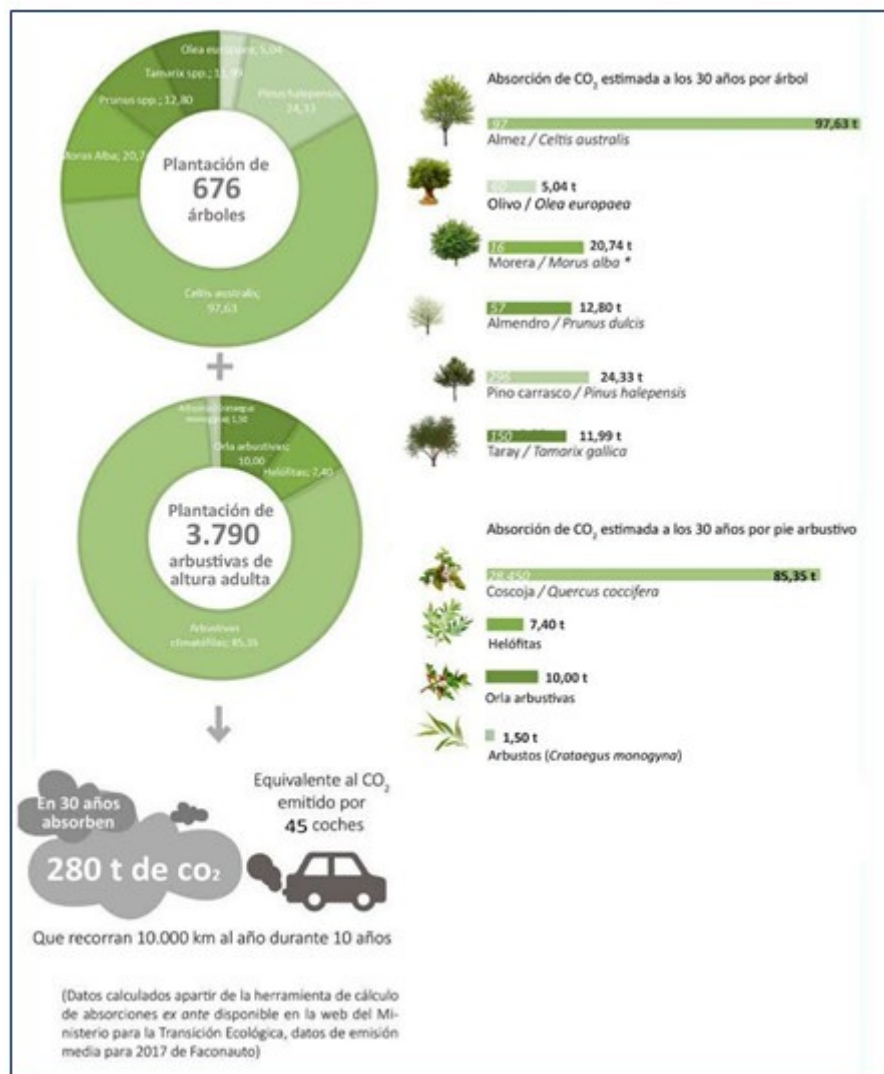
Este impacto se puede reducir con la aplicación de buenas prácticas respecto al ahorro energético, con el que se contribuiría a alcanzar un nuevo espacio equilibrado con el que conseguir un balance de la incidencia de la movilidad en la contaminación atmosférica de valor medio inferior al de la media del municipio.

La promoción del uso de modos alternativos de transporte como pie, bicicleta y/o transporte público también ayudará a reducir considerablemente el impacto de las emisiones provocadas por la implantación del nuevo sector. De tal forma que el nuevo sector ha previsto la realización de un carril bici que permita conectar el nuevo Sector con el casco urbano de Villanueva, de cara a potenciar el uso de trasportes alternativos como la bicicleta, patinete eléctrico... o incluso adecuar los recorridos peatonales tanto existente como futuros.

El diseño de las zonas verdes del sector se ha realizado teniendo en cuenta este hecho, es decir se establecen varias zonas verdes ayudará a amortiguar la influencia de los gases contaminantes.

El proyecto contempla aumentar la masa arbórea del municipio con el fin de actuar como sumideros de CO₂ y colaborar en la mejora local de la calidad del aire. De la misma manera, el manejo del suelo evitando roturaciones y promoviendo la formación de materia orgánica, mediante una gestión respetuosa con los ciclos naturales, permite favorecer la capacidad del suelo como reservorio de carbono. Se

adjunta a continuación esquema-resumen con indicación de las plantaciones previstas así como su capacidad para actuar como sumideros de CO₂, de tal forma que permitan mitigar el impacto que pudiera producirse por los mismos sobre la salud de las personas.



3.10.4 IMPACTO ACUSTICO

El importante incremento del nivel económico experimentado por los países desarrollados en las últimas décadas, con un creciente aumento de la actividad industrial y de la implantación del sector servicios, ha contribuido a aumentar el grado de bienestar social mientras que disminuye la calidad ambiental, y a colación el aumento de la contaminación acústica.

La Unión Europea también insiste en la necesidad de medidas e iniciativas específicas para la reducción del ruido ambiental a través de la Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta directiva se legisla de forma nacional mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de



octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Por otro lado, recientemente se ha aprobado la Directiva delegada 2021/1226, que junto a la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, que traspone la Directiva Europea 2015/996, que establece los métodos comunes europeos de evaluación del ruido ambiental.

Es por ello que dentro de la documentación que completa y forma parte de la Alternativa 3 o alternativa propuesta para el sector SI-03 en el Término Municipal de Villanueva de la Torre con respecto al ámbito definido, se hace necesario analizar la posible incidencia, que dada la proximidad del sector con la carretera GU-102, ésta pudiera ejercer conforme al artículo 13 "Zonificación acústica y planeamiento" del RD 1367/2007, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

De tal manera, que, con los resultados obtenidos puede, en una primera instancia, valorarse la necesidad o no de medidas correctoras. Si los resultados de esta evaluación teórica arrojasen valores de ruido que sobrepasasen los valores máximos estimados como por la legislación vigente, será necesaria la realización de mediciones reales que determinen con exactitud los índices de ruido soportados en la zona.

Todo ello con el fin de evaluar si las inmisiones de ruido permiten compatibilizar el funcionamiento de la carretera GU-102 con los nuevos usos del suelo a implantar.

Para establecer esa convivencia, las emisiones (o emisores) de ruido deben respetar los límites de inmisión establecidos en la ley.

Para poder establecer unas conclusiones de un modo más adecuado se ha realizado esta valoración-evaluación acústica preliminar utilizando el modelo de previsión de niveles sonoros originados por el tráfico rodado detallado en la GUIDE DU BRUIT del CETUR, Centre d'Etudes des Transports Urbains.

No ha sido posible consultar los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado⁶, ya que no se han realizado para esta carretera.

Se ha estudiado la situación base, es decir, sin considerar ningún tipo de medida correctora del impacto acústico. Se refleja el impacto acústico debido al tráfico considerado y se corresponde con los niveles de ruido que se medirían junto a las fachadas de los edificios de esa zona y antes de aplicar cualquier tipo de medida correctora.

Es importante señalar que en este caso, y dados los resultados obtenidos para la situación base, no ha resultado preciso estudiar la situación corregida, es decir, tras la construcción de protecciones antirruído, que reflejaría la efectividad de las protecciones estudiadas para la reducción del ruido en los puntos de observación.



De los datos obtenidos a través de los dos métodos utilizados pueden establecerse las siguientes conclusiones:

- Los datos obtenidos a través de la evaluación de los índices de ruido utilizando el modelo de previsión de niveles sonoros originados por el tráfico rodado detallado en la GUIDE DU BRUIT del CETUR, son los siguientes:
 - Leq día = 59,27 dB(A)
 - Leq noche = 45,44 dB(A)

Como puede apreciarse los índices de ruido están muy por debajo de lo establecido en el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007, que establece los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas acústicas y en su punto 2 dice: "Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios".

En dicha tabla, en el punto b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial, se establecen los siguientes valores límite:

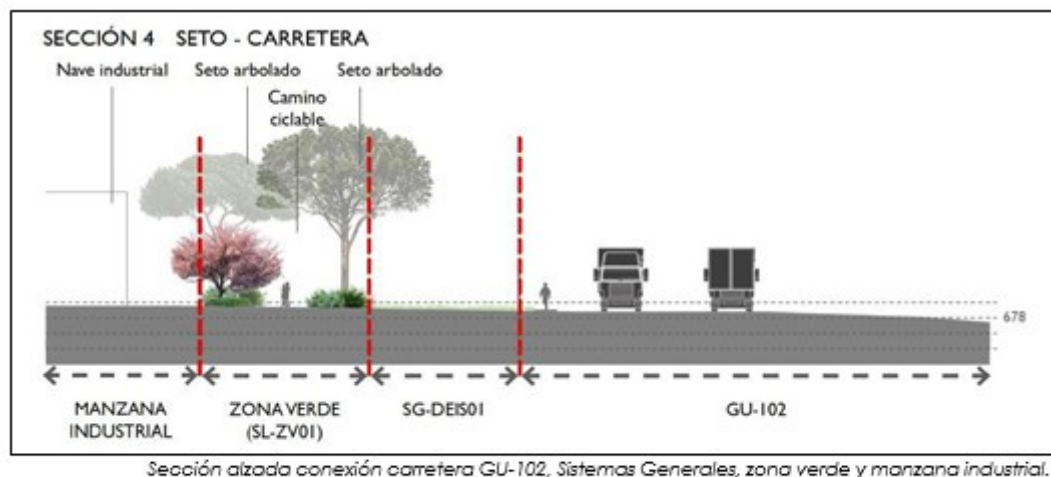
- Ld: 75dB (-5 dB)
- Le: 75 dB (-5 dB)
- Ln: 65 dB (-5 dB)

Claramente por encima de los índices de ruido obtenidos a través de la GUIDE DU BRUIT del CETUR.

Es importante señalar que el nivel de ruido calculado siguiendo las indicaciones de la GUIDE DU BRUIT del CETUR, simularía el que existiría en un punto situado a 30 m del borde la vía y a 10 m por encima del plano de la calzada.

La línea límite de edificación está situada a 18 mts,. Esta distancia aún la ocupa la zona verde, además a eso hay que añadirle 12 mts de retranqueo, con lo que la línea de edificación real se sitúa más allá de los 30 mts mencionados.

Como puede verse en la sección adjunta, la calificación y establecimiento de los distintos usos así como el diseño de las zonas verdes permite que la manzana industrial está separada de la carretera por una barrera de setos de vegetación de densidad variable y por una zona de servidumbre, es decir, distancia suficiente para amortiguar el ruido procedente de la carretera con valores, ya de por sí inferiores a los que exige la legislación vigente.



Fuente: Proyecto específico paisajismo. IRATI PROYECTOS, S.L.

De tal forma que tanto la ordenación planteada, como el posterior diseño del paisajismo asociado a las zonas verdes y espacios libres de nueva creación en el sector SI-03 permiten de manera suficiente minimizar el impacto acústico que pudiera derivarse por la presencia de la carretera GU- 102, en el límite Noreste del Sector propuesto.

Por tanto, puede concluirse que se considera compatible el funcionamiento de las infraestructuras de transporte viario con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones que puedan implantarse ya que se alcanzan los objetivos de calidad acústica exigidos por la legislación vigente.

3.11 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

3.11.1 ACCESIBILIDAD COMO OBJETIVO DEL PLAN

Dentro de los Objetivos del Plan se incluye la necesidad de hacer accesible el ámbito para posibilitar el uso por parte de todos los ciudadanos, independientemente de sus limitaciones funcionales, tanto del viario como de los equipamientos y zonas verdes, adecuándolos a la normativa de accesibilidad vigente.

3.11.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la elaboración de este documento se ha tenido en cuenta la siguiente Normativa:

ESTATAL:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE



04.12.2007).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.(BOE 11.03.2010)
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- Documento Básico DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

AUTONÓMICA:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Toda la normativa mencionada es de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal, será de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

Sera obligatorio en todos aquellos proyectos que materialicen la ordenación el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente, anteriormente referenciada.

3.11.3 CUMPLIMIENTO Y CONDICIONES DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

Los criterios seguidos para la elaboración de la propuesta han tenido en cuenta por un lado, la obtención de vías y espacios públicos accesibles para todas las personas, y en especial para las personas con alguna discapacidad, limitación o movilidad reducida, y por otro la consecución de la igualdad de oportunidades y no discriminación en cuanto a los servicios públicos y el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad, igualdad de oportunidades y no discriminación de las

personas con discapacidad.

El espacio público es un recurso escaso y muy demandado, por ello debe ser correctamente gestionado para garantizar la seguridad y la accesibilidad a todas las personas usuarias del mismo, jerarquizando en orden de prioridad el tránsito peatonal, el de los servicios de emergencias, mantenimiento y logística, la movilidad del transporte público colectivo, la movilidad ciclista y el resto de los vehículos.

Para una mayor eficacia en el uso de estos espacios, los elementos lineales se organizan mediante “bandas” longitudinales de usos diferenciados. En ellas, el itinerario peatonal es contiguo a la línea de fachada y el mobiliario está organizado en paralelo a la calzada. La configuración de las bandas responde al espacio disponible y a los usos que reciban, pero siempre cumpliendo unas normas mínimas espaciales.



Esquema de elementos a destacar en los espacios públicos urbanizados.

Fuente: Manual accesibilidad. Ayuntamiento de Madrid

En aras de garantizar este diseño y la funcionalidad de los espacios diseñados, se justifica a continuación el cumplimiento del -Código de Accesibilidad y de la Orden TMA citada, siendo de obligado cumplimiento el parámetro más restrictivo en caso de no coincidir las especificaciones de una u otra normativa.

Se justifica a continuación el cumplimiento dentro de la ordenación planteada, así como en el Proyecto de Urbanización que la desarrolla, de los parámetros aplicables al proyecto. Concretamente:

3.11.3.1 Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida

Según el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha:

- El número mínimo de plazas de aparcamiento destinadas a personas con movilidad reducida debe ser una plaza cada 50 o fracción del total de las públicas situadas en viales.

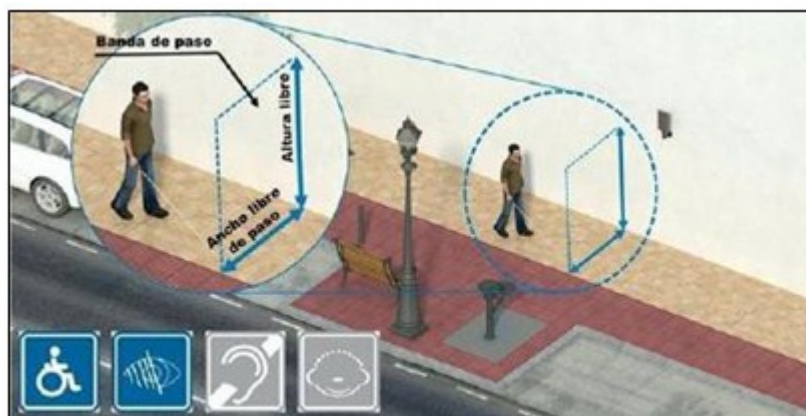
Según la Orden TMA 851/2021:

- Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada 40 plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

En el Proyecto de urbanización se ha previsto un total de 436 plazas en el viario público, de las cuales 12 son para personas con movilidad reducida, con lo que se cumple con la normativa vigente.

3.11.3.2 Itinerarios peatonales accesibles (IPA)

El itinerario peatonal es la parte de la zona de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas entre estas y los vehículos, según Orden TMA/851/2021.



Esquema conceptual dimensiones IPA.
Fuente: Manual accesibilidad. Ayuntamiento de Madrid

Un Itinerario Peatonal Accesible es aquel que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas.

En la ordenación planteada los itinerarios peatonales se consideran accesibles ya que cumplen lo establecido en el punto 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha:

- Las aceras tienen un ancho superior al mínimo de 1,50 m. establecido en el Código, cuentan con un espacio mínimo libre de obstáculos de 1,50 m. y altura libre de 2,10 m. Manteniéndose este espacio en los cambios de dirección, en los que se puede inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro como mínimo.
- Las aceras no incluyen ninguna escalera ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal de las aceras no supera el 6 %.
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas y zonas con obstáculos. Asimismo, se coloca pavimento con textura diferenciada para detectar los pasos de peatones.
- Se empleará textura lisa para el espacio libre peatonal y rugosa para los

espacios con obstáculos.

- Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2cm de diámetro como máximo.
- Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Los itinerarios peatonales tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte del itinerario son accesibles.

En la ordenación planteada los itinerarios peatonales (aceras) se consideran accesibles ya que cumplen lo establecido en el artículo 5 de la Orden TMA 851/2021:

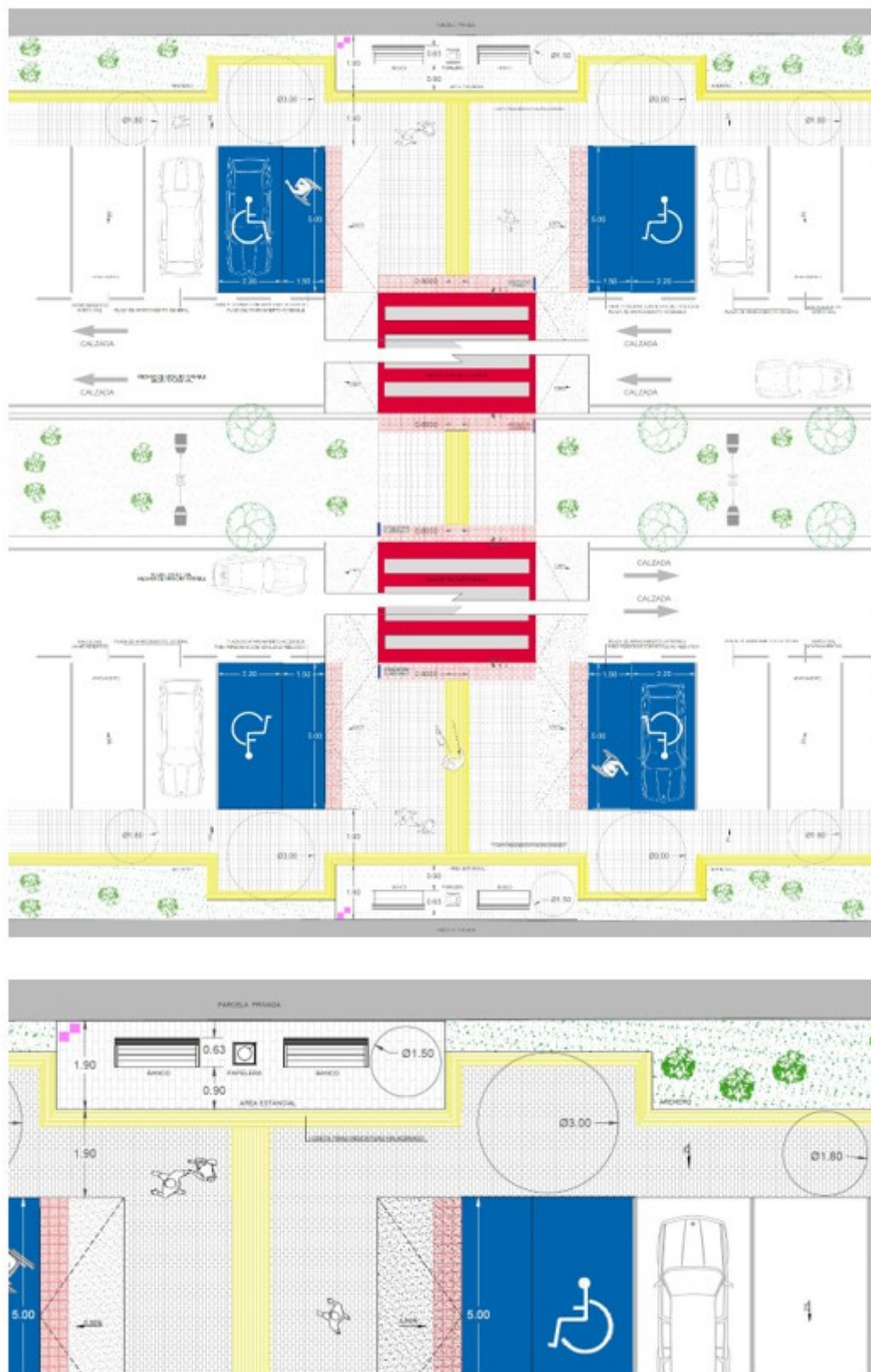
- Discurrirá siempre de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel de suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45y 46. (Artículo 5.2 a).



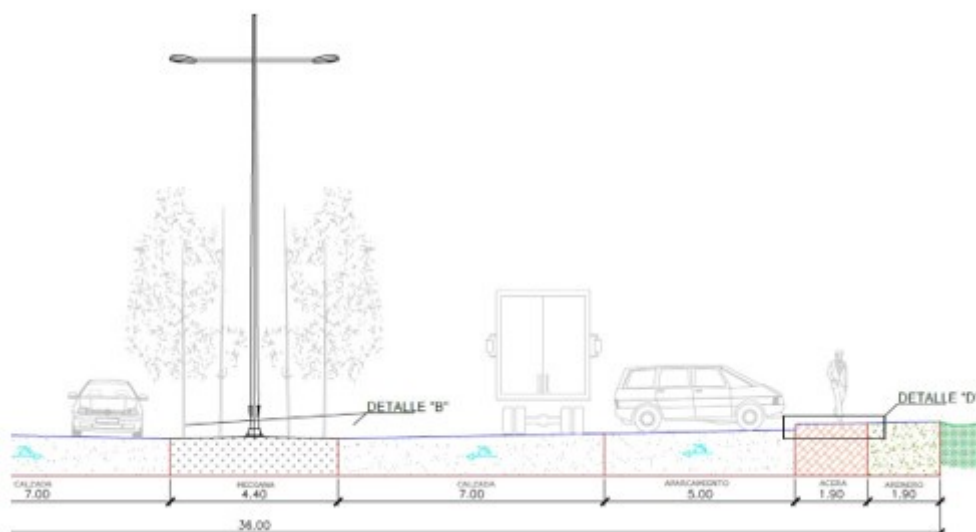
Esquema banda de pavimento táctil indicador en ausencia de línea de fachada por retranqueo de la misma. Fuente: Manual accesibilidad. Ayuntamiento de Madrid

- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso superior al 1,80m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

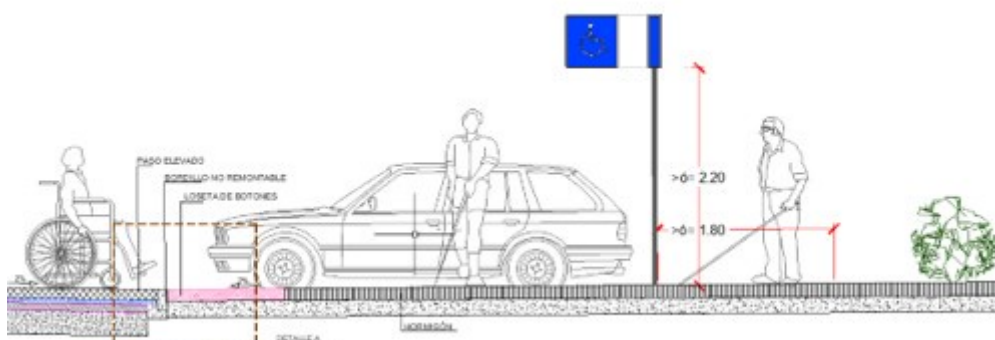
Las aceras proyectadas tienen un ancho mínimo de 1,90 m., llegando a 3,00 metros en los casos de las aceras colinden con una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida, ubicándose el mobiliario urbano, señales, etc. en el espacio de arenero que queda fuera de este acerado de tal forma que se mantiene en todo momento siempre un ancho libre de 1,80 m. en todo caso. Siendo las aceras de 2 metros en las glorietas. (Artículo 5.2 b).



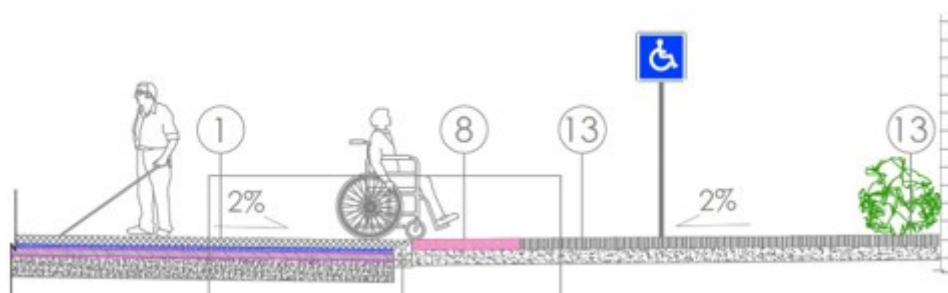
Se muestra a continuación detalle de la secciones tipo del viario proyectadas para la ordenación del sector:



- En todo su desarrollo posee una altura libre de paso no inferior a 2,20m. (Artículo 5.2 c).

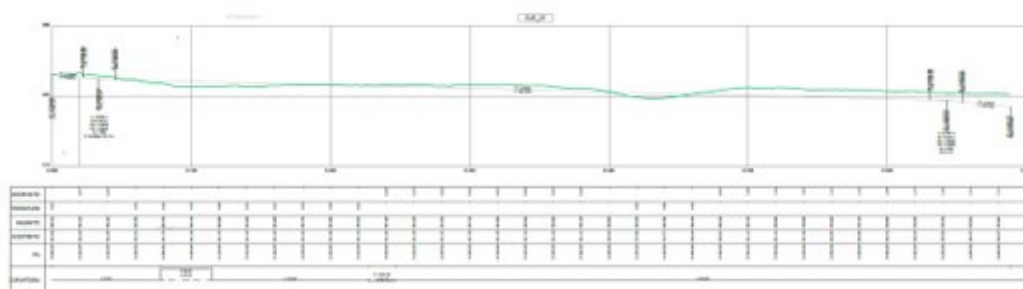


- No presentara escalones aislados. (Artículo 5.2 d)
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11. (Artículo 5.2 e)
- La pendiente máxima transversal máxima será del 2%. (Artículo 5.2 f)



- La pendiente longitudinal máxima será del 6%. (Artículo 5.2 g).

Se adjunta a continuación extracto de perfiles longitudinales del viario planteado en el Proyecto de Urbanización donde se aprecia que la pendiente longitudinal siempre es INFERIOR AL 6% fijado por la Orden.



- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. (Artículo 5.2 h)
- Dispondrá de un correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el Capítulo XI. (Artículo 5.2 i)

3.11.3.3 Areas de Estancia

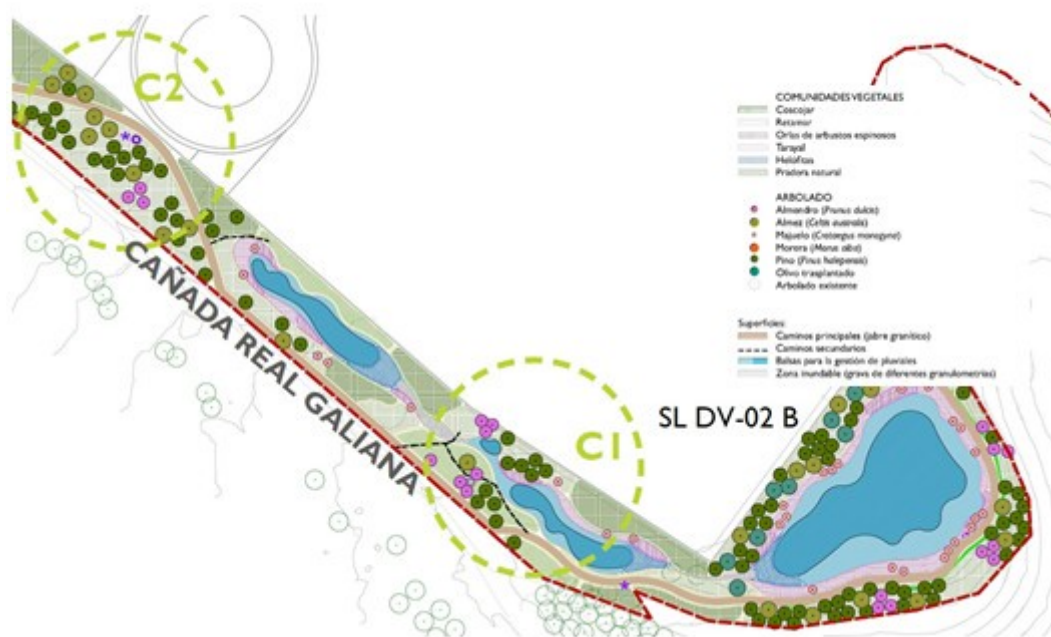
El proyecto de integración paisajismo realizado para los diferentes espacios del sector, contempla lo establecido en los artículos 6,7 y 8 de la Orden TMA (el artículo 9 no aplica en este caso), en relación con la disposición, recorridos y pavimentación de los diferentes itinerarios, y accesos.

Tal y como se señala en el citado proyecto, a pesar de que la topografía en todas las áreas se plantea manteniendo, en la medida de lo posible, la orografía natural del terreno, los caminos planteados se han buscado que cuenten con una pendiente accesible para todos los usuarios.

Así mismo se indica que la propuesta trata igualmente de conectar en diferentes puntos el acceso a aceras para el peatón y la vía ciclable. En algunos puntos comparte espacio con la acera de viales, conectándose a las zonas verdes de forma accesible.

En otros puntos la conectividad se realiza con los caminos rurales (incluso a través de la vía pecuaria que conecta los diferentes espacios), buscando en todos los casos adaptar los recorridos a las condiciones de accesibilidad de la normativa de Castilla La Mancha y la Orden TMA. Para ello, los caminos se plantean a base de terrizos, de jabre granítico cribado, sin bordillos para integrarse mejor en el ámbito natural que se pretende construir.

Se adjunta a continuación detalle de una zona verde de las previstas en el proyecto con indicación de los materiales y disposición de los accesos desde el viario y las áreas estanciales:



Conforme a lo señalado en el artículo 7 se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, instalaciones, así como de las actividades y servicios disponibles. Se muestra modelo a modo de ejemplo para la propuesta de paisajismo planteada.

El diseño de los sectores de juego infantiles y de ejercicios se adapta al contenido del artículo 8 de la Orden.

De esta manera, el equipamiento previsto se concentra en áreas estanciales y lugares de interacción con la naturaleza, planteados en puntos concretos dentro de las zonas verdes y por lo general asociados a las áreas más próximas a los entornos residenciales, puntos próximos a vía ciclable, áreas de descanso en recorridos y sendas naturales, y con acceso desde el vial a través de IPA.



Se prevé áreas de descanso a definir en durante la ejecución de las obras, en intervalos no superiores a 50 m en los recorridos del IPA que contará con bancos de tipo accesible distribuidos en puntos estratégicos, asegurando su presencia en áreas de estancia o de interacción. Se incluye dentro del Plano PU-07 Plano Itinerario para peatones accesible (IPA), propuesta de ubicación de los mismos.

3.11.3.4 Vados pasos de peatones

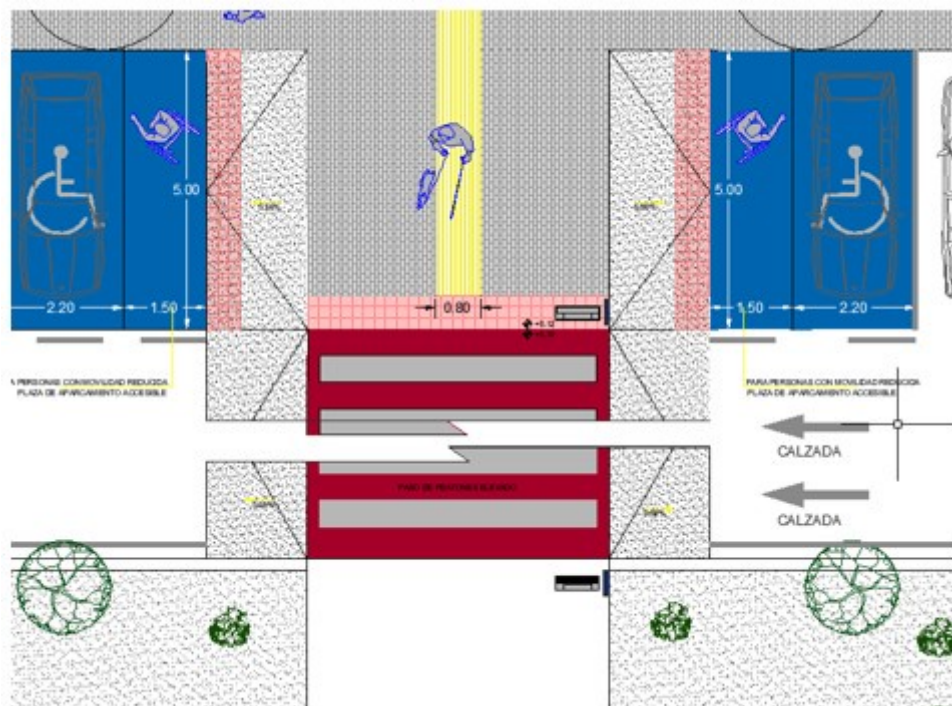


Los vados de los pasos de peatones son accesibles ya que cumplen el punto 1.2.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad

- La anchura libre es mayor de 1,80 m de manera que permite el paso de 2 personas en silla de ruedas.
- El bordillo del vado no supera los 2 cm y los cantos se redondean o se achaflan 45°.
- La pendiente longitudinal del vado es del 8% y la transversal del 2%
- La señalización del paso de peatones se hace con pavimento de textura diferenciada.
- El vado de entrada y salida de vehículos se diseña de manera que el itinerario de peatones no queda afectado por una pendiente longitudinal mayor al 8% ni transversal mayor al 2%.

En la ordenación planteada los vados peatonales se consideran accesibles ya que cumplen lo establecido en el artículo 20 de la Orden TMA 851/2021:

- El diseño y la ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo.
- La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.
- El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4mm.
- Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal
- El pavimento del vado cumplirá las características del artículo 11 e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización.
- Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
- La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.



- Los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento lateral del plano inclinado.
- En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 6.
- Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.
- Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o a cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

3.11.3.5 Pasos de peatones

Los pasos de peatones son accesibles ya que cumplen el punto 1.2.2. del Anexo 1 del citado Decreto:

- Salva el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado accesible.

En la ordenación planteada los pasos de peatones son elevados en toda su superficie al nivel de las aceras y se consideran accesibles ya que cumplen lo

establecido en el artículo 21 de la Orden TMA 851/2021:

- Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce de itinerarios peatonales y vehiculares
- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 46.



- Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo que cumplan con la exigencia de resbaladricidad establecida en el artículo 11. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

3.11.3.6 Plazas de aparcamiento accesibles

Las plazas de aparcamiento accesibles cumplen el punto 1.2.6 del Anexo 1 del citado Decreto:

- Las dimensiones de las plazas de aparcamiento accesibles en línea son de 2,50 m. x 5,00 como mínimo, quedando el lado del conductor hacia la acera.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con la movilidad reducida"

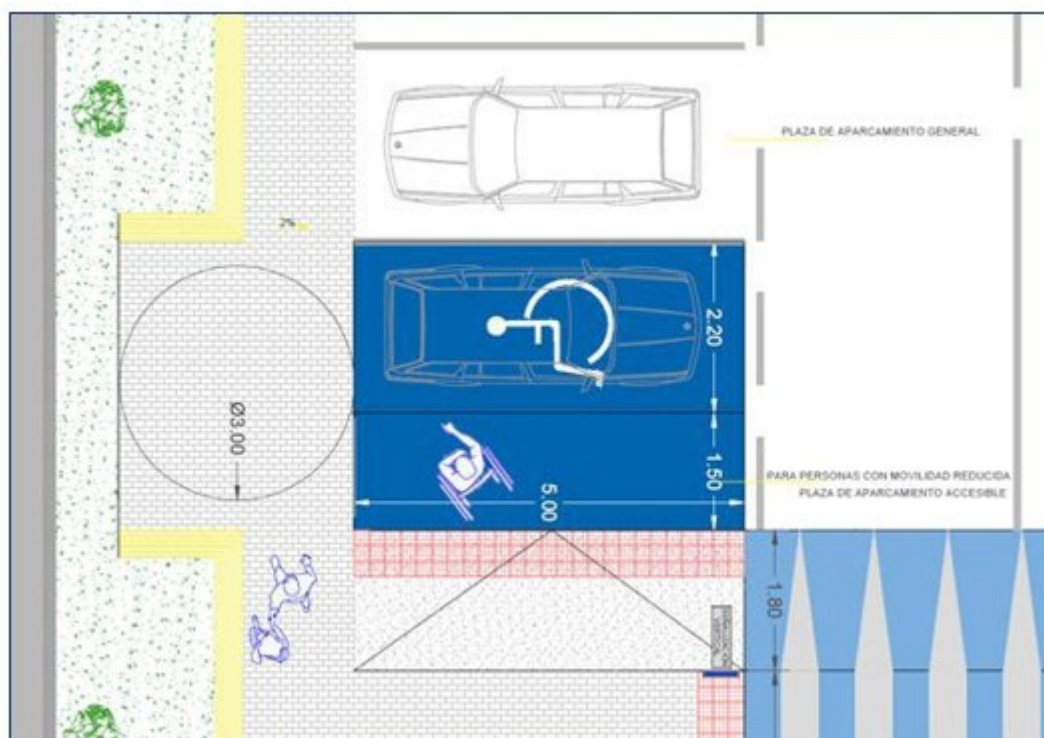
En la ordenación planteada las plazas de aparcamiento se consideran accesibles ya que cumplen lo establecido en el artículo 35 de la Orden TMA 851/2021:

- Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida deberán ubicarse lo más próximas posibles a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a la calzada sea de 1,20m y que cumpla con las

especificaciones establecidas en el artículo 11, así como con lo establecido en los apartados 3,4,6 y 7 del artículo 20 para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

- Tanto las plazas dispuestas perpendicularmente, como en diagonal a la acera (batería), deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3m. La zona de aproximación y transferencia en la calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladizidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.
- No está previsto en la urbanización planteada la disposición de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida en línea. En el caso de realizarse las mismas tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.
- Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida están señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Se adjunta a continuación detalle de la plazas de aparcamiento previstas en el sector:



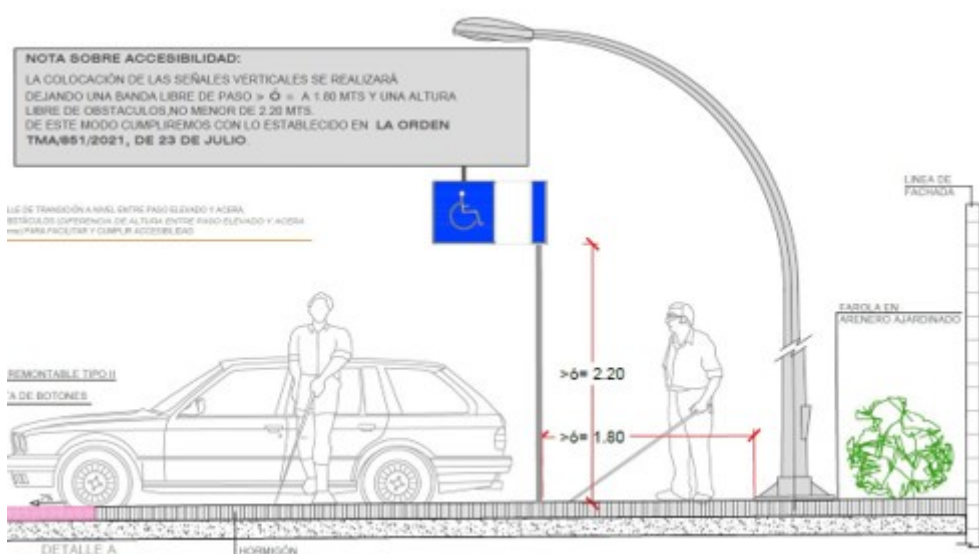
3.11.3.7 Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano situado en los itinerarios peatonales accesibles se considera accesible ya que cumple el punto 1.3.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50m. de anchura por 1,20 m. de altura.
- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.
- Las papeleras proyectadas estarán situadas a 1,20 m. de altura.

En la ordenación planteada el mobiliario urbano se considera accesible ya que cumplen lo establecido en el Capítulo VIII, artículos 25 a 34, de la Orden TMA 851/2021:

- Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente en el arenero colindante con la acera. Solo podrá ubicar en la acera en aquellos casos en que las dimensiones de esta lo permitan, y mantengan la continuidad del IPA.
- El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 cm medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentaran salientes de más de 15 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.
- Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.

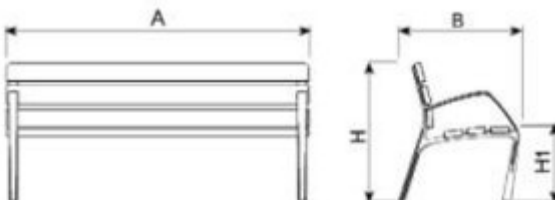


- Los bancos proyectados cuentan con un diseño ergonómico ajustado al uso accesible según art. 26 de la citada Orden.

Concretamente se prevé la instalación del modelo Neobarcano o similar en los

viales y el modelo tipo BCN21 de Novatilu en las zonas estanciales y áreas de descanso de las zonas verdes tal y como se ha señalado anteriormente.

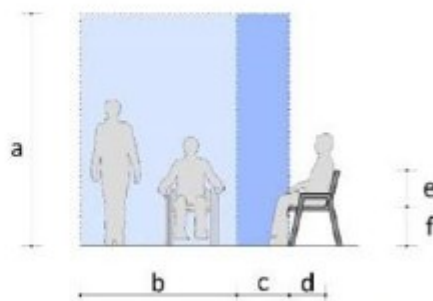
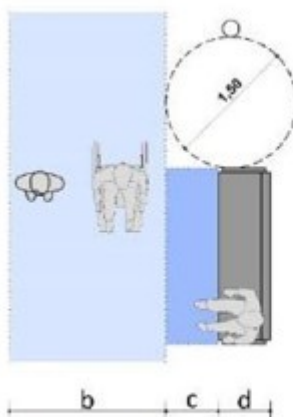
Se adjunta ficha del modelo Neobarcano.



Ref.	A	B	H	H1
UM304NPRH	1800	710	835	465

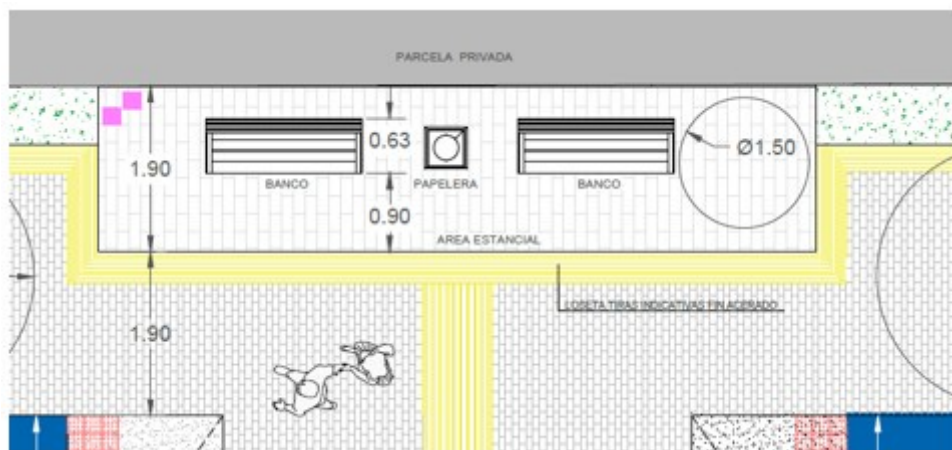


Su ubicación se realizará teniendo en cuenta que a lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 60 cm de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.



Ejemplo 20. Diseño y ubicación de bancos en las zonas de uso peatonal.

Las papeleras serán del modelo Dinova o similar, y la ubicación de estas (preferentemente en el arenero) permitirá el acceso y uso desde el itinerario peatonal accesible



El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable previstas vinculadas a un itinerario peatonal accesible, permitirá el acceso desde el mismo y responde a los siguientes criterios:

- Dispone de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 80 y 90 cm y con espacio inferior de 70 cm de altura libre de obstáculos. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y requerirá poco esfuerzo.
- Cuenta con un espacio de utilización en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, al ubicarse en las zonas estanciales previstas, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.
- Impedirá la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, éstas responderán a los criterios establecidos en el artículo 12.

La ubicación del mobiliario urbano señalado no entra en conflicto con el IPA ni con las dimensiones mínimas de espacio requerido para su implantación, ni con las aceras, pues la anchura de las aceras es de 1,90 m como mínimo en todo el sector ampliándose a 3,00 m en caso de tener que disponer espacio para la ubicación de mobiliario urbano, como bancos y zonas estanciales.

Por lo que la ubicación del mobiliario urbano en ningún caso supondrá conflicto alguno que impida mantener un ancho libre de 1,80 m. establecido por la orden TMA.

- En el caso de las zonas verdes la ubicación en las áreas estanciales del mobiliario urbano respetará las condiciones anteriormente señaladas, y consiste en la incorporación de mesas de picnic de la marca FdB, modelo Gavarres o equivalente, de pino tratado en autoclave R4 y patas en madera tratada y acero corten.



Disponiéndose papeleras y fuentes de agua potable a lo largo de las mismas, que igualmente cumplirán con las condiciones señaladas anteriormente en cuanto a ubicación, alturas, distancias, etc.

- En relación con los contenedores para depósito y recogida de residuos, el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha especifica que “Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras”

El proyecto prevé la instalación de este tipo de instalaciones en la banda de aparcamientos en las zonas expresamente habilitadas para ello en el Sector. Y serán de tipo superficial, no enterrados.

Si bien se definirá la ubicación definitiva de los mismos de manera consensuada con la administración actuante en el momento de ejecución de los mismos.

Cumpliendo las características de las instalaciones previstas con el contenido del artículo 28 de la Orden.

3.11.3.8 Sistema escrito o pictográfico

El sistema escrito o pictográfico se considera accesible ya que cumple el punto 4.1 del Anexo 4 del citado Decreto:

- Es detectable su presencia para un usuario que se acerque con un medio de transporte desde 200 m. de distancia.
- Es detectable su presencia para un usuario que se acerque como peatón desde 50 m. de distancia.
- Dispone de medios complementarios de tipo sonoro para su comprensión por



personas con limitación total o parcial de la visión.

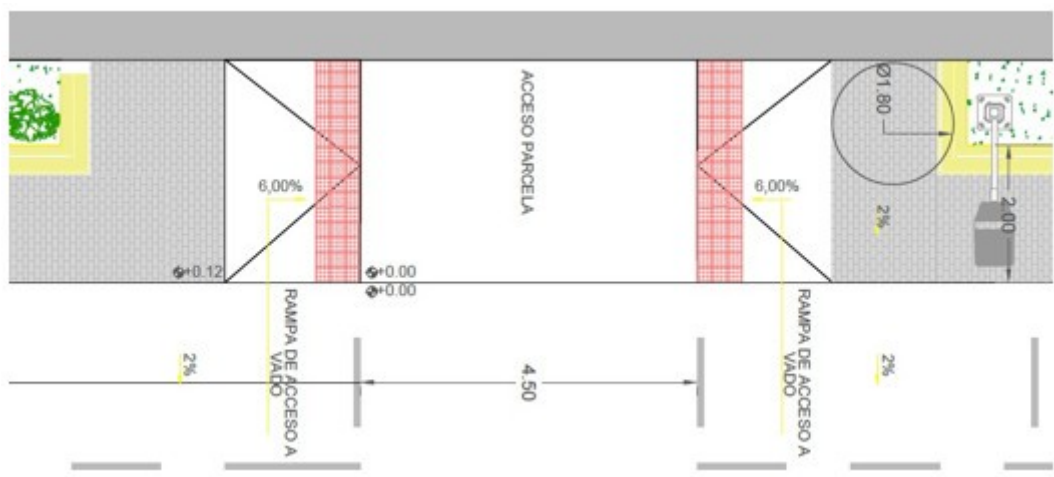
Cumple lo dispuesto en el punto 4.2.1. del Anexo 4 del citado Decreto:

- La señalización de los itinerarios de peatones, elementos de urbanización y otros elementos urbanos diversos en forma de rótulos o señales, deberá tener un contorno nítido, coloración viva y contrastada con el fondo, letras de cuatro centímetros de altura mínima, situarse a 1,50 m. del suelo y permitir la aproximación de las personas a 5 cm. En el caso de estar iluminadas lo estarán siempre desde el exterior, con el fin de facilitar la lectura próxima, y se colocarán de manera que no constituyan obstáculo.

Además, se cumplen todos los requisitos necesarios referentes a las Normas de Accesibilidad en el Transporte del citado Decreto.

3.11.3.9 Vados vehiculares

Los vados vehiculares, conforme lo dispuesto en el Artículo 13, no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.



3.11.4 CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Se adjunta a continuación cuadro resumen de lo reseñado en los puntos anteriores:

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIONES SEGÚN ORDEN TMA /851/2021	PPM/ PROYECT O DE URBANIZ ACIÓN
----------	-----------	---------------------------------------	---



ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (Artículo 5)	ANCHURA LIBRE DE PASO MÍNIMA	1,80 m. garantizando el giro, cruce y cambio de dirección de las personas	Cumple
	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PASO	2,20 m.	Cumple
	RESALTES Y ESCALONES AISLADOS	No se permiten	Cumple
	PENDIENTE TRANSVERSAL MÁXIMA	2%	Cumple
	PENDIENTE LONGITUDINAL MÁXIMA	6%	Cumple
	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN	12 luxes	Cumple
PAVIMENTOS (Artículo 11)	PAVIMENTOS	Duro, estable, antideslizante en seco y mojado, y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecido en el documento Básico SUA, sin piezas ni elementos sueltos. Asegurando su continuidad y la inexistencia de resaltes Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.	Cumple
REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN (Artículo 12)	REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN	No invadirán el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próxima a la línea de fachada o parcela. Se colocarán envasadas con el pavimento circundante, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa. Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante material compacto drenante no deformable envasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad.	Cumple
VADOS VEHÍCULARES (Artículo 13)	VADOS VEHÍCULARES	Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen, y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal	Cumple
VADOS PEATONALES (Artículo 20)	VADOS PEATONALES	Ancho mínimo del plano inclinado del vado a cota de calzada: 1,80m Pendiente longitudinal máx. del 10 % para tramos hasta 2.00 m., y del 8 % para tramos hasta 3.00 m. Pendiente transversal máx. del 2% Encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada enrasado. Prohibición de cantos vivos. Superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, incorporando la señalización táctil.	Cumple
PASOS DE PEATONES (Artículo 21)	PASOS DE PEATONES	Ancho no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan, y con trazado perpendicular a la acera. Se garantizará la inexistencia de obstáculos, con señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical.	Cumple
CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN DE FRENTES DE PARCELA (Artículo 24)	LÍMITE CON LA VÍA PÚBLICA	Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.	Cumple
PAPELERAS Y CONTENEDORES PARA DEPÓSITO Y RECOGIDA DE RESIDUOS (Artículo 28)	PAPELERAS	La altura de la parte inferior de la boca situada entre 0.70 y 0.90 m desde el itinerario peatonal accesible. Dispondrán de un espacio fijo de ubicación con acceso desde el itinerario peatonal.	Cumple



ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN (Artículo 31)	ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN	Se agruparán con el menor número de soportes y ubicarán junto a la banda exterior de la acera. Altura mínima de 2.20 m.	Cumple
PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (Artículo 35)	PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	1 cada 40 plazas o fracción, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible. Dimensión mínima plazas en batería de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho, además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m.	Cumple
ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS (Artículo 37)	ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS	Ningún elemento como puertas, vados, etc. invadirá el espacio del itinerario peatonal accesible.	Cumple
APLICACIONES DEL SÍMBOLO DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (Artículo 43)	APLICACIONES DEL SÍMBOLO DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD	Señalizar permanentemente con el Símbolo de accesibilidad las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida	Cumple
TIPOS DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR (Artículo 45)	TIPOS DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR	Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel, constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm. Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión, constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm.	Cumple
APLICACIONES REGULADAS DEL PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR (Artículo 46)	APLICACIONES REGULADAS DEL PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR	En los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.	Cumple

3.12 UNIDADES DE ACTUACIÓN

El presente PPM no divide el Sector propuesto en varias unidades de actuación, sino que todo el ámbito constituye una única Unidad de Actuación, siendo definida en el articulado de Normativa y siendo señalados sus límites en los planos contenidos dentro de la documentación gráfica de Plan Parcial de Mejora del POM de Villanueva de la Torre.

4. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ART. 30TRLTAU)

4.1 INTRODUCCIÓN



El presente estudio se realiza conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) así como la regla 3ª del artículo 30 del TRLOTAU, en relación con la posible incidencia que la modificación propuesta pudiera causar sobre la Administración actuante y en concreto sobre la Hacienda Local, así como la viabilidad económica de la misma

El objeto del presente estudio es la evaluación de las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para la ejecución y puesta en servicio del desarrollo de este Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM).

El TRLSRU, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. En su artículo 22.4 en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano establece que:

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

Condición que se refuerza con lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la ley de suelo 08/2007, en su art.3.1:

“1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

En similar sentido, en el artículo 30.1. 3ª del TRLOTAU, se recoge la obligación de la redacción de un informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

“. 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 la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios."

El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

4.2 INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

La actuación pretendida supondrá la ejecución de una serie de infraestructuras y servicios que en cierto modo puede suponer alterar significativamente las condiciones establecidas en el planeamiento vigente en relación con las inversiones previstas, si bien todas ellas deberán ser realizadas mediante inversiones privadas del adjudicatario futuro que desarrolle el ámbito propuesto.

Este hecho supondrá la realización de una serie de actuaciones futuras de cara a la viabilidad y funcionalidad del ámbito propuesto. Concretamente la ejecución de las diferentes infraestructuras que son necesarias realizar para dar continuidad y conectividad con las existentes (en particular con el saneamiento, depuración, abastecimiento y suministro eléctrico) así como mejoras o medidas a realizar en las ya ejecutadas, para que el desarrollo propuesto resulte viable. Esto supone entre otros:

- Ejecutar una nueva red de colectores de saneamiento de fecales y pluviales.
- Conexión a la futura EDAR conforme a las especificaciones que en el futuro se establezcan.
- Suministro y conexión del nuevo ámbito a la red de energía eléctrica desde el punto de acceso facilitado por la compañía suministradora (IBERDROLA, S.A)
- Realización de un anillo eléctrico de media tensión desde la subestación existente que permita conectar los desarrollos industriales SI-01 y SI-03, con los Sectores residenciales situados al Noroeste, concretamente los sectores R-1, R-2, R-3 y R-4, o su equivalente económico, mediante la monetización del importe correspondiente a la ejecución material de dicha infraestructura en la cuenta general de depósitos del Ayuntamiento.
- Trabajos para el refuerzo y la conexión de la red de energía eléctrica, para potenciar el sector,
- Mejora y adecuación de los accesos desde la Carretera GU-102 que permita al igual que en caso del saneamiento, resolver el problema de comunicaciones con los futuros desarrollos.
- Mejora de las comunicaciones y recorridos peatonales y ciclables entre el nuevo ámbito y el núcleo urbano y rural existente, conforme a las directrices establecidas en el esquema director del futuro POM, actualmente en fase de



redacción.

- Realización de actuaciones necesarias para la integración elementos con protección ambiental y/o sectorial y con el suelo rústico colindante.

El suelo lucrativo de uso industrial que se generará una vez se desarrolle el sector es capaz de soportar la totalidad de los gastos en que se incurrirá por la ejecución de las diferentes conexiones y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del mismo, siendo por tanto el sector propuesto VIABLE DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO.

4.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El Informe de Sostenibilidad Económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

En el presente Informe de Sostenibilidad económica es necesario la realización de unos cálculos realistas del coste y de financiación, que justifiquen la viabilidad de la propuesta de planeamiento, de forma que los costes que supongan la materialización del planeamiento deben ser asumidos por los agentes públicos y privados comprometidos en su ejecución; es decir los costes del Plan no pueden ser superiores a las disponibilidades económicas de los citados agentes con un margen razonable de rentabilidad.

El presente Plan Parcial de Mejora establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable del Sector SI-03 del POM de Villanueva de la Torre. Por tanto, el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente Plan Parcial de Mejora.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupara su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se realizará a través de una actuación urbanizadora en la que se deberá dar solución y prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de los terrenos afectados.

4.3.1 PROPUESTA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

El Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03 del POM de Villanueva de la Torre responde a la necesidad convertida en oferta de generar suelo suficiente y adecuado de uso industrial que permita la implantación de grandes empresas acordes al modelo desarrollado en municipios colindantes. Mediante la misma, se reclasificará parte del suelo rústico de reserva, definido así en el vigente POM, permitiendo la creación de nuevo ámbito de suelo urbanizable de uso industrial.

Dicho ámbito, se desarrolla por Gestión Indirecta, por tanto, conlleva que será el promotor o privado de la iniciativa quien deba soportar la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación, en la medida que le sean compensados en



metálico o en terrenos edificables por los propietarios de los terrenos urbanizados, de manera que el coste para la administración local como consecuencia de la ejecución de la urbanización es cero.

Por otro lado, en lo relativo al funcionamiento y mantenimiento del futuro polígono reseñado, se plantea una propuesta alternativa a la llevado a cabo hasta estos momentos, la cual consistía en primer lugar la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y posteriormente la puesta en marcha de los servicios urbanos a cargo del mismo, que permitía un funcionamiento y mantenimiento óptimo durante su uso.

Al no tener zona industrial desarrollada en VILLANUEVA DE LA TORRE, pero dada la experiencia en zonas de características similares, haciendo un análisis del funcionamiento y mantenimiento de los polígonos industriales urbanizados y operativos en la actualidad, se apuesta por la gestión de los servicios urbanos a través de la puesta en funcionamiento de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) conformada por los propietarios de los terrenos edificables de la actuación y en la que, a su vez, pueda participar la Administración Pública.

De esta manera el promotor de la actuación para el futuro funcionamiento y mantenimiento del polígono deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones:

1. Asunción de los gastos derivados de las obras de urbanización, conforme a lo establecido anteriormente.
2. Diseño de una urbanización que cumpla con las condiciones de:
 - Menor coste de mantenimiento posible, aplicando políticas de auto mantenimientos (jardinería), reducción de consumos energéticos (como iluminación LED), etc.
 - Menor impacto medioambiental posible, mediante la aplicación de medidas como el reciclado y reutilización de aguas pluviales, sistemas de depuración alternativos, posibles implantaciones de generación de energía alternativas, etc.
3. Una vez ejecutada la obra de urbanización deberá hacerse cargo del mantenimiento de la misma hasta la recepción del polígono por parte del municipio, mediante dotación presupuestaria contemplada en los costes de urbanización a definir e incluir en la propuesta jurídico-económica.
4. Promover la formación de la Entidad de Conservación Urbanística y dotarla de estructura orgánica para un funcionamiento efectivo desde su constitución.
5. Dicha Entidad de Conservación Urbanística se hará cargo de los siguientes servicios (siempre sujetos a la aprobación municipal):
 - Contratación y sufragación de costes derivados de la iluminación de los espacios públicos (tanto consumo energético como reposición de los elementos de iluminación).
 - Mantenimiento de zonas ajardinadas.
 - Mantenimiento general de zonas públicas (viales, aceras, parques, etc.).
 - Cualesquiera otros que se acuerden en sus propios Estatutos.

Los fines perseguidos con esta propuesta permitirán:



1. Reducir la repercusión económica en los presupuestos municipales de la puesta en marcha de los servicios urbanos.
2. Asegurar que el coste del servicio tenga una contraprestación de calidad,
3. Conseguir una imagen del polígono excelente que repercuta tanto en el municipio como en los usuarios, evitando imágenes que a día de hoy se dan en la mayoría de las zonas industriales.

Una vez descrita la propuesta, se puede observar que los costes por la puesta en marcha del polígono para la administración serían muy reducidos.

4.3.2 PONDERACIÓN DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Es conveniente realizar a continuación el análisis de la repercusión económica en las Haciendas Locales. Para ello, vamos a hacer un análisis para cuantificar el tanto los costes como los ingresos derivados de la nueva actuación.

4.3.2.1 Impacto sobre los ingresos en la hacienda local

Los ingresos de la Hacienda Local llegarán a través de los siguientes conceptos:

1. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL:

Según los datos resultantes de la Ordenación Detallada expuestos anteriormente con la actuación diseñada el Ayuntamiento recibirá 13.889,15 uu.aa lo que puede dar lugar en función de los usos establecidos a un incremento patrimonial de aproximadamente 26.074,05 m² de suelo industrial, libre de cargas de urbanización y urbanizado

2. IMPUESTOS Y TASAS:

- Tasa por estudio Licencia de obras. En función de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa de expedición de licencias urbanísticas se establece como base el coste de ejecución material de las obras, indicándose así mismo que la cuota será del 0,20% sobre el Coste Real y efectivo para obras de nueva planta. En función de la valoración establecida para otras tasas municipales y teniendo en cuenta la superficie edificable aproximada prevista para el nuevo ámbito propuesto, el costo de dicha tasa ascendería aproximadamente a 104.168 €.
- Tasa por estudio Licencia Apertura y Actividad. En este caso nos remitiremos a la Ordenanza Fiscal número 11, reguladora de la tasa por el otorgamiento de la licencia de apertura de los establecimientos, fijando la misma en función de la superficie del local. Teniendo en cuenta los parámetros propuestos para el nuevo ámbito, se obtiene que el costo de dicha tasa ascendería aproximadamente a 30.000 €.
- IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO). Supone una de las mayores fuentes de ingresos de la recaudación municipal. Será la Ordenanza Fiscal número 4 la que regule este hecho impositivo. La base imponible será el coste real y efectivo de las obras, realizadas, entendiéndose por tal el Coste de Ejecución Material de aquella aplicándole una cuota del 4% para el caso de que se trate de obras mayores, como es el



de la construcción de nuevas naves industriales en el ámbito propuesto.

Con los datos existentes en la propia tasa en cuanto al coste de las mismas para las naves industriales (300€/m² construido), y la superficie construida potencialmente materializable en el ámbito propuesto, obtenemos una recaudación por dicho concepto de aproximadamente 2.085.000 €.

- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI). Ordenanza Fiscal número 1. La realización de nuevas construcciones supone y lleva a aparejado el incremento en la recaudación por el Impuesto de Bienes Inmuebles una vez concluidas las mismas. En función de los valores para usos similares se estima un ingreso por este concepto de aproximadamente 500.000 €
- OTROS. Sin duda otros posibles ingresos a las arcas municipales podrían producirse por:
 - Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
 - Tasa de vados.
 - Futuras transmisiones, que generen ingresos como consecuencia del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (PLUSVALIA).
 - Incremento de las transferencias del Estado a la CC.AA., siendo estos últimos los más difíciles de estimar.

En total vemos que el impacto sobre los Ingresos en la Hacienda Local sin tener en cuenta estos últimos aun sin incluir la valoración del aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria del aprovechamiento, podría estimarse en torno a los 2,2-2,5 millones de euros durante la fase de construcción de las naves que allí se implanten, y en torno a unos 550.000 €/anuales (de tal forma que para un horizonte temporal de 10 años suponen 5.500.000€)

4.3.2.2 Impacto sobre los gastos en la hacienda local

En particular, se tienen en cuenta los servicios urbanos que debería prestarse por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre destacando fundamentalmente:

CAPÍTULO	€/UNIDAD	UNIDAD	TOTAL AÑO
Recogida de basuras			84.009,62€
TOTAL	0,10€	€/M2S/año	84,009,62 €

En un horizonte temporal de 10 años vemos que el coste total derivado de la asunción del mantenimiento y funcionamiento del polígono suma la cantidad de: 840.096,20€.

4.4 CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los capítulos de ingresos y gastos municipales es la siguiente:

- El futuro desarrollo no implicará para el municipio la responsabilidad de



sufragar ninguna de las obras correspondientes a las infraestructuras básicas, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de la construcción de nuevas obras, redes o servicios.

- Los únicos costes fijos que debería afrontar el municipio son los derivados de la gestión de las basuras. Con lo cual no se estima que el futuro desarrollo provoque desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- El desarrollo significará un importante incremento de los ingresos municipales por impuestos directos y tasas. Además, el aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento suma más valor añadido a favor de las arcas municipales.

Por último, ahondar en la propuesta de gestión, a través de los propios usuarios y propietarios del polígono, de los servicios de mantenimiento y funcionamiento del polígono, cómo alternativa de eficiencia frente a las posibles deficiencias existentes en la actualidad.

Este desarrollo permitiría al ayuntamiento mantener e incluso aumentar su nivel de ingresos, y dejar en manos de los máximos interesados el mantenimiento del área afectada. Consiguiendo así que los usuarios y propietarios de terrenos edificables tengan una relación directa entre su gasto en mantenimiento y el servicio recibido, salvando así las actuales disputas de muchas zonas industriales dónde los servicios municipales parecen no satisfacer las necesidades de usuarios y propietarios.

Por otro lado, a nivel socioeconómico, se trata de un impulso positivo para la economía local por la creación de puestos de trabajo en las industrias que en un futuro pudieran implantarse, así como por la posibilidad que se brinda a los operadores locales (contratistas, subcontratistas, proveedores...) de participar en el desarrollo y construcción de las nuevas instalaciones que allí se desarrollaran.

Todo lo anteriormente expuesto, demuestra la SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA no solo DESDE EL PUNTO DE VISTA PÚBLICO, Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, sin implicar recursos de carácter municipal, sino del PRIVADO ,al ser capaz el aprovechamiento lucrativo generado de soportar los costes asociados al desarrollo.

5 IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE COLECTIVOS VULNERABLES

Tal y como se cita en la Guía para la elaboración de informes de Evaluación de Impacto de Género en el Sector del Urbanismo, editada por la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid en diciembre de 2019:

“Es imprescindible que las ciudades sean planificadas teniendo en cuenta la perspectiva de género. Una visión que no solo se centra en las mujeres, sino que tiene en cuenta las necesidades de la diversidad de la población que las habitan. La perspectiva de género en el urbanismo se aplica tanto a la materialidad física de los espacios urbanos como al sociológico y cultural.

Ante esta situación, las personas responsables del urbanismo de las ciudades y municipios de la región comienzan a plantearse preguntas como: ¿El urbanismo de mi barrio o mi ciudad garantiza el uso y disfrute del espacio público en igualdad de condiciones a toda la población?”

Para contribuir a este cambio de modelo de ciudad no solo es necesaria el apoyo y puesta en marcha por parte de la Administración de iniciativas innovadoras que apunten hacia la inclusión en el urbanismo de principios como la equidad, la inclusión, la habitabilidad, la participación y la sostenibilidad; señala Zaida Muxi que “la ciudad pensada desde la perspectiva de género es la ciudad que más se aproxima a la ciudad de la sostenibilidad”.

Siguiendo con las directrices establecidas en el citado informe “una ciudad con perspectiva de género es aquella en la que toda la población puede hacer un uso pleno de todos los espacios y recursos. Al diseñar los espacios urbanos se deberán tener en cuenta aspectos como la señalización, la visibilidad (poder ver y ser visto alrededor), la concurrencia en un lugar, etc.”



Se debe contemplar un diseño urbano que favorezca la convivencia y las relaciones cotidianas, e integración con el núcleo urbano existente, teniendo en cuenta las necesidades de la diversidad de personas que la habitan.

Se potenciará la creación de espacios urbanos inclusivos, que favorezcan la participación social de la ciudadanía, y muy especialmente de los colectivos tradicionalmente excluidos de la esfera pública.

Con ello, el urbanismo se convierte en una herramienta de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de toda la población, en su diversidad.

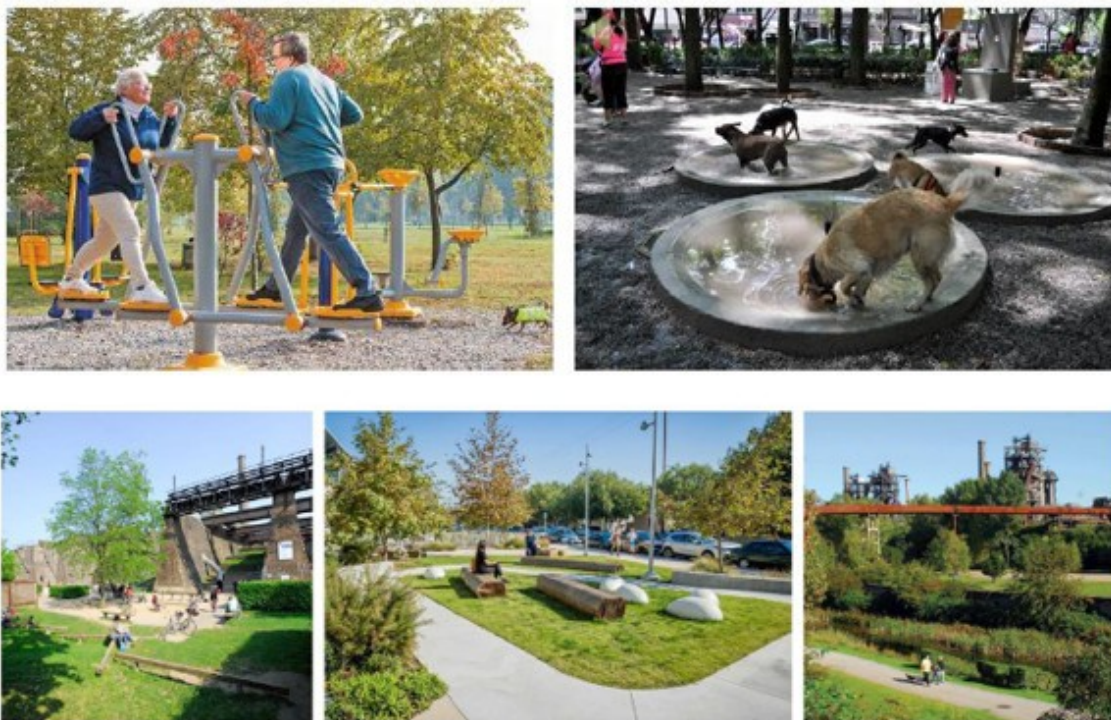
Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a

hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación y hasta una deuda moral que insta al personal municipal a afrontar los problemas derivados del modelo de ciudad de las últimas décadas: largos desplazamientos diarios, priorización del transporte privado sobre el colectivo, espacios en desuso, infraestructuras públicas desatendidas, aceras pensadas para un tránsito rápido pero no para estar en ellas, barreras arquitectónicas, procesos de gentrificación que excluyen a los colectivos más vulnerables, etc.

Este plan parcial de mejora propone redimensionar la planificación de los espacios urbanos destinados a la implantación de los usos industriales, asegurando un entorno de proximidad que facilite la vida cotidiana de todas las personas, particularmente de aquellas con movilidad reducida, responsabilidades familiares o transitando una etapa vital con mayor dependencia. Así mismo el modelo planteado persigue facilitar la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, movilidad, accesibilidad y habitabilidad.



Se desarrollará de tal forma que permita Integrar una comunicación inclusiva en todos los espacios y elementos del entorno urbano, de manera que toda la ciudadanía se sienta representada y forma parte de la sociedad integrando los espacios recreativos y estanciales de participación ciudadana dentro de las propias zonas de carácter industrial (menores, jóvenes, personas mayores, personas con diversidad funcional, personas en riesgo de exclusión social...)



Referencias espacios estanciales y recreativos en zonas de carácter industrial Convivencia de paisajes

De esta manera, el planeamiento propuesto con este Plan Parcial de Mejora, que conllevara la “creación de ciudad” en el entorno y ámbito del desarrollo industrial y logístico planteado, no contiene un impacto significativo sobre cuestiones de género y colectivos vulnerables.

No obstante, el mismo se plantea ya en origen desde los principios de igualdad, de inclusión y de cohesión social, especialmente en lo que respecta a la perspectiva de género, la no discriminación de colectivos vulnerables, el fomento de la accesibilidad universal y la movilidad sostenible.

Este marco de acción social es el que deberá igualmente guiar la redacción de toda la documentación técnica necesaria hasta completar la ejecución material del sector que nos ocupa.

6 CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El vigente POM del municipio cuenta con un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Título XI, Capítulo 11.4, Suelo Rústico de Protección Especial, de tal forma que no procede incorporar dentro de este documento de Plan Parcial de Mejora ningún aspecto relativo al mismo, dado que en el sector no existe a priori ningún elemento a proteger conforme al informe ya existente de Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura. Delegación Provincial de Guadalajara, donde se resuelve “informar favorablemente el referido proyecto y ello sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha (paralización inmediata de los trabajos y comunicación a esta Delegación Provincial)”

7 FICHA GESTIÓN URBANÍSTICA SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE (ART. 46TRLOTAU)

Se adjunta a continuación Ficha de Gestión Urbanística del sector de Suelo urbanizable de uso industrial SI-03 del POM de Villanueva de la Torre, conforme al esquema y contenido señalado en el Anexo II del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

A. DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO		SI-03	
B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano	Sector de suelo Urbanizable con Ordenación Detallada (Artículo 46 del TRLOTAU)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU
C. PLANOS DE SITUACIÓN.			
D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1 Objetivos de la Ordenación:		1. Urbanización del ámbito. 2. Obtención de los Sistemas Generales.	
D.2 Superficie Total (AR-SI-03, con SG en Suelo Urbanizable)		347.228,64m ²	
D.3 Superficie Total de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable		2.604,40 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.3.1 Zonas Verdes:		-	-
D.3.2 Equipamientos e Infraestructuras:		2.604,40m ²	-
D.3.3 Red Vial:		-	-
D.3.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales necesarias para el desarrollo del sector		100%	
D.4 Superficie del ámbito (Total- SG en Suelo Urbanizable)		344.624,24 m ²	
D.5 Uso Global Mayoritario.		INDUSTRIAL	
D.6 Edificabilidad del ámbito.		173.614,32 m ² c	
D.7 Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito)		NO PROCEDE	
D.8 Aprovechamiento Objetivo o Real		138.891,45 U.O.	
D.9 Área De Reparto (Suelo Urbanizable) y Aprovechamiento Tipo		AR-SI-03	0,40 U.O. /m ² s



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativa (según art.68 TRLOTAU)	10%
D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida	NO PROCEDE
D.12 Observaciones y condiciones de desarrollo	El coeficiente de homogeneización utilizado según el punto 2 del Documento de Gestión y Ejecución del POM para el uso industrial es de 0,8

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
E.1 Reservas de suelo para sistemas locales	
E.1.1 Zona Verdes	48.816,50 m²
E.1.2 Equipamientos	10.175,46 m²
E.1.3 Reserva plazas de Aparcamiento: Art. 31 TRLOTAU y 22 del RPLOTAU 1 plaza/cada 200m2 construidos a ubicar en espacios públicos o en el interior de los solares resultantes CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CUM Y Orden TMA/851/2021 <u>Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida</u> permanente =1 cada 40 en viario publico.....	869 plazas (436 plazas en viario público) 12 plazas
E.1.4 Red Vía	26.549,85 m²
E.2 Superficie Suelo neto Lucrativo	260.740,47 m²
E.3 Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Uso pormenorizado: IP - IA (dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística). Ordenanza aplicación: conforme a las <u>NN.LL</u> que forman parte de este documento.
E.4 Observaciones:	
<u>EJECUCIÓN del Planamiento (OE)</u>	
1. ESFERAS DE ACTUACIÓN: Privada	
2. GESTIÓN: Indirecta (Art. 117 TRLOTAU).	
<u>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS</u>	
1. La intervención se realiza en <u>una</u> unidades de actuación.	
2. El sector y sus SSGG constituyen un Área de Reparto independiente. No existen suelos de Sistemas Generales y Sistemas locales existentes, son todos a obtener con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.	
3. Las cesiones cumplen con lo indicado en el ART. 31 TRLOTAU y 22 del RPLOTAU.	
4. El desarrollo del Sector se realiza mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluye un Plan Parcial (PP) en el cual se detalla la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU). La ordenación propuesta posibilitará el desarrollo por fases, permitiendo poner en servicio las diferentes áreas de manera progresiva y ordenada.	
5. Para el desarrollo del sector se tendrá en cuenta la resolución del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Guadalajara, donde se indica que en caso de aparición de restos arqueológicos durante la ejecución del proyecto se deberá actuar conforme a lo previsto en el art. 52 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha.	
6. El desarrollo del sector deberá tener en cuenta la resolución del Servicio de Infraestructuras Provinciales de la Diputación de Guadalajara en relación con la presencia de la carretera GU-102.	
7. Deberán realizarse la previsión de plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, así como cumplir con lo señalado en:	
- Código de accesibilidad de Castilla la Mancha, - Demás legislación en materia de accesibilidad y en particular Orden TMA/851/2021 por la que	

se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios <u>públicos urbanizados</u> .	
8. Usos:	
Pormenorizados: - Industrial Productiva, - Industrial Almacenaje (<u>dentro</u> de este último se incluye la actividad de Industria Logística). - Compatibles: Terciario Dotacional - Residencial (El uso residencial únicamente se permite para la realización de una vivienda para guarda y custodia de las instalaciones y deberá estar vinculada siempre al uso principal donde se implante, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal) Prohibidos: Los no contemplados.	

8 DISPOSICIÓN FINAL

En consecuencia, quedan sin validez todas aquellas determinaciones que, aun encontrándose en los documentos tramitados previos al presente, no se encuentren expresamente recogidos en este documento que nos ocupa.

En Villanueva de la Torre, Mayo de 2026

EQUIPO REDACTOR



Dª. Nuria Muñoz Estévez

Arg. Col nº 5.492 COACM



D. Emilio J. Gálvez Sánchez de Castro

Arg. Col nº 24.203 COAM

PLAN PARCIAL DE MEJORA

DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

SECTOR SI-03 DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GUADALAJARA)

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN



NORMAS URBANÍSTICAS



PROMOTOR:

“PLATAFORMA LOGÍSTICA VILLANUEVA DE LA TORRE SI-03, S.L.” MAYO 2026

INDICE

1. NORMAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 1 - NATURALEZA LEGAL OBJETO (OE)

ARTICULO 2 - CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 3 - VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 4 - CONCEPTOS GENERALES DE DIVISIÓN

ARTICULO 5 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 6 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

ARTICULO 7 - USOS (OE)

ARTICULO 8 - DEFINICIÓN DE USOS

ARTICULO 9 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS

2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN (OD)

ARTICULO 10 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 11 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 12 - OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 13 - RECEPCIÓN DE LAS OBRAS Y PLAZOS DE GARANTÍA

ARTICULO 14 - ELIMINACIÓN BARRERAS FÍSICAS Y SENSORIALES.
LEGISLACION EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD (OE)

3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 15 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 16 - SOLICITUD DE LICENCIAS

ARTICULO 17 - PROYECTO TÉCNICO DE EDIFICACIONES

ARTICULO 18 - INICIACIÓN DE LAS OBRAS Y SU FINALIZACIÓN

4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

ARTICULO 19 - DEFINICIONES PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DE LA



EDIFICACIÓN

ARTICULO 20 - RELACIÓN DE MANZANAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA. APROVECHAMIENTO (OE)

ARTICULO 21 - PREDOMINIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ARTICULO 22 - ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 23 - ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ARTICULO 24 - ORDENANZA INDUSTRIAL (I)

ARTICULO 25 - ORDENANZA TERCARIO (T)

ARTICULO 26 - ORDENANZA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)

ARTICULO 27 - ORDENANZA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

5. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO EDIFICABLE

ARTICULO 28 - ORDENANZA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES - VIARIO (DC)

ARTICULO 29 - ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)

6. PLAN DE EJECUCIÓN (OE)

ARTICULO 30 - EJECUCIÓN DEL PLAN (OE)

ARTICULO 31 - UNIDADES DE ACTUACIÓN. ETAPAS DE URBANIZACIÓN (OE)

ARTICULO 30 - PLAN DE EJECUCIÓN (OE)

1 NORMAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

El artículo 30 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) establecen su regla 5ª que:

“Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.”

Al no establecer esta modificación determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del TRLOTAU, no requiere documento completo de “Normas Urbanísticas” (art 40.3



RPLOTAU), manteniendo el contenido dentro de las mismas, ya que la innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la clasificación del suelo contenida en el Plan de Ordenación municipal vigente, si bien y dadas las especialidades del uso industrial previsto, se hará necesario adecuar las ordenanzas vigentes con la introducción de una nueva ordenanza acorde a las nuevas necesidades del uso previsto, en el nuevo sector urbanizable de uso industrial.

El Artículo 47 Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB), establece en su punto 2:

“1. Las normas urbanísticas establecerán, para el suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (OD) establezca directamente el Plan de Ordenación Municipal (POM), las previsiones contempladas en el apartado 1º del artículo anterior.”

En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De esta manera, el presente documento tiene, por tanto, por objeto definir las NORMAS URBANÍSTICAS que se establecen en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU) que regirán el desarrollo del sector industrial SI-03, del P.O.M. de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

Para la redacción de estas Normas urbanísticas, y en lo que a la ordenación pormenorizada del uso global industrial se refiere, se han tenido en cuenta las nuevas necesidades técnicas, productivas y económicas propias de los usos industriales y de servicios más avanzados, elaborándose una ordenanza actualizada, según las necesidades ya mencionadas en el Plan Parcial de Mejora, Esta ordenanza se apoya en las tendencias de la logística y de la normativa urbanística sobre la que tenemos que actuar para actualizar a las necesidades futuras de implantaciones industriales.

Se necesita actualizar los parámetros a las disposiciones y requerimientos del avance tecnológico tal como se está realizando en todos los campos (educación, laboral, urbanístico, social, etc).

Todo ello, debido a que en el actual Plan de Ordenación Municipal no se había previsto este sector, y por tanto, no se ha determinado la pertenencia de este



sector a ninguna de las ordenanzas existente, recogiendo este hecho el contenido de las Bases de Adjudicación con respecto a la posibilidad de desarrollar una nueva ordenanza industrial específica y propia de este sector.

Así mismo, se hace una actualización del resto de ordenanzas que regulan el uso de equipamiento, red viaria, zonas verdes y espacios libres e infraestructuras con el fin de su adaptación a las necesidades del nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial SI-03.

ARTICULO 1 - NATURALEZA LEGAL OBJETO (OE)

El Plan Parcial constituye el instrumento que desarrolla el planeamiento urbanístico del sector industrial SI-03 del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara). De conformidad con el artículo 61 Normas urbanísticas del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística: "

1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.
2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan."

ARTICULO 2 - CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los documentos que integran el presente Plan Parcial serán, en su totalidad, de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares en todo el ámbito comprendido en el interior del sector industrial SI-03 de Villanueva de la Torre (Guadalajara)

ARTICULO 3 - VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con el artículo 42.3 TRLOTAU el presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, esto es, estará en vigencia en tanto una posible revisión o modificación del Planeamiento Municipal no altere las determinaciones en él contenidas.

ARTICULO 4 - CONCEPTOS GENERALES DE DIVISIÓN

El Plan Parcial se desarrolla bajo una única Normativa y se realizará bajo el proyecto de Urbanización pertinente, quedando definida una única Unidad de Actuación.

UNIDAD DE ACTUACIÓN

Es el ámbito espacial delimitado para la ejecución sistemática del planeamiento, en el que tiene lugar el reparto de beneficios y cargas derivadas de aquel, de modo que en las mismas se produce el cumplimiento conjunto por todos los propietarios



de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización.

UNIDAD BÁSICA

Son las distintas partes en que se divide el polígono para facilitar la redacción de este planeamiento, los ámbitos espaciales en los que se determina el uso pormenorizado principal y sirve para la aplicación del sistema de compatibilidad de usos. Pueden estar delimitadas en la totalidad de su contorno por el sistema viario o ser medianeras con otras unidades.

Agrupan en general, edificaciones de la misma normativa, aunque pueden darse, en algún caso, dos tipologías diferentes en la misma unidad.

Las unidades se desarrollan mediante proyectos de edificación.

PARCELA MÍNIMA

Es la superficie mínima de suelo que puede configurarse como finca independiente a efectos de reparcelación, y que reúna la configuración y características adecuadas para posibilitar su edificación conforme al planeamiento.

ARTICULO 5 - CLAIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO EDIFICABLE

Es aquel susceptible de edificar en él. El suelo del sector industrial SI-03, se destina, con carácter general, al uso global Industrial, sin perjuicio de su coexistencia con otros usos (terciario, dotacional público y privado).

SUELO NO EDIFICABLE

Es aquel no susceptible de edificar en él, el resto de los suelos distintos de los edificables en el Sector. El suelo no Edificable del sector industrial SI-03, podrá destinarse, con carácter general, a los siguientes usos, salvo aquellas unidades en que las condiciones particulares del Plan Parcial determinen lo contrario:

- Espacios Libres, Parques, Jardines y Zonas Verdes.
- Aparcamiento.
- Zonas peatonales.
- Dotacional comunicaciones.

ARTICULO 6 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial de mejora y los documentos de gestión correspondientes, se deberán llevar a cabo las obras de los correspondientes proyectos de urbanización para que las parcelas edificables tengan la condición de solares.

ARTICULO 7 - USOS (OE)

USO GLOBAL (OE)



De acuerdo con el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:

- Residencial (R)
- Terciario (T)
- Industrial (I)
- Dotacional (D)

En este caso el Uso Global es el Industrial.

USOS PORMENORIZADOS (OE)

Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueda desagregarse los usos globales que se encuentran definidos en el RPLOTAU. Para el sector que nos ocupa, se especifican los siguientes usos pormenorizados, respecto de los globales:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Almacenaje (IA), englobando dentro de éste el uso Industrial Logístico.

En el presente Plan Parcial se incluye el Plano POD-01 “Calificación del suelo y Gestión” en el que se establece, en desarrollo de la calificación global los distintos tipos de usos pormenorizados en función de las unidades básicas.

USO MAYORITARIO (OE)

En una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable. En el caso que nos ocupa el Uso mayoritario es el INDUSTRIAL

USO COMPATIBLE (OE)

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario. En este Plan Parcial son:

- Terciario (T)
- Residencial (R)
- Dotacional (D) USO ALTERNATIVO (OE)

Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

USO PROHIBIDO (OE)

Es aquel que no se permite dentro de una parcela o edificación. Dentro de cada ordenanza los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos.

ARTICULO 8 - DEFINICIÓN DE USOS



USO INDUSTRIAL (I)

1. (OE) Definición: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenamiento, distribución o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afectan a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida.

2. (OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso Industrial Productivo (IP): comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos.
- b. Uso Industrial de Almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Un uso específico es el de logística (IAL).

USO TERCIARIO (T):

1. (OE) Definición: Es aquel en el que se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

2. (OD) Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso comercial (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.
- b. Uso Hotelero (TH): comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realiza en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos en los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros de vacaciones o similares.
- c. Uso de Oficinas (TO): comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d. Uso Recreativo (TR): comprende las actividades vinculadas con el ocio, y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones u otros análogos.

USO DOTACIONAL (D)



1. (OE) Definición: Es el que comprende las diferentes actividades públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, tanto públicos como privados.

2. (OD) Dentro del uso global dotacional, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso de Comunicaciones (DC): comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b. Uso de Zonas Verdes (DV): comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- c. Uso de Equipamientos (DE): comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativos de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

- Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS): comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio y cementerios.
- Uso Educativo (DE-EDU): comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria, y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural (DE-CU): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Deportivo (DE-DE): comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo Institucional (DE-AI): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como en sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son



bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

- **Uso Sanitario- Asistencial (DE-AS):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

USO RESIDENCIAL (R).

1. (OE) Definición: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. El uso residencial únicamente se permite para la realización de una vivienda para guardia y custodia de las instalaciones y deberá estar vinculada siempre al uso principal donde se implante, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

ARTICULO 9 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS

El Plan Parcial de Mejora no prevé, dentro del área de reparto que nos ocupa, usos globales o tipologías edificatorias que pudieran dar lugar a rendimientos económicos distintos, de tal forma que no es necesario aplicar coeficientes correctores de uso y tipología a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

No obstante, a los efectos de homogeneizar el aprovechamiento de este nuevo sector con los del resto de sectores (residenciales e industriales) del POM, serán de aplicación los coeficientes de fijados por el mismo en el punto 2. 1 del documento de Gestión y Ejecución que establece:

USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O UNIFAMILIAR SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	0,80
INDUSTRIAL / ALMACENES	0,80
COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	1,00
HOTELERO	1,00
DOTACIONAL PÚBLICO	0,60
DOTACIONAL PRIVADO	0,90
OFICINAS	1,00

2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN (OD)

ARTICULO 10 - DISPOSICIONES GENERALES



Las obras de urbanización seguirán las directrices definidas en el presente Plan Parcial, y en el Proyecto de Urbanización presentado para su tramitación y aprobación. Tanto la elaboración del proyecto, como la dirección técnica en el desarrollo de dichas obras, han sido realizadas por un técnico competente.

ARTICULO 11 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del Plan Parcial de mejora, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

Estos proyectos se han redactado conforme a lo previsto en el Art. 111 y 115 del TRLOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la ley, que establece:

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

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

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

Se considerará también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente

ARTICULO 12 - OBRAS DE URBANIZACIÓN

No podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente y publicados los acuerdos de aprobación de los instrumentos de gestión, salvo la excepción contenida en la TRLOTAU.

Se desarrollará en una única unidad de actuación urbanizadora, no obstante, se



podrá desarrollar la obra urbanizadora en fases conforme a Proyecto de Urbanización único. En este sentido, el presente Proyecto de Urbanización se acometerá formalmente en una única fase (según proyecto de urbanización), lo que no quiere decir que no se pueda acometer la obra de urbanización de todas o varias fases de manera simultánea hasta la conclusión de la obra urbanizadora del Sector. Debido a la singularidad del ámbito, se podrán aprobar prórrogas o ampliación a los plazos de desarrollo planteados. El convenio urbanístico que formalice la adjudicación deberá recoger estas circunstancias.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización éste es inmediatamente ejecutivo, legitimando la ejecución de las obras de urbanización sin necesidad de solicitar licencia.

Para la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante debe presentar en el escrito de solicitud de licencia el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización que le otorgue la condición de solar y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para la construcción.

CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

Conforme al contenido de la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Parcial de Mejora del PAU Sector SI.03 (DOCM Número 224, de 19/11/2025) el Plan de Vigilancia del proyecto de urbanización, deberá contar con un control del seguimiento en la fase de obras y funcionamiento (2 años) sobre la incidencia en las aves esteparias, especialmente sobre si aumenta la zona de sombra del núcleo urbano sobre las áreas protegidas.

Así mismo, antes de iniciarse las obras se deberá realizar una prospección para desechar la presencia de fauna amenazada que pueda requerir adoptar paradas biológicas (mochuelo, aguilucho cenizo, etcétera).

Por otro lado, tal y como expone el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid (como órgano competente de la ZEPA "Cerealista de los ríos Jarama y Henares" colindante con el proyecto) de fecha 18 de noviembre de 2025:

- La programación de las obras de urbanización deberá preverse en los periodos adecuados, de manera que estas no interfirieran en los ciclos biológicos de la fauna silvestre, sobre todo durante la reproducción que suele darse entre los meses de marzo y agosto, de tal forma que , siempre y cuando sea técnica y funcionalmente viable se eviten las excavaciones y la construcción en los 200 metros colindantes con la ZEPA.
- Asimismo, en las zonas colindantes con la ZEPA deberán contemplarse las siguientes medidas específicas:
 - Las actuaciones se desarrollarán preferentemente en horario diurno, evitando, especialmente en aquellas actividades que impliquen una mayor emisión de ruido o el empleo de maquinaria pesada, los periodos



de máxima actividad de la fauna, correspondientes al amanecer y al anochecer.

- Con carácter previo al inicio de las obras se delimitarán físicamente tanto la zona de actuación como las áreas auxiliares de obra, con el fin de minimizar los desplazamientos innecesarios de maquinaria y personal y reducir las afecciones al medio natural. Las instalaciones auxiliares deberán ubicarse en zonas de escaso valor ambiental, evitando áreas húmedas o susceptibles de provocar filtraciones y afecciones al subsuelo.
 - Con carácter previo al inicio de las obras, se llevará a cabo una prospección con el objetivo de comprobar la posible presencia de especies de fauna amenazada o de interés para la conservación en el ámbito de actuación y su entorno inmediato. En función de los resultados obtenidos, se establecerán las medidas preventivas, correctoras o compensatorias que resulten necesarias, pudiendo incluir la implantación de periodos de parada biológica, restricciones temporales de determinadas actividades o la adaptación de la programación de los trabajos, con el fin de evitar afecciones sobre ejemplares, refugios, áreas de reproducción o zonas de alimentación de las especies detectadas.
 - En caso de apertura de zanjas o excavaciones lineales, estas deberán permanecer tapadas fuera del horario de trabajo, especialmente durante la noche. Cuando ello no sea posible, deberán disponer de rampas u otros dispositivos que faciliten la salida de ejemplares de fauna que pudieran caer accidentalmente en su interior. Asimismo, antes del inicio de cada jornada laboral se inspeccionarán las zanjas abiertas y el interior de la zona de obras para detectar posibles ejemplares atrapados, procediendo a su liberación inmediata en condiciones adecuadas.
 - Los drenajes transversales y longitudinales asociados a caminos, plataformas, superficies acondicionadas o cualquier otra infraestructura deberán incorporar elementos que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, tales como rampas, superficies rugosas u otros dispositivos equivalentes.
 - Una vez finalizadas las obras, y tras la retirada de todos los materiales, residuos e instalaciones auxiliares, se procederá a la restauración ambiental de las superficies afectadas, incluidas aquellas destinadas temporalmente a acopios, instalaciones de obra o actividades auxiliares. Del mismo modo, se llevará a cabo el completo desmantelamiento de las infraestructuras provisionales ejecutadas durante la fase de construcción.
 - Finalizadas las actuaciones, se realizará un estudio de la calidad fisicoquímica y biológica de las aguas superficiales y/o subterráneas potencialmente afectadas, con objeto de detectar posibles vertidos o alteraciones derivadas de las obras y, en su caso, adoptar las medidas correctoras que resulten necesarias para restablecer las condiciones ambientales preexistentes.
- Por otro lado, dado que la mayor parte de las aguas procedentes del sector



acabarán en el ZEC, bien por escorrentía o bien a través del arroyo de las Monjas donde verterán las pluviales, será necesario que los desagües cuenten con sistemas de separación de grasas para evitar que las grasas que puedan acompañar a las aguas de escorrentía acaben tanto en las balsas de laminación como en los cursos naturales de agua.

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las obras de urbanización que se realicen deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El arbolado urbano en aceras y/o medianas se realizará teniendo en cuenta las características del arbolado maduro con la distancia a los edificios, a farolas o a señales de tráfico. Siendo recomendable el uso de especies de hoja caduca, para un mejor aprovechamiento de la energía solar, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano. Se dispondrá del orden de 1 ejemplar cada 8 metros en alcorque (en caso de que así se establezca) de dimensiones mínimas 1x1 m.
- Para evitar el efecto "isla calor" del complejo industrial, si en las parcelas proyectadas para un único uso no se lleva a cabo una ocupación total de la parcela, se deberá realizar un diseño de la infraestructura verde que resulte más apropiada según las dimensiones de los espacios sobrantes.
- Se usarán superficies de pavimentación lo más permeables posibles y de colores claros, para evitar la absorción del calor y posibilitar la infiltración del agua en el terreno.
- Se deberán introducir de manera obligatoria sistemas de drenaje sostenible (SUDS), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, todo ello de acuerdo con el artículo 126.ter. Del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

El Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial SI-03 y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla contemplan, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, la ejecución de las infraestructuras necesarias para garantizar la adecuada prestación de los servicios urbanísticos del sector, incluyendo, entre otras, las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Las soluciones previstas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización se consideran adecuadas para garantizar la funcionalidad del sector en el momento de redacción de dichos instrumentos.

No obstante, se hace constar que determinadas infraestructuras exteriores o de conexión, ajenas al ámbito propio del sector y dependientes de terceros organismos, compañías suministradoras o administraciones competentes, pueden condicionar la efectiva puesta en servicio de las actividades que se implanten en el mismo



En particular, esta previsión afecta a dos aspectos concretos: el suministro de energía eléctrica y la evacuación y tratamiento de las aguas residuales.

a. Suministro de energía eléctrica

El desarrollo y puesta en servicio del sector quedará supeditado a la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y derechos de acceso y conexión a las redes de distribución eléctrica, conforme a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones que establezca la compañía distribuidora.

Dada la situación actual de limitación de capacidad de acceso y conexión existente en determinados ámbitos de las redes de distribución eléctrica, en el supuesto de que la solución inicialmente prevista no pudiera materializarse en los términos contemplados en el Proyecto de Urbanización, podrán plantearse soluciones técnicas complementarias o alternativas que permitan garantizar el suministro energético necesario para el sector.

Dichas soluciones podrán incluir, entre otras, sistemas de generación distribuida, autoconsumo, instalaciones basadas en fuentes de energía renovable, sistemas de almacenamiento energético, comunidades energéticas, cogeneración u otras tecnologías legalmente autorizadas, siempre que resulten técnica y jurídicamente viables, cuenten con las autorizaciones que procedan y no alteren la ordenación urbanística establecida por el Plan Parcial.

Estas soluciones deberán entenderse como medidas destinadas a garantizar la suficiencia y continuidad del suministro energético del sector, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones que establezcan las compañías suministradoras, los organismos sectoriales competentes y la normativa vigente en materia eléctrica, energética, ambiental y urbanística.

b. Evacuación y tratamiento de aguas residuales

La solución definitiva para la evacuación y tratamiento de las aguas residuales generadas en el Sector Industrial SI-03 será su conexión a la red general de saneamiento y a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista para el municipio, actualmente en fase de ejecución, o a la infraestructura pública de depuración que resulte competente conforme a las determinaciones municipales y sectoriales aplicables.

En ningún caso las soluciones provisionales que pudieran autorizarse podrán sustituir con carácter definitivo la conexión a la EDAR prevista. Dichas soluciones tendrán carácter estrictamente transitorio, limitado al periodo necesario hasta la efectiva puesta en servicio de la infraestructura general de depuración y la conexión del sector a la misma.

En el supuesto de que, en el momento en que resulte necesaria la puesta en servicio de alguna actividad del sector, la EDAR municipal no se encontrase finalizada, operativa o disponible, podrán admitirse soluciones provisionales



de tratamiento de aguas residuales, siempre que estén debidamente justificadas, cuenten con las autorizaciones administrativas y sectoriales preceptivas y garanticen la inexistencia de afecciones ambientales o sanitarias.

Entre las posibles soluciones provisionales admisibles podrán contemplarse, depósitos estancos de acumulación de aguas residuales, sin vertido al terreno ni al dominio público hidráulico, con retirada periódica por gestor autorizado y transporte a instalación de tratamiento autorizada.

En todo caso, las soluciones provisionales deberán quedar definidas en la documentación técnica correspondiente, justificar su dimensionamiento, mantenimiento, control y retirada, y establecer expresamente su carácter temporal hasta la conexión efectiva del sector a la EDAR definitiva.

La implantación de actividades en el sector quedará condicionada a que, con carácter previo a su puesta en funcionamiento, quede garantizada la correcta evacuación, tratamiento o gestión de las aguas residuales que generen, sin que pueda autorizarse ningún vertido no amparado por la correspondiente autorización administrativa.

La adopción de las soluciones técnicas complementarias o provisionales previstas en los apartados anteriores no tendrá la consideración de modificación del Plan Parcial, siempre que no implique alteración de la ordenación pormenorizada, de los parámetros urbanísticos esenciales del sector, de los estándares dotacionales ni de las condiciones ambientales y de servicio exigibles.

Estas previsiones tienen por objeto exclusivamente permitir la adaptación técnica de determinadas infraestructuras exteriores o de conexión que puedan verse condicionadas por circunstancias ajenas al desarrollo urbanístico del sector, manteniéndose en todo caso la obligación de ejecutar y poner en servicio las soluciones definitivas previstas para el suministro, saneamiento y depuración conforme a la normativa aplicable.

ARTICULO 13 - RECEPCIÓN DE LAS OBRAS Y PLAZOS DE GARANTIA

Una vez finalizadas las obras se procederá a la recepción por parte del Ayuntamiento en la forma y condiciones que reglamentariamente está establecido.

La recepción de las obras de urbanización se realizará conforme a lo señalado en los artículos 135 y 136 del TRLOTAU. Así la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia del urbanizador. No obstante, cabrá la recepción parcial de la urbanización siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedará sin recibir de conformidad con el artículo 181.6 del Reglamento de Actividad de Ejecución (en adelante RAE).

Una vez recepcionadas formalmente las obras por la Administración Actuante, de la conservación y mantenimiento se hará cargo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) que deberá formalmente constituirse (135.1 TRLOTAU



/2023), hasta el momento en que el Ayuntamiento resuelva hacerse cargo de manera directa de la conservación y mantenimiento.

ARTICULO 14 - ELIMINACIÓN BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES. LEGISLACION EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD (OE)

Se deberá justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad siguiente:

- a. Normativa de carácter autonómico en materia de accesibilidad.
 - Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
 - Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
 - Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
 - Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha
 - Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- b. Normativa de carácter estatal en materia de accesibilidad.
 - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
 - Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).
 - Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
 - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.(BOE 11.03.2010)
 - Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
 - Documento Básico DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.



Toda la normativa mencionada es de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal, será de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

La Ley de referencia, Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla la Mancha, el Decreto 158/1.997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados., exige que los nuevos Planes de Ordenación contengan entre otras determinaciones la identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal.

En aras de garantizar este diseño y la funcionalidad de los espacios, quedará justificado en el Proyecto de Urbanización correspondiente, el cumplimiento del - Código de Accesibilidad y de la Orden TMA citada, siendo de obligado cumplimiento el parámetro más restrictivo en caso de no coincidir las especificaciones de una u otra normativa.

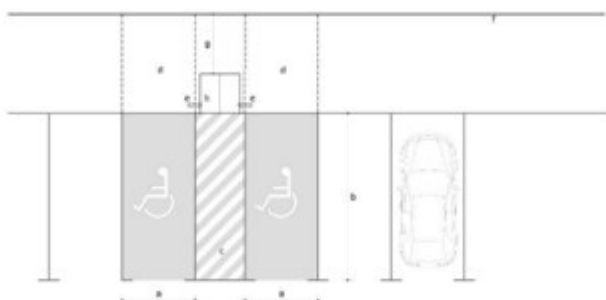
En relación con lo anterior, así mismo, es obligatorio la previsión de plazas de aparcamiento en vial público destinadas al aparcamiento de personas con movilidad reducida de tal forma que se cumpla con el estándar establecido en el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021 en cuanto a su cuantía, esto es 1 plaza accesible por cada 40 o fracción existentes, por ser este parámetro más restrictivo que el establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (número mínimo una plaza cada 50 o fracción del total de las públicas situadas en viales).

Dichas plazas deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas, así como contar con la señalización en suelo y en señal verticales en lugar visible acordes al modelo y condiciones establecidas por la legislación señalada.

Conforme al contenido de la Orden TMA, las plazas deberán cumplir con lo especificado en los siguientes puntos.

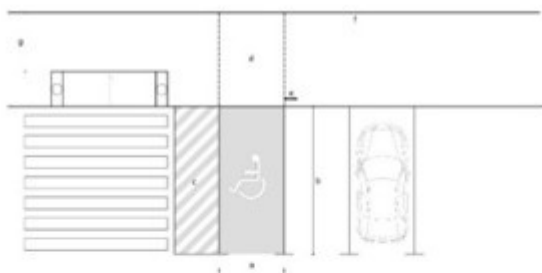
- Las PLAZAS DISPUESTAS EN PERPENDICULAR A LA ACERA, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.



Ejemplo 25. Plaza de aparcamiento reservada dispuesta en perpendicular a la acera, con espacio de transferencia compartido.

- a Anchura mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- b Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5,00 m (art. 35.3)
- c Zona de aproximación y transferencia lateral compartida entre dos plazas. Anchura mínima 1,50 m (art. 35.3)
- d Zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m (art. 35.3)
- e Señalización vertical (art. 35.5)
- f Línea de fachada
- g Anchura mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.b)
- h Rampa peatonal de acceso a la acera. Pendiente longitudinal máxima (art. 20.6): 10% para tramos de hasta 2 m. 8% para tramos de hasta 3 m.



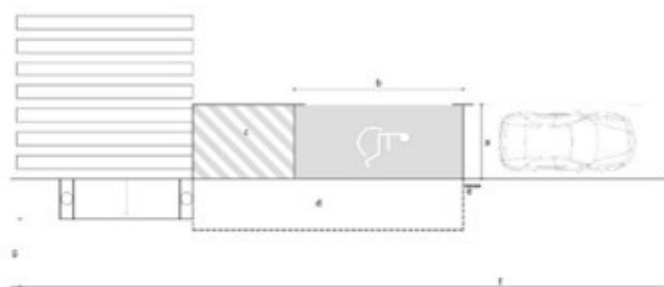
Ejemplo 26. Plaza de aparcamiento reservada dispuesta en perpendicular a la acera y ubicada junto a cruce peatonal.

- a Anchura mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- b Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5,00 m (art. 35.3)
- c Zona de aproximación y transferencia lateral. Anchura mínima 1,50m (art. 35.3)
- d Zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m (art. 35.3)
- e Señalización vertical (art. 35.5)
- f Línea de fachada
- g Anchura mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.b)

- Las PLAZAS DISPUESTAS EN LÍNEA tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m.

En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado de conductor quede hacia la calzada, el Código de Accesibilidad prevé dos franjas no inferiores a 1,20 m. de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante

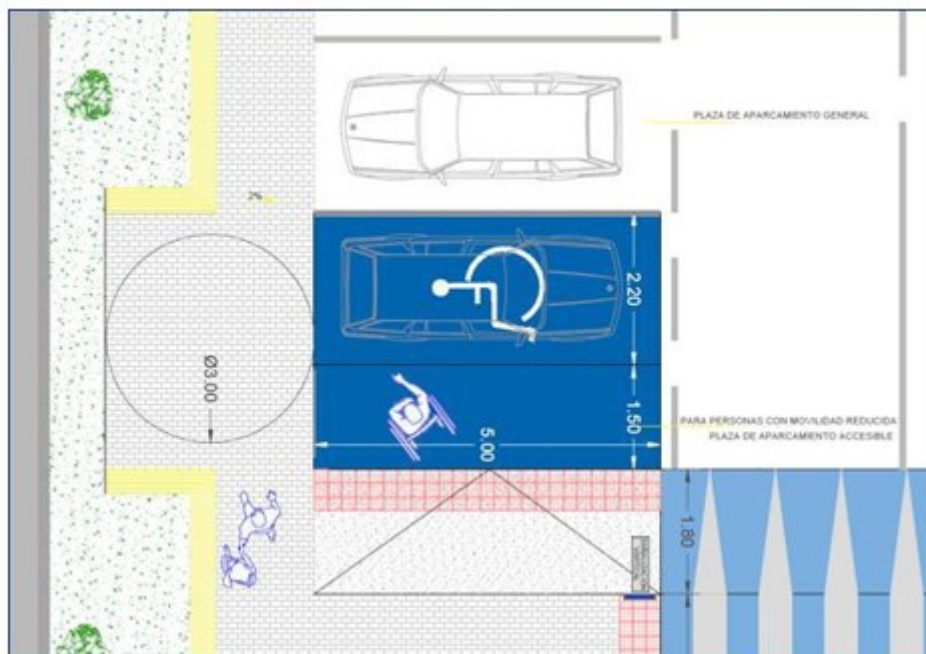
un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.



Ejemplo 27. Plaza de aparcamiento reservada dispuesta en línea.

- a Anchura mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- b Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5 m (art. 35.3)
- c Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3)
- d Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4)
- e Señalización vertical (art. 35.5)
- f Línea de fachada
- g Anchura mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.b)

En función de las plazas dispuestas en el viario público (436 plazas) la ordenación planteada ha reservado un total de 12 plazas para personas con movilidad reducida, superando el estándar mínimo obligatorio marcado por la Orden TMA, fijado en 11 plazas. Dichas plazas se sitúan en batería a 90º con unas dimensiones de 3,70 m. x 5,00 m. distribuidas a lo largo del viario, en la siguiente tipología:



3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 15 - DISPOSICIONES GENERALES

Las obras de edificación se ejecutarán de acuerdo con las determinaciones de este Plan Parcial, cumplirán, además, lo especificado en las Normas Urbanísticas del POM vigente, en aquellos aspectos que el Plan Parcial no haya modificado o



anulado. En cuanto a la terminología y definición de los conceptos relativos a parámetros urbanísticos (edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueo, linderos, etc) se estará a lo que establece en el POM en sus Normas urbanísticas (NNUU), concretamente en el TITULO VI NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ARTICULO 16 - SOLICITUD DE LICENCIAS

La solicitud de la Licencia Municipal de Edificación se realizará una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, si bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 131.1 b) del TRLOTAU, el Ayuntamiento, a solicitud del Agente Urbanizador, concederá licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización con las condiciones del artículo 102 del RAE.

“Las actuaciones edificatorias

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.
2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.
3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:
 - Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.
 - Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.
 - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y resto pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los Municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad.”

La fianza prevista para garantizar las obras de urbanización precisas en el contexto de una actuación edificatoria, ex artículo 127.2. B, d) del RAE, debe entenderse referida a las actuaciones urbanizadoras necesarias y pendientes para el servicio de la parcela donde se pretenden llevar a cabo las pretendidas actuaciones edificatorias, de cara a su conversión en solar y conexión a las redes de infraestructuras y servicios existentes, sin que deba hacerse extensiva en principio,



al conjunto de las actuaciones urbanizadoras establecidas en un PAU de cara al desarrollo de la totalidad del suelo urbanizable incluido en la correspondiente unidad de actuación.

- Dicha fianza no resulta exigible cuando tales actuaciones urbanizadoras y de conexión con las redes y servicios generales hayan sido ya ejecutadas, recepcionadas por la Administración actuante y transcurridos los plazos legales de garantía, ni tampoco cuando el propietario interesado haya satisfecho la totalidad de su cuota de participación en los gastos de urbanización del sector concernido.
- De cara a la cuantificación de la referida fianza, el agente urbanizador deberá emitir certificado del saldo pendiente de abono por el propietario de la parte que le corresponda respecto de la ejecución de las obras de urbanización, tal como se prevé en el artículo 102 del RAE.
- La consabida fianza de simultaneidad puede ser cancelada una vez concedida la licencia de primera ocupación de la edificación, previa ejecución de las obras de urbanización y su recepción por la Administración actuante, y transcurrido el plazo legal de garantía de dichas obras.

El procedimiento para la solicitud de la licencia se iniciará con la presentación del Proyecto Técnico de Arquitectura en el Registro Municipal, acompañado de la correspondiente solicitud formulada según el impreso que el Excmo. Ayuntamiento tiene para la formalización de dicho trámite; siendo el procedimiento de otorgamiento el determinado en la TRLOTAU y en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

Con el fin de garantizar la conservación de las obras urbanizadoras del Sector, el propietario titular del suelo se compromete a firmar con el agente urbanizador o tercero que este designe, el correspondiente Convenio de colaboración para el caso de que está interesado en llevar a cabo determinadas obras de edificación en la parcela/s de resultado donde materialice su aprovechamiento siempre que pretenda realizarlas con anterioridad a que se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Excelentísimo Ayuntamiento de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

ARTICULO 17 - PROYECTO DE EDIFICACIONES

El proyecto de arquitectura tendrá como objeto el desarrollo de la edificación a construir bajo la normativa particular del suelo edificable y constará de los documentos correspondientes al tipo de edificación u obra que se trate.

Se presentará el número necesario de ejemplares del proyecto visados por el Colegio profesional correspondiente.

ARTICULO 18 - INICIACIÓN DE LAS OBRAS Y SU FINALIZACIÓN

Las obras autorizadas deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la concesión de la licencia y deberán finalizarse en el plazo previsto en el Proyecto, salvo solicitud de prórroga o ampliación de plazo según el artículo 167.3 del TRLOTAU.



4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

ARTICULO 19 - DEFINICIONES PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DE LA EDIFICACIÓN

Para todos aquellos aspectos no definidos en las presentes NN.UU. nos remitiremos a las definiciones de parámetros urbanísticos y de la edificación de las vigentes Normas Urbanísticas contenidas en el TITULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN del POM de Villanueva de la Torre

ARTICULO 20 - RELACIÓN DE MANZANAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA. APROVECHAMIENTO (OE)

El Plan Parcial establece un total de 2 manzanas con aprovechamiento privado cuyos principales parámetros de ordenación son los siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² s)	USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR MANZANA (uu.aa)
MANZANA-01	55.718,98	37.100,54	INDUSTRIAL	0,80	29.680,430
MANZANA-02	205.021,49	136.513,78	INDUSTRIAL	0,80	109.210,020
TOTAL	260.740,47	173.614,32			138.891,45

Superficie, edificabilidad y ordenanza de aplicación en manzanas lucrativas.

ARTICULO 21 - PREDOMINIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La edificabilidad máxima de cada manzana es la establecida en el Artículo 20.

En caso de que los ajustes de las obras de urbanización provoquen algunas variaciones en la superficie de las manzanas, se adaptará la superficie establecida para cada manzana en el artículo anterior.

Las correcciones al alza o a la baja de las superficies de las manzanas, en ningún caso implicarán incrementos o decrementos de la edificabilidad máxima establecidas para cada manzana por el Artículo 20.

Sin perjuicio de lo aquí señalado, este Plan Parcial contempla una ordenanza específica de trasvase de edificabilidad.

Dado que desde el punto de vista de desarrollo del sector todos los usos previstos en el ámbito de actuación son compatibles en cada manzana y parcela con independencia de la calificación atribuida en la documentación del presente documento, podrá desarrollarse el uso que se estime conveniente. En este supuesto se aplicarán los parámetros urbanísticos y de edificación de la ordenanza correspondiente al uso/grado que se vaya a desarrollar.

ARTICULO 22 - ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar y tramitar Estudios de Detalle para establecer o reajustar, las siguientes determinaciones, según proceda:



- a. Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente Plan Parcial de Mejora.
- b. Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial de Mejora.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que, para su redacción, haya previsto el planeamiento correspondiente.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 4.1.6 y 4.1.7 de las Normas Urbanísticas del POM, 28 y 38 del TRLOTAU y 72 a 75, 144 y 145 del RPLOTAU.

ARTICULO 23 - ORDENANZAS DE APLICACIÓN

La totalidad del suelo de este Plan Parcial se divide en Zonas de Ordenanzas. El recinto que abarca cada una de ellas queda reflejada en los Planos de Ordenación. Sobre cada una de estas zonas se aplican las normas urbanísticas.

ARTICULO 24 - ORDENANZA INDUSTRIAL (I)

ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano "POD-01. Calificación del Suelo. Gestión." Como "Uso INDUSTRIAL", en cualquiera de sus grados.

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

1. La tipología edificatoria es libre (bloque aislado, adosado).
2. Se considera compatible el caso de mini-polígonos descritos en el punto "Otras condiciones" de esta ordenanza.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL (OD)

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable será de:

- Industrial Grado 1º:.....2.000 m²s
- Industrial Grado 2º:.....300 m²s

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo de la edificación: No se fija



Forma: La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (OE)

La prevista en el cuadro de aprovechamientos de la memoria y reflejadas en los planos de ordenación del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en él.

La edificabilidad de cada parcela se asignará en la cédula correspondiente de la parcelación.

No obstante, y dado que como se ha indicado anteriormente el tipo de empresa que se va implantar puede ser muy dispar, se permite la posibilidad de trasvasar edificabilidad entre manzanas y parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso y tipología mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación correspondientes, a través de la tramitación del instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno en función de la modificación que se pretenda tramitar, todo ello teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento, con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no altere la calificación del suelo ni supere el aprovechamiento máximo total urbanístico del ámbito.

Podrán ejecutarse oficinas vinculadas a la actividad principal que no computarán como edificabilidad, con el límite del 10% de la edificabilidad máxima asignada, siempre que se sitúen en el interior del volumen capaz que alberga el uso industrial.

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Retranqueos: La edificación se retranqueará, como mínimo:

- Industrial Grado 1º: La edificación se retranqueará, como mínimo, diez (10) metros a todos los linderos (lateral, posterior y frontal).
- Industrial Grado 2º: La edificación se retranqueará, como mínimo, diez (10) metros al viario público, y como mínimo tres (3) metros al resto de los linderos (lateral, posterior).

Con carácter general para todos los grados se podrá adosar la edificación en aquellos supuestos en que exista conformidad de los colindantes, respetándose en todo caso el retranqueo obligatorio de 10 metros en aquellos frentes de fachada que linden con el vial público.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima: Libre, condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (OD)



Altura y número de plantas máximos:

1. No se fija el número de plantas máximo, si bien la suma de todas ellas no superará la altura máxima establecida en el siguiente punto.
2. La altura máxima de la edificación será de veintiún (21) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.
3. La altura de cumbrera no sobrepasará los veinticuatro metros (24).
4. Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.
5. En las implantaciones para uso logístico y/o almacenaje que justifiquen una necesidad de mayor altura, será la que precise la funcionalidad de la actividad.
6. No se fija altura máxima de planta.
7. La altura del vallado perimetral de la parcela será de un (1) metros de fabrica opaca, más un metro y medio (1,5) de cerramiento metálico permitiéndose, previa justificación sobrepasar las alturas fijadas en este punto.

Tipología de la edificación: Nave aislada y agrupada.

Sótanos y semisótanos:

- Se autorizan.
- Los sótanos y semisótanos, destinados a garaje, aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela.
- A efectos de su correcta definición tendrá la consideración de planta sótano, aquella cuyo forjado de techo se encuentre en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- Por su parte tendrá la consideración de planta semisótano, la que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de un metro de profundidad respecto de cualquier punto de la acera o terreno circundante y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante hasta un máximo de 1,5 metros.
- La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros en ninguno de los casos contada desde el suelo o pavimento hasta la cara inferior de forjado o de las conducciones o instalaciones que vayan colgadas en el techo.

OTRAS CONDICIONES (OD)

1. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y siempre que esta longitud sea menor o igual al 20% de la longitud de fachada o lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las



edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

En lo que a la altura se refiere, se tendrá en cuenta el carácter particular, y por tanto se obviará la restricción de altura, en aquellos cuartos / casetas en que la maquinaria a instalar no permita ajustarse a esa altura.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior.

Los elementos ligeros como pérgolas o marquesinas, las instalaciones auxiliares y de infraestructuras (depósitos de agua, centros de transformación y seccionamiento, casetas de bobas para PCI,...), garitas de vigilancia para el control de acceso, etc. no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad materializada en la parcela. El resto de las construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad.

2. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación computable o fracción, según el art. 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros podrá hacerse equivalente al de vehículos pesados. Se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en metros cuadrados que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (suponiendo 2,2 x 4,5 metros esto es 9,90 metros cuadrados por unidad de aparcamientos). A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados e incluyendo los vehículos pesados tráiler o furgonetas, todo ello conforme a las siguientes dimensiones:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles Ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Trailer	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00



En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle y una por intermuelle (en el caso que sus dimensiones lo permitan).

No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

La reserva de plazas de aparcamiento podrá efectuarse bien situada al aire libre , en sótano o semisótano o bien en edificio específico.

3. Será obligatorio el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Podrán abrirse viarios públicos entre manzanas mediante la tramitación del instrumento de planeamiento oportuno en función de la modificación que se pretende realizar

5. Se permite la realización de una vivienda por parcela de superficie máxima 150 m2 construidos para guarda y custodia de las instalaciones. Dicha vivienda deberá estar vinculada siempre al uso industrial, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

6. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas. En ese caso se recogen las siguientes obligaciones del proyecto:

- Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.
- Se permiten viales terminados en fondos de saco
- Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz, y resto de servicios de que disponga) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.
- En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

7. Se permite la construcción de instalaciones que tienen acceso restringido a uso de personal, estando permitido únicamente para mantenimiento. Se trata de construcciones modulares industrializadas, desmontables que no requieren ninguna estructura adicional ya que ellas mismas son autoportantes, y tendrán la consideración de instalaciones de la construcción principal.

CONDICIONES DE LOS USOS (OD)

A. USO GLOBAL: USO INDUSTRIAL



B. USO MAYORITARIO: USO INDUSTRIAL

C. USO PORMENORIZADO: USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) e INDUSTRIAL ALMACENAJE- LOGÍSTICO (IA) en cualquiera de sus usos específicos y grados.

D. USOS COMPATIBLES:

1. TERCIARIO OFICINAS (TO), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
2. TERCIARIO COMERCIAL (TC), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
3. TERCIARIO RECREATIVO (TR), En planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
4. TERCIARIO HOTELERO (TH), en edificio exclusivo.
5. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, Educativo (ED), Cultural (CU), Deportivo (DE), Administrativo - Institucional (AI), Sanitario - Asistencial (SA), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
6. DOTACIONAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Sin limitación alguna.
7. GARAJE (DC), en plantas sótano, semisótano, baja, al aire libre o en edificio exclusivo.
8. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS). Baja y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

E. USOS COMPLEMENTARIOS: los mismos que los compatibles y además el USO RESIDENCIAL (R), vivienda aneja a industria, como instalación complementaria con una superficie máxima 150 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, vinculada siempre al uso industrial u otro uso compatible, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

F. USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos. Los usos residenciales no contemplados anteriormente.

ARTICULO 25 - ORDENANZA TERCIARIO (T)

ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas que desarrollen un "Uso TERCIARIO" dada la compatibilidad de usos establecida por el Plan Parcial.

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

La zona corresponde al sistema de ordenación edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta (EAE).

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL (OD)

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación.



Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación.

CONDICIONES DE LA PARCELA (OD)

Parcela mínima edificable:

1. Grado 1: 600 m²s. y Grado 2: 1.600 m²s.
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo: El frente mínimo será de 20 metros.

Frente máximo: No se fija.

Forma: La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (OE)

La prevista en el cuadro de aprovechamientos de la manzana y reflejada en los planos de Ordenación y en el artículo 20 de esta Normativa del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el mismo. La edificabilidad se asignará a cada parcela en la cédula correspondiente de la reparcelación.

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Retranqueos: La edificación se retranqueará, como mínimo, a todos los linderos:

- Grado 1: 3 metros
- Grado 2: 6 metros

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima:

1. Libre condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.
2. De la superficie no ocupada, como mínimo, se destinará el:
 - 15 por 100 a superficies libres ajardinadas
 - 15 por 100 a aparcamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (OD)

Altura y número de plantas máximos:

1. El número máximo de plantas autorizado es:
 - Grado 1: B + II.
 - Grado 2: B + III + Ático retranqueado tres metros de las fachadas.



Se permite superar esta altura, en dos plantas, en un máximo del 40 por 100 de la superficie ocupada por la edificación, siempre y cuando no supere la edificabilidad asignada.

2. La altura máxima de la edificación, a cara alero, será:

- Grado 1: Doce metros y medio.
- Grado 2: Diecisiete metros.

3. La altura de cumbrera no sobrepasará los:

- Grado 1: Catorce metros y medio.
- Grado 2: Veinte metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones que cuenten con autorización municipal.

Sótanos y semisótanos: Se autorizan.

OTRAS CONDICIONES (OD)

1. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados según el uso.

2. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima de 150 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones. Dicha vivienda deberá estar vinculada siempre al uso terciario u otro uso compatible, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

3. Será obligatorio el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CONDICIONES DE LOS USOS (OD)

A. USO GLOBAL: USO TERCIARIO

B. USO MAYORITARIO: USO TERCIARIO

C. USO PORMENORIZADO:

- TERCIARIO OFICINAS (TO), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
- TERCIARIO COMERCIAL (TC), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
- TERCIARIO RECREATIVO (TR), En planta baja, altas o en edificio exclusivo.
- TERCIARIO HOTELERO (TH), en edificio exclusivo.

D. USOS COMPATIBLES:

- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO,, Educativo (ED), Cultural (CU), Deportivo (DE), Administrativo - Institucional (AI), Sanitario - Asistencial (SA), en planta baja,



plantas altas o en edificio exclusivo.

- USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) e INDUSTRIAL ALMACENAJE-LOGISTICO (IA) en cualquiera de sus usos específicos y grados
- DOTACIONAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Sin limitación alguna.
- GARAJE (DC), en plantas sótano, semisótano, baja, al aire libre o en edificio exclusivo
- DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS). Baja y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

E. USOS COMPLEMENTARIOS: los mismos que los compatibles y además el USO RESIDENCIAL (R), vivienda aneja al uso terciario, como instalación complementaria con una superficie máxima 150 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, vinculada siempre al uso terciario u otro uso compatible, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

F. USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos. Los usos residenciales no contemplados anteriormente.

ARTICULO 26 - ORDENANZA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)

AMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, cuyos usos comprende las diferentes actividades de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana y expresamente señalados en los planos de ordenación.

- Infraestructuras y servicios urbanos (DE-IS).
- Equipamientos:
 - Educativo (DE-EDU)
 - Cultural (DE-CU)
 - Deportivo (DE-DE)
 - Administrativo – Institucional (DE-AI)
 - Sanitario - Asistencial (DE-SA)

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

La zona responde al sistema de ordenación de edificación aislada, normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL (OD)

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación. Dentro de cada parcela serán libres.



CONDICIONES DE LA PARCELA (OD)

Parcela mínima edificable:

La necesaria para implantar el uso que se pretende.

El Ayuntamiento podrá segregar las parcelas existentes en el momento de asignar las distintas categorías, caso de que no lo hubiera hecho, o modificar las previstas.

Frente mínimo: No se fija

Forma: No se condiciona

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (OE)

La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m²t/m²s para el dotacional público.

En el caso de la dotacionales privados que se localicen en parcelas lucrativas la edificabilidad será la asignada por el Plan Parcial homogeneizada en función de los coeficientes previstos en estas Normas, según el uso pormenorizado que se implante.

CONDICIONES DE POSICIÓN SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Retranqueos: El retranqueo podrá ser nulo salvo que las edificaciones colindantes se encuentren retranqueados en cuyo caso la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de la parcela, en todo su perímetro de tres (3) metros.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación Máxima: La superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de la parcela y la categoría de equipamiento asignada.

- Para los equipamientos educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario- asistencial , será del 75%
- Para el equipamiento deportivo y de infraestructuras y servicios urbanos, la ocupación máxima será del 100%.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (OD)

Altura y número de plantas máximos:

El número máximo de plantas autorizado sobre rasantes es de 5 (B + IV) plantas para todas las categorías.

La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación, correspondiente sin superar en ningún caso la de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.



El Ayuntamiento podrá excepcionalmente admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Áticos: Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo tres metros.

Sótanos y Semisótanos: Se autorizan.

Cuerpos volados:

No se permiten.

Sí se permiten marquesinas y muelles.

OTRAS CONDICIONES (OD).

1. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima de 150 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones. Dicha vivienda deberá estar vinculada siempre al uso dotacional u otro uso compatible, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.
2. Se dispondrá plazas de aparcamiento respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU, donde se indica que se reservarán las plazas necesarias con carácter privado a localizar dentro de la parcela edificable según el uso específico a que se les destine, y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso dotacional.
3. Será obligatorio el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CONDICIONES DE LOS USOS (OD).

A. USO GLOBAL: USO DOTACIONAL

B. USO MAYORITARIO: USO DOTACIONAL

C. USO PORMENORIZADO:

- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (IS)
- EQUIPAMIENTOS:
 - Educativo (ED)
 - Cultural (CU)
 - Deportivo (DE)
 - ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (AI)
 - SANITARIO - ASISTENCIAL (SA)

D. USOS COMPATIBLES:

- TERCIARIO OFICINAS (TO), en planta baja, plantas altas o en edificio exclusivo.
- TERCIARIO COMERCIAL (TC), en planta baja, plantas altas o en edificio



exclusivo.

- TERCARIO RECREATIVO (TR), En planta baja o en edificio exclusivo.
- TERCARIO HOTELERO (TH), en edificio exclusivo.
- USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) e INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA) en cualquiera de sus usos específicos y grados
- DOTACIONAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Sin limitación alguna.
- GARAJE (DC), en plantas sótano, semisótano, baja, al aire libre o en edificio exclusivo

E. USOS COMPLEMENTARIOS: los mismos que los compatibles y además el USO RESIDENCIAL (R), vivienda aneja al uso dotacional, como instalación complementaria con una superficie máxima 150 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, vinculada siempre al uso dotacional u otro uso compatible, quedando integrada funcional y jurídicamente con dicho uso principal.

F. USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos. Los usos residenciales no contemplados anteriormente.

ARTICULO 27 - ORDENANZA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

Como se ha indicado anteriormente se hace necesario dada la morfología del sector proponer una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permita si fuera necesario trasvasar edificabilidad entre parcelas y manzanas del mismo uso y tipología o de distinto uso aplicando los coeficientes de ponderación.

Dado que el presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, debe ser tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local, todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan, mediante Estudios de Detalle.

En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad no está establecida en relación a las manzanas, sino que el límite de dichos parámetros vendrá dado por la edificabilidad total asignada al ámbito del sector industrial SI-03 del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara), no pudiéndose sobrepasar ese límite.

Así, se podrá trasvasar la edificabilidad entre parcelas del mismo o distinto uso y tipología de una misma o distinta manzana, mediante la tramitación del instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno en función de la modificación que se pretenda tramitar, todo ello teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento, , con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no altere la calificación del suelo ni aumente el aprovechamiento total urbanístico del ámbito.

Los trasvases de edificabilidad previstos en los apartados anteriores deberán realizarse entre parcelas que, en el momento del inicio de su trámite, pertenezcan a un mismo titular registral. Cuando se trate de parcelas de distintos titulares registrales, se requerirá acuerdo entre ambos que se acompañará a la solicitud de tramitación del Instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno.



5. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO EDIFICABLE

ARTICULO 28 - ORDENANZA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES-VIARIO (DC)

ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las áreas destinadas al dotacional público, bien sea general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los planos de Ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificable.

El sistema viario está formado por el Sistema Viario y aparcamiento en vía pública, Sistema peatonal, Sistema de carril bici o medios no motorizados.

CONDICIONES DE PARCELA (OD)

Parcela mínima: No se establece.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (OE)

No se establece.

CONDICIONES DE POSICIÓN SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Retranqueos: No se establece.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Ocupación Máxima: No se establece.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (OD)

Altura: No se establece.

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

Las edificaciones e instalaciones a realizar en estas ordenanzas tendrán siempre un carácter elemental, equipamiento de pequeño tamaño, tales como quioscos de periódico, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL (OD)

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DISEÑO (OD)

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.



Así mismo será de obligado cumplimiento la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de Barreras Arquitectónicas.

CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES (OD)

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.
2. Serán abiertas siempre que lo permitan su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño lo más reducido posible.

(OD) CONDICIONES ESTÉTICAS

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

OTRAS CONDICIONES (OD)

Se permite el establecimiento de mercadillos, mercados artesanales, etc. al aire libre y con carácter provisional.

(OD) CONDICIONES DE LOS USOS

A. USO GLOBAL: DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)

B. USO MAYORITARIO: DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)

C. USOS COMPATIBLES:

- Terciario Comercial (TC), en edificaciones con superficie inferior a 25 m²
- Terciario Recreativo (TR), al aire libre y en edificaciones con superficie inferior a 25 m²
- Garaje (DC), Para reservas de carácter público según TRLOTAU. Se permite la carga y descarga. Así como bajo rasante y con carácter público
- Dotacional de Infraestructuras (DEIS). Bajo y sobre rasante, cualquier instalación
- Dotacional Zonas Verdes (DV), En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales y/o medianas
- Dotacional Equipamiento (DE), Administrativo - Institucional (AI) en edificaciones con superficie inferior a 25 m²

D. USOS COMPLEMENTARIOS: los mismos que los compatibles.

E. USOS PROHIBIDOS: Los no contemplados anteriormente.

ARTICULO 29 - ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)

ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El ámbito de aplicación de esta ordenanza está constituido por los espacios libres de dominio y uso público general y/o local destinado a áreas ajardinadas o forestadas necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población



expresamente identificadas en los Planos de Ordenación con la clave DV.

CONDICIONES DE PARCELA (OD)

Parcela mínima: No se establece.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (OE)

No se establece.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (OD)

Altura máxima

1. La altura máxima permitida para construcciones o instalaciones cerradas será de cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de esta altura, podrán sobresalir elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables.
2. Si es una instalación abierta por todos sus lados, podrá alcanzar los doce (12) metros de altura máxima.

Retranqueos mínimos a linderos: No se establece.

CONDICIONES DE DISEÑO (OD)

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

Así mismo será de obligado cumplimiento la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de Barreras Arquitectónicas.

OTRAS CONDICIONES (OD)

Se permite el establecimiento de mercadillos, mercados artesanales, etc. al aire libre y con carácter provisional.

CONDICIONES DE LOS USOS (OD)

A. USO GLOBAL: DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

B. USO MAYORITARIO: DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

C. USOS COMPATIBLES:

- TERCIARIO COMERCIAL (TC), en edificaciones con superficie inferior a 25 m².
- TERCIARIO RECREATIVO (TR), en edificaciones con superficie inferior a 25 m².
- GARAJE (DC), bajo rasante y con carácter público
- DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS). Bajo y sobre rasante.
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (DE), Educativo (ED), Cultural (CU), Deportivo (DE), al aire libre , permitiéndose construcciones inferiores a 50 m²; Administrativo - Institucional (AI) en edificaciones con superficie inferior a 25 m².



- DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC)

D. USOS COMPLEMENTARIOS: los mismos que los compatibles.

E. USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos.

6. PLAN DE EJECUCIÓN (OE)

ARTICULO 30 - EJECUCIÓN DEL PLAN (OE)

La ejecución del Plan Parcial de Mejora se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte el presente Plan Parcial, de acuerdo con el TRLOTAU. Tras la citada adjudicación, se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

ARTICULO 31 - UNIDADES DE ACTUACIÓN. ETAPAS DE URBANIZACIÓN (OE)

El presente Plan Parcial no divide el nuevo Sector propuesto en varias Unidades de Actuación, sino que todo el ámbito constituye una única Unidad de Actuación, siendo definida en el articulado de Normativa y siendo señalados sus límites en los planos POE- 01 del presente Plan Parcial de Mejora

Se desarrollará por tanto en una única Unidad de Actuación, pudiéndose aprobar prórrogas o ampliación de los plazos de desarrollo planteados. El convenio urbanístico que formalice la adjudicación deberá recoger estas circunstancias.

ARTICULO 32 - PLAN DE EJECUCIÓN (OE)

Tras la aprobación y la adjudicación del presente Programa de Actuación, del que este Plan Parcial forma parte de su alternativa técnica, se contará con un plazo máximo de cinco (5) años para la ejecución de las obras de urbanización.

En consecuencia, quedan sin validez todas aquellas determinaciones que, aun encontrándose en los documentos tramitados previos al presente, no se encuentren expresamente recogidos en este documento que nos ocupa.

En Villanueva de la Torre, Mayo de 2026

EQUIPO REDACTOR

D.ª Nuria Muñoz Estévez

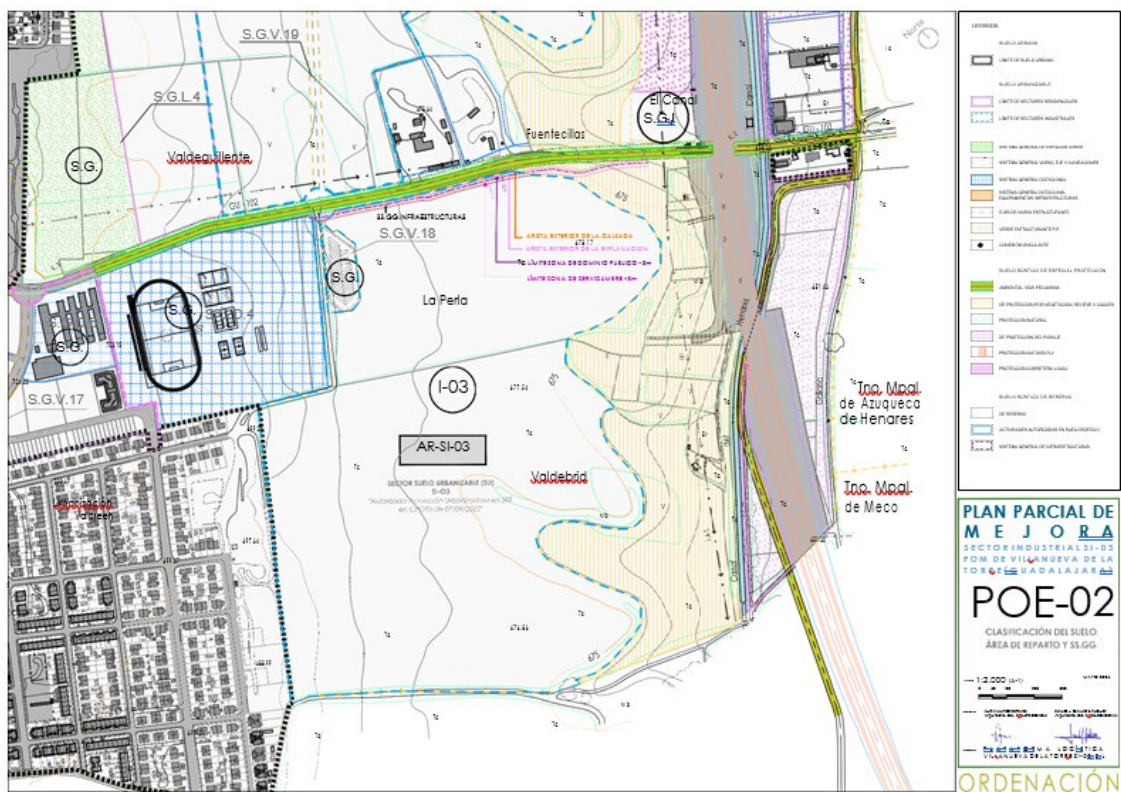
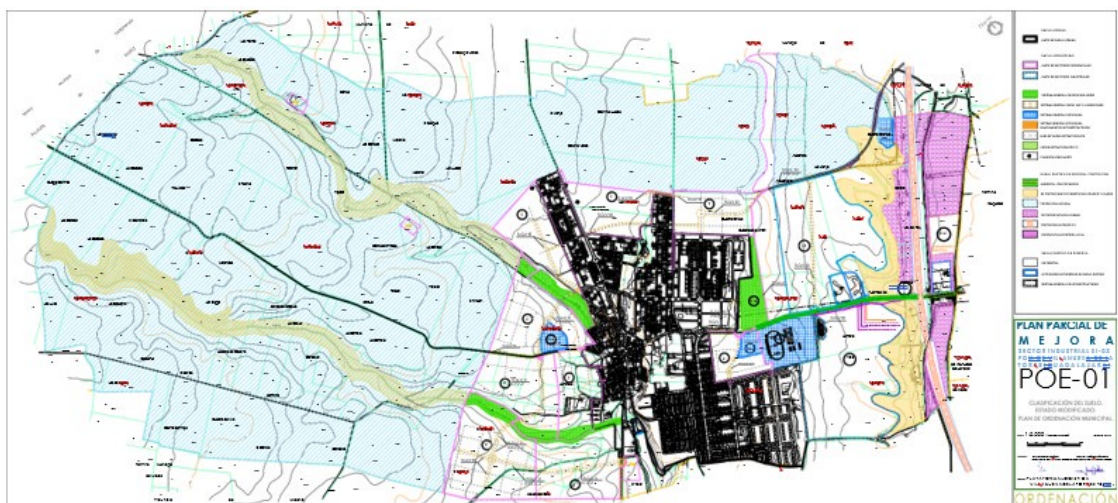
Ara. Col nº 5.492 COACM

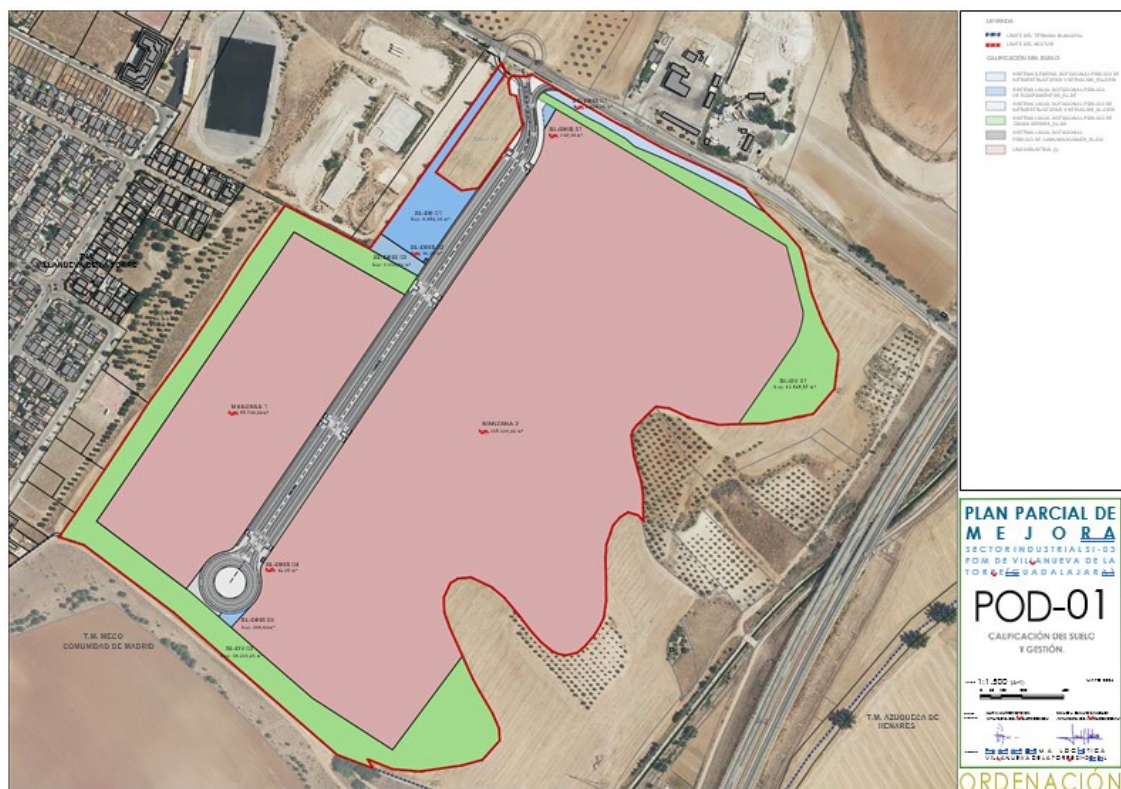
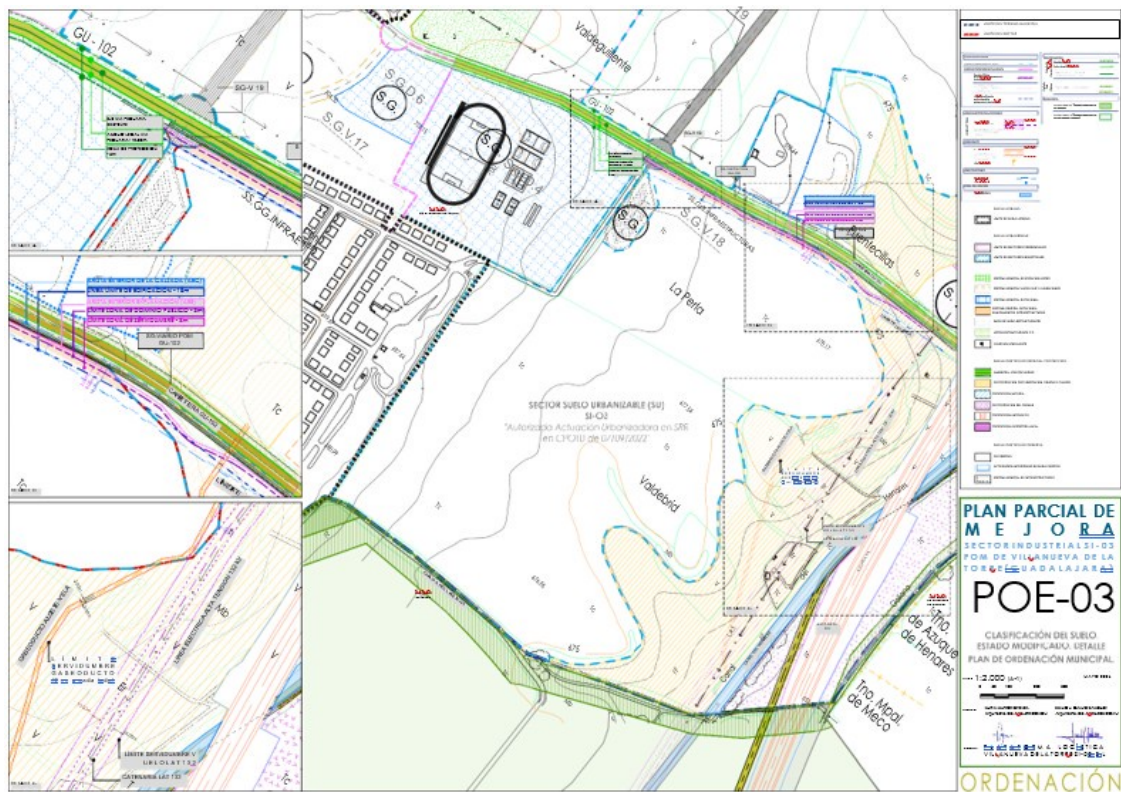
D. Emilio J. Gálvez Sánchez de Castro

Ara. Col nº 24.203 COAM

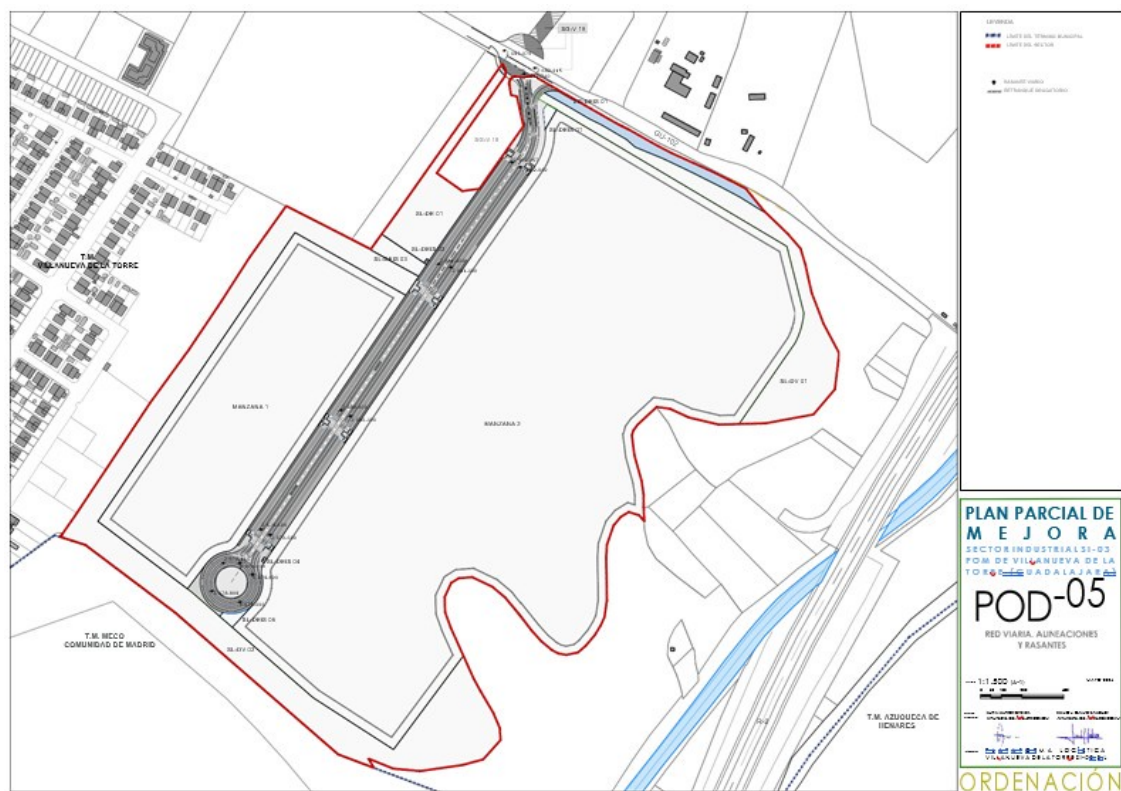
PLANOS DE ORDENACIÓN

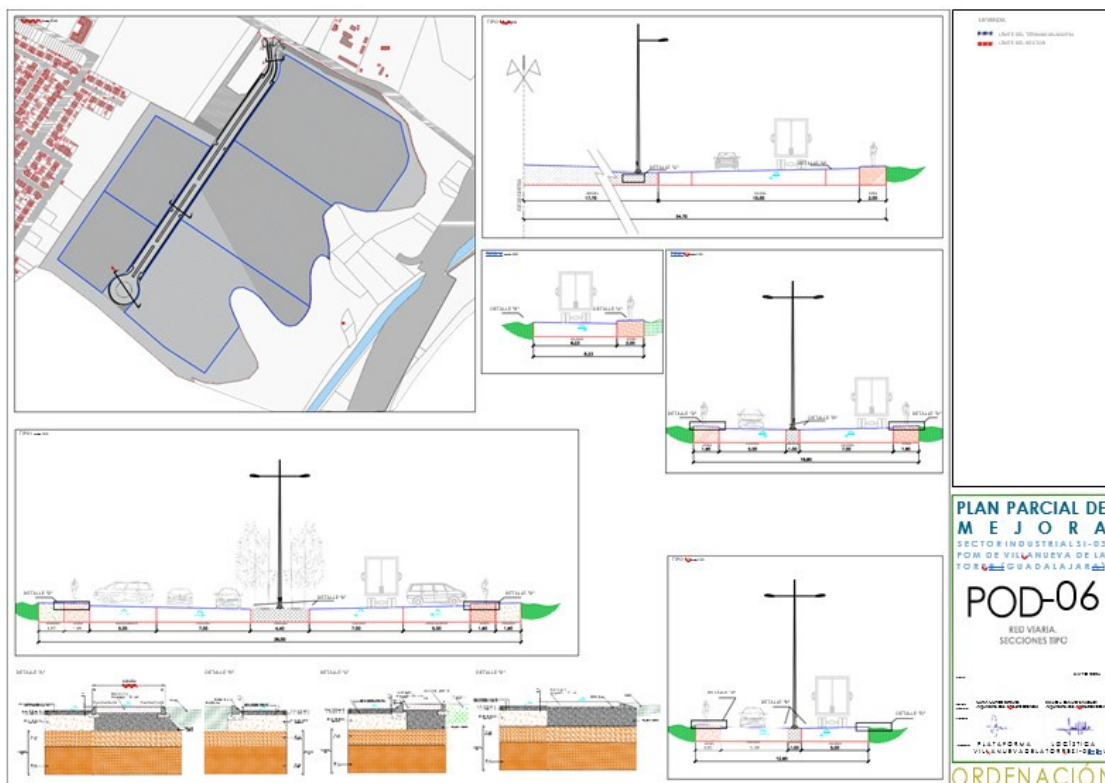
- ESTRUCTURAL (POE)
- DETALLADA (POD)

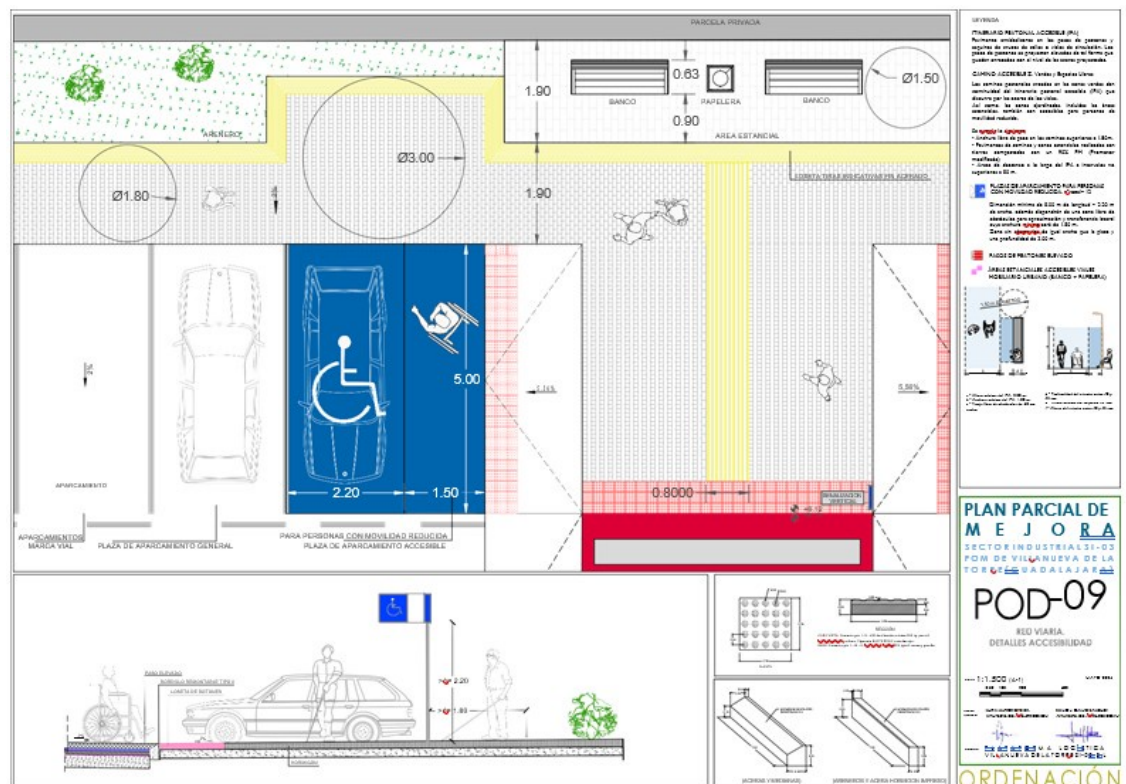
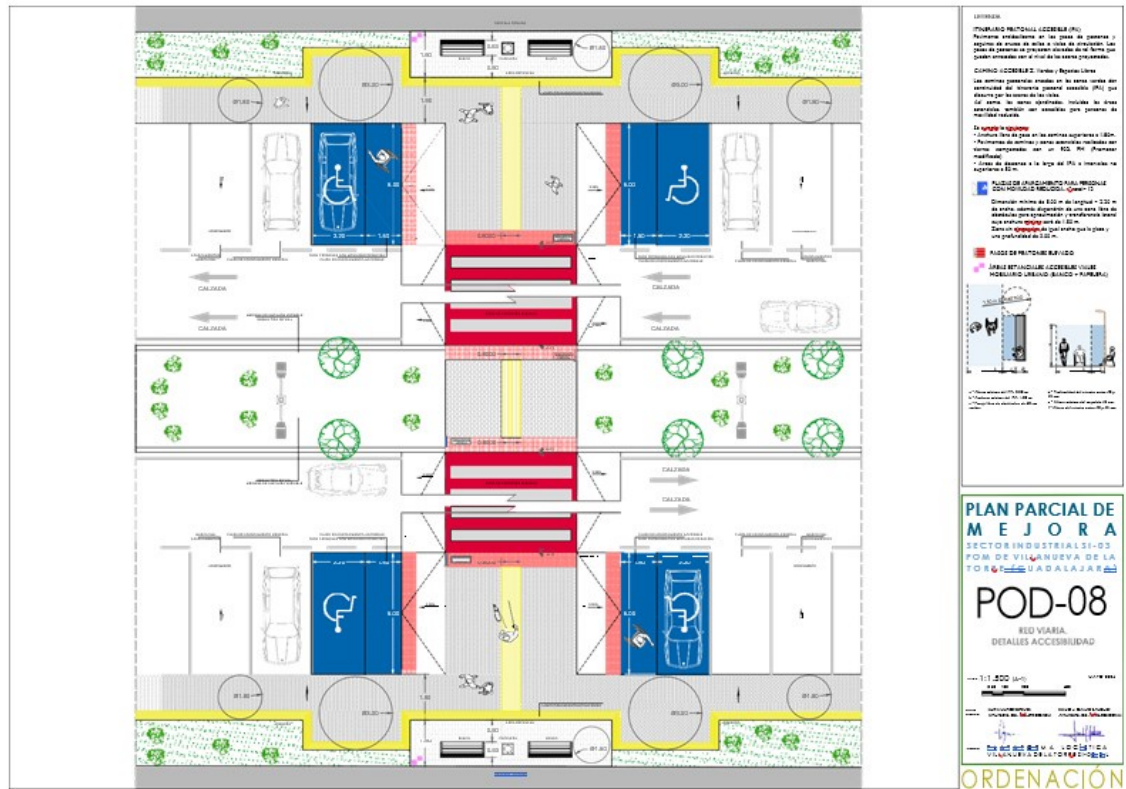












Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora se podrá interponer por los interesados directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con los artículos 10.1.b) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.



En Villanueva de la Torre, 22 de Julio de 2026. La Alcaldesa, Fdo.- M^a Sonsoles Rico
Ordoñez

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: ceed9dae03e227c183c904add13d68b9da34446d