

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA. TOLEDO**

**MEMORIA AMBIENTAL**

**Expediente: PLA-SC-17-0397**

**Documento octubre 2022**

**INDICE**

**1. PRESENTACIÓN DEL PLAN**

**2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

2.1. Tramitación de la evaluación

2.2. Análisis y calidad del informe de sostenibilidad ambiental

2.2.1. Adecuación al contenido del Anexo IV de la Ley 2/2020 y al Documento de Referencia

2.2.2. Adecuación al contenido del Plan

2.2.3. Alcance de la evaluación

2.2.4. Condicionantes de la evaluación y carencias relevantes detectadas

2.3. Alternativas consideradas y justificación de la alternativa elegida

2.3.1. Descripción de las alternativas

2.3.2. Análisis y selección de alternativas

2.4. Impactos ambientales significativos del Plan

2.5. Resultado de las consultas y de la participación pública

2.6. Forma en que tanto el ISA como el resultado de las consultas e información pública se han tenido en consideración en la redacción del Plan

2.6.1. Integración en el Plan de las indicaciones del ISA

2.6.2. Integración en el Plan del resultado de las consultas e información pública

**3. DETERMINACIONES AMBIENTALES**

3.1. Indicadores de identificación de impactos

3.2. Mapa de zonificación de elementos vulnerables

**4. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO**

4.1. Indicadores de seguimiento

4.2. Planes de recuperación con medidas correctoras

**5. CONCLUSIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN**

## **1. PRESENTACIÓN DEL PLAN**

### **1.1. Objeto del presente documento de noviembre de 2022**

El presente documento está redactado en octubre de 2022, y corresponde le redacción de la memoria ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal Cebolla (**PLA-SC-17-0397**), situado en el término municipal de Cebolla (Toledo), cuyo órgano promotor es Ayuntamiento de Cebolla.

Este documento incorpora las observaciones de los informes recibidos en el periodo de consultas y el reajuste sobre la base de las alegaciones que ha tomado en consideración el Ayuntamiento.

Por tanto, y una vez que ha finalizado la fase de consultas relativa al Plan de Ordenación Municipal y al Estudio Estratégico Ambiental, así como del periodo de información pública de estos documentos, se elabora la presente memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del POM. En esta memoria se analiza el proceso de evaluación, el Estudio Estratégico Ambiental y su calidad, y se evalúa el resultado de las consultas realizadas y la forma en qué se han tomado en consideración, analizando la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.

La presente memoria ambiental, redactada en octubre de 2022, contiene las determinaciones finales que se han incorporado al POM, así como el seguimiento, revisión y modificación de la misma.

### **1.2. Objetivos generales del POM**

El presente Plan de Ordenación Municipal es de iniciativa municipal. Este Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) corresponde con el primer documento urbanístico que se tramita en el municipio, ya que carece de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981 (BOE 21.10.1981).

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

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

En la actualidad el Ayuntamiento considera que la situación actual del término municipal, así como la existencia de la legislación urbanística de ámbito regional, supone la necesidad de dotar al municipio de un planeamiento capaz de asumir las competencias que se demandan. De esta forma el Ayuntamiento podrá conseguir que la labor urbanizadora se controle adecuadamente, por lo que considera conveniente proceder a redactar un único documento que integre las necesidades de crecimiento del municipio de una forma ordenada, corrigiendo los desajustes existentes en el municipio.

---

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

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

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

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

La finalidad del Plan de Ordenación Municipal es desarrollar las disposiciones urbanísticas vigentes con el fin de poder dotar al municipio de un documento de ordenación urbanística para todo el término municipal, y que resuelva los desajustes existentes de un modo coherente con la situación del mismo en el momento de redacción del documento. Los fines primordiales del mismo son poder adecuar la situación actual del municipio para poder conseguir un conjunto urbano en el que se aglutine el casco urbano actual, y se mantengan las urbanizaciones exteriores creadas en los últimos años.

El Plan de Ordenación Municipal que se propone cuenta con un fin de mejora de los bordes urbanos, de los desarrollos urbanos en estas zonas y las relaciones entre ellas.

Hay que indicar que en los últimos años ha existido un crecimiento elevado de las construcciones y se ha mantenido estable la población en el presente municipio. Por tal motivo y en vista de algunos desajustes surgidos, es oportuno que el nuevo Plan de Ordenación Municipal los resuelva, por lo que es imprescindible contar con un documento urbanístico que ordene mejor la actividad urbanística del municipio, sobre todo por la ausencia de un documento de planeamiento general en el municipio. Para ello el Ayuntamiento debe contar con nuevo planeamiento urbanístico y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU.

De esta forma el Plan de Ordenación Municipal, además de cumplir el mandato legal, proporcionará al Ayuntamiento las pautas a seguir en cada caso concreto, indicando el planeamiento y la gestión idónea que se debe realizar tras la aprobación del Plan. Para ello este documento debe ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales.

Con el Plan de Ordenación Municipal se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene Cebolla. Los objetivos que persigue este Plan de Ordenación Municipal se resumen fundamentalmente en los siguientes diez puntos:

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

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

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

Los citados objetivos son consecuencia de lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 de la TRLOTAU, dentro de los que hay que destacar los fines de la actuación pública territorial, en la que se deberán perseguir los siguientes fines:

- a. *Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.*
- b. *Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.*
- c. *Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.*
- d. *Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.*
- e. *Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.*
- f. *La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.*
- g. *Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.*
- h. *Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.*

Dentro de los fines de la actividad pública urbanística se deben tener presentes los siguientes:

- a. *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.*
- b. *Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.*
- c. *Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
- d. *Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.*
- e. *Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.*

Al mismo tiempo el texto legal establece que la ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:

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

Por tal motivo la gestión municipal se debe desarrollar en la forma establecida en la TRLOTAU, y en la legislación concurrente y de régimen local vigente que la complementa, por lo que el Ayuntamiento deberá realizar de forma directa las siguientes:

- a. *El procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.*
- b. *Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y expropiación, así como, en general, poderes de declaración, constitución, modificación o extinción unilaterales de situaciones jurídicas.*

*Las actuaciones no comprendidas en el párrafo anterior, en especial las relativas a la urbanización, y las de mera gestión, así como las materiales, técnicas o reales podrán desarrollarse directamente por sí o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante o indirectamente mediante la colaboración de sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, en los términos de esta Ley.*

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

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

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

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

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

Los ámbitos desarrollados en los últimos años deben adecuarse, a la realidad de su situación actual, de la existencia o no de obras de urbanización, de la existencia o no de obras de

construcción y de la existencia o no de recepciones por parte del Ayuntamiento. En cualquier caso el Plan de Ordenación Municipal debe intentar el mantenimiento de la mayor parte de la ordenación existente, para facilitar la gestión posterior.

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

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

En el suelo urbano se debe mantener el crecimiento concéntrico de la población que debe ser básico a la hora de establecer los nuevos desarrollos urbanos del municipio. Es fundamental que el planeamiento resuelva adecuadamente los bordes urbanos existentes y las conexiones viarias con los accesos a la población.

En estas zonas se debe prever el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación. Tras la última modificación legislativa no parece probable que sea necesario contar con suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento. En este suelo se propone la reducción del número de ordenanzas existentes.

En caso necesario se propone que las unidades del suelo urbano no consolidado se prevean de forma discontinua con el fin de poder ubicar las dotaciones de forma agrupada entre ellas para un mejor aprovechamiento futuro. Por este motivo es probable que haya que acudir a prever unidades discontinuas.

En los apartados anteriores de esta memoria se han ido analizando la información obtenida y se han ido detallando diversos aspectos con el fin de poder proponer actuaciones para la mejora del municipio, y que pueden ser parte de las actuaciones del futuro Plan de Ordenación Municipal. Entre estas hay que destacar los siguientes:

- Existencia de vacíos urbanos con falta de continuidad, que suponen bolsas de suelo vacante entre diversas zonas de la población, lo que supone una falta en el continuo urbano.
- Falta de relación entre diversas ordenaciones existentes, con ligeros problemas de conexiones viarias transversales y problemas de continuidad de viales y de redes de infraestructuras.
- Mantenimiento de la travesía de la carretera CM-4002 sin que se haya conseguido una integración completa del mismo como vial urbano, a pesar de las mejoras efectuadas en los últimos años en el mismo.
- Falta de una coordinación entre la ordenación territorial en relación con el suelo rústico, y el régimen de uso de dicho suelo, lo que puede coartar actividades en el mismo.
- La ausencia de normativa específica y la aplicación de las Normas Provinciales supone falta de criterios fundamentales en su aplicación.
- Problemas en cuanto a las redes de infraestructura, sobre todo en relación con el drenaje de la población.
- Es importante hacer ver la existencia de una zona inundable dentro del casco urbano de Cebolla a lo largo de todo el arroyo de Arriba en sentido norte-sur.
- Existencia de actividades de importancia para el municipio en suelo rústico, con problemas de diversos tipos.



Como ya se ha indicado el documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal según establece la legislación vigente. Dadas las características demográficas y socioeconómicas del municipio no cabría la posibilidad de un documento menor ni la revisión o modificación puntual del actual.

Cebolla está dentro de una zona de cercanía a diversas redes de comunicaciones, lo que le otorga una magnífica accesibilidad, y a una distancia, en tiempo, muy reducida de Talavera de la Reina y de la capital regional y de la nacional. Por esto se puede conformar un municipio con un desarrollo residencial aceptable y que se puede complementar con una oferta de suelo residencial más económica y más rápida de ser puesta en valor.

Por tanto es lógico acudir a la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del TRLOTAU, y el artículo 19 del RPLOTAU que establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

- a) Establecer las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio para los doce años siguientes.
- b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan, con delimitación de las áreas sometidas a un régimen de especial protección.
- c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo.
- d) La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, sin que su delimitación se ajuste exclusivamente a límites de propiedad.
- e) Establecimiento de los usos globales mayoritarios, definiendo las intensidades y densidades de edificación máximas.
- f) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres.
- g) Previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones con carácter estructuradora en la ordenación.
- h) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

Asimismo el artículo 30 del TRLOTAU y el artículo 40 y siguientes del RPLOTAU, establecen otra serie de objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, resumiéndose en los siguientes:

- a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.
- b) Se establecerán las reservas dotacionales por zonas de ordenación urbanística o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por relación a los estándares regulados en el TRLOTAU y en el RPLOTAU.
- c) Determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de forma directa en suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.
- d) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.
- e) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

Todos estos aspectos se deben recoger en un nuevo documento. En este mismo sentido el tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la LOTAU establece la conveniencia de redactar un documento urbanístico adaptado a la nueva ley y que corresponde con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con este nuevo documento se podrán atender todas las demandas puntuales que han ido surgiendo en los últimos años, así como la adecuación a la nueva Ley.

### **1.3. Objetivos concretos del POM**

El POM establece las nuevas clasificaciones y calificaciones de los suelos:

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

El POM establece la delimitación de las unidades remitidas a reforma interior, las unidades de actuación urbanizadora, y los sectores de suelo urbanizable de los futuros desarrollos, con el establecimiento de la programación de dichos desarrollos.

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

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

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

Los objetivos que se consideran básicos en el presente Plan de Ordenación Municipal son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.3.4. Resolver las comunicaciones viarias entre las actuaciones urbanísticas de forma**

que se pueda crear una red viaria coherente y adecuada a los crecimientos previstos.

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

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

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

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

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

- Para ello se busca la protección de estos bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean. El objetivo de protección de las *vías pecuarias* es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). Para ello se atenderá a lo establecido en el artículo 5.1, apartado a), subapartado ii) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, quedando las vías pecuarias como suelo rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.
- Se debe prever la protección de los cauces públicos, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que crean.
- También se debe prever la protección de una importante zona del municipio, debido a su importante valor natural, clasificando las zonas sensibles aprobadas como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
- Se prevé la protección de las zonas cercanas al río Tajo como suelos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural*.
- Asimismo existen grandes superficies de hábitats geomorfológicos que deben ser objeto de la misma protección.
- Se prevé la protección de los ámbitos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural*. En los casos en que sea de aplicación la Ley 4/2013, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería competente en relación con las afecciones al *Patrimonio Arqueológico*, en cumplimiento de la citada Ley. Se adaptarán las actuaciones propuestas en caso de que así fuera necesario.
- Se prevé la clasificación como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras* de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004, deberán ser clasificados como suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos aquellos terrenos merecedores de algún régimen de protección, por razón de preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. A parte de reservar suelo para los Sistemas de nueva creación, habrá de tenerse en cuenta que en el municipio ya existen determinados equipamientos merecedores de esta

protección como son la autovía exterior, las carreteras, las líneas ferroviarias y las líneas eléctricas.

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

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

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

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

#### **1.3.8. Mejorar la accesibilidad**

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

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

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

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

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

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

#### **1.3.10. Criterios de sostenibilidad.**

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

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

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

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

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

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

Para ello el Plan de Ordenación Municipal incorpora la actual carta arqueológica, pero adecuándola a la nueva Ley 4/2013 de 16 de mayo, de Patrimonio en Castilla-La Mancha, lo que significa un reajuste de los suelos con clasificación de protección cultural y una adecuación de los criterios de intervención

En este caso es importante citar la catalogación efectuada con respecto a las cuevas existentes en la población.

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

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

De igual forma se mantienen las actividades industriales actuales

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

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

#### **1.3.14. Respeto al equilibrio del territorio**

Al municipio de Cebolla no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios generales del POT: Estrategia Regional aprobado inicialmente, así como se ha ajustado a todas las legislaciones sectoriales que afectan a las carreteras, vías pecuarias, patrimonio monumental, arqueología y medio ambiente.

El Plan de Ordenación Municipal establece las distintas directrices necesarias para que la ocupación del suelo sea la más idónea posible.

Se han previsto las necesidades de aumentar el caudal del abastecimiento de agua a la población, en función de ajustar los nuevos desarrollos a la justificación de la existencia de los recursos hídricos suficientes. En cualquier caso, en la actualidad con la puesta en funcionamiento de la red de Picadas, el suministro está asegurado para una mayor población.

#### **1.3.15. Se debe proceder a la protección de los terrenos que cuenten con valores naturales que les hagan merecedores de mantener, debido a la legislación sectorial que les afecte.**

El municipio cuenta con una importante superficie de suelo que debe ser objeto de una protección especial como consecuencia de las zonas sensibles existentes en el mismo, vinculadas en parte al cauce y márgenes del río Tajo, y a la orografía singular del municipio.

Para ello se han identificado las distintas categorías de estos suelos en función de la legislación sectorial de aplicación. Dentro de ellos se ha establecido un régimen específico de actividades, usos y construcciones, permitidos y prohíben, de forma que se mantengan los valores inherentes que contengan.

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

#### **1.4. Previsiones de desarrollo por la aplicación del POM.**

En el Plan de Ordenación Municipal se prevé suelos urbanos no consolidados y urbanizables para nuevos desarrollos con una capacidad total de 964 viviendas, cifra que se encuentra en la horquilla indicada en los párrafos anteriores. Este número se debería incrementar con las futuras viviendas a ubicar en los desarrollos que se incorporan al Plan de Ordenación Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerando la densidad de 2,35 habitantes por vivienda, indicada anteriormente se necesitaría para nuevos desarrollos sería:

- Coeficiente 2,00. Desarrollo POM entre 795 y 1.232 viviendas.
- Coeficiente 2,25. Desarrollo POM entre 894 y 1.386 viviendas.

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

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

El valor anterior se debe reducir con el número de viviendas vacías que, en el censo de viviendas del año 2011 realizado por el INE, es de 600, por lo que el número anterior estaría entre 673 y 1.727 viviendas en total.

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

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

- Superficie entre 37 y 65 hectáreas.

Lógicamente debe ser la Corporación la que fije finalmente estos valores y superficies, ya que dentro de su idea de ciudad puede prever mayores crecimientos por decisiones que considere de interés para su municipio.

Además, dentro de estos valores se debe analizar el mantenimiento de los suelos vacantes existentes como suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables.

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

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

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

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

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

En el municipio destacan por su valor ambiental los siguientes elementos:

a) Se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN):

- Zonas sensibles. Existen las siguientes zonas sensibles:

**a) Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA). Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169).**

La ZEPA Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169), se declara por Decreto 82/2005 de 12 de julio, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves y se declaran zonas sensibles. Esta ZEPA cuenta con una superficie total de 1.971,66 hectáreas de las que 59,80 hectáreas están dentro del municipio de Cebolla, que se divide entre las siguientes parcelas:

Polígono	Parcela	Superficie parcela Ha	Inclusión RN 2000 %
10	3	0,32	30,72
	4	0,39	10,72
	6	0,44	2,20
	8	0,18	9,37
	9	5,54	100
	10	0,10	20,81
	11	0,09	6,95
	13	0,07	7,77
	21	0,76	100
	22	1,03	100
	23	2,24	5,90
	24	0,19	10,35
	26	0,03	1,69
	27	0,24	30,59
	28	0,21	27,29
	7002	0,02	100
	9001	39,11	95,25
12	9012	1,11	100
13	13	0,73	6,53
	15	0,81	4,80
	18	0,05	1,80
	19	0,30	12,30
13	9003	5,84	57,25
Total		59,80	

Integra tres espacios algo distantes, que tienen en común su pertenencia al curso medio del río Tajo a su paso por el oeste de Toledo, que comparten hábitat similares, todos ellos relacionados con el agua. Incluye embalses, islas, riberas, terrazas, cortados y barrancas, así como llanuras de secano y cultivos que rodean cada uno de los espacios. Todos estos espacios poseen buenas zonas de bosque de ribera, que incluyen alamedas de álamo blanco, tarayales, saucedas y otra vegetación palustre<sup>2</sup>.

Lo más notable desde el punto de vista ornitológico se encuentra en el embalse y barrancas de Castrejón. Son innumerables las especies de aves, con importantes colonias de garza real e imperial, martinete, avetorillo, garceta común, aguilucho lagunero y calamón común. También son importantes las poblaciones invernantes de cormorán grande, ánsar común, ánade azulón, porrón europeo, pato cuchara, ánade rabudo, cerceta común, porrón moñudo, gaviota reidora, etc. En paso se observan cigüeña negra y espátula común. También es de interés la invernada de grulla. Además de su rica avifauna, la nutria está presente, junto a una gran variedad de anfibios, y de algunas especies de ciprínidos de interés.

<sup>2</sup> Los párrafos de este apartado se han obtenido de la ficha redactada por la Junta de Comunidades para la ZEPA ES0000169 y para el LIC ES0000169.



Zonas de extraordinario interés para la avifauna acuática sustentan vegetación bien conservada de saucedas, fresnedas, bosques de galería de álamo blanco, tarayales y juncales. Todo el tramo medio del río Tajo alberga importantes colonias de nidificación de martinete, garceta común y garcilla bueyera, e importantes dormideros (en época de invernada) de cormorán común.

El alto nivel de colmatación de los embalses permite la existencia de extensos hábitat palustres que proporcionan un territorio óptimo para la nidificación e invernada de especies tan amenazadas como el calamón, el avetorillo y el avetoro. También existen importantes poblaciones de aguilucho lagunero, aguilucho pálido, garza imperial y garza real. Las islas albergan una de las colonias de garzas más importantes del interior peninsular, asentada sobre tarayales de reciente instalación. Los cortados en las terrazas fluviales constituyen un hábitat idóneo para la nidificación de rapaces rupícolas, como el águila perdicera. En los alrededores son frecuentes las aves esteparias, especialmente avutarda, sisón y ganga (ibérica y ganga ortega), así como aguilucho cenizo.

Las especies más significativas son: Águila- azor perdicera, Águila Real, Aguilucho lagunero, Aguilucho pálido, Anade friso, Avetorillo común, Avetoro común, Búho real, Calamón común, Martinete común, Milano real y Milano negro.

Otras son: cerceta común (*Anas crecca*), chorlito dorado (*Pluvialis apricaria*), combatiente (*Philomachus pugnax*), garceta (*Egretta garzetta*), garza imperial (*Ardea purpurea*), pato cuchara (*Anas clypeata*), cigüeñuela (*Himantopus himantopus*), polluela (*Porzana pusilla*), charrancito (*Sterna albifrons*), somormujo lavanco (*Podiceps cristatus*), cormorán grande (*Phalacrocorax carbo*), ansar común (*Anser anser*).

Entre los mamíferos destaca, entre otros, la presencia de nutria (*Lutra lutra*).

Entre los anfibios y reptiles destaca la presencia del galápago leproso (*Mauremys leprosa*), el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), el sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*), el tritón ibérico (*T. boscai*).

Entre los peces están: boga de río (*Chondrostoma polylepis*), calandino (*Squalius alburnoides*) y barbo comizo (*Barbus comizo*).

En el embalse de Castrejón se encuentra prohibida la actividad cinegética, al haber sido incluido en la Red Regional de Áreas Protegidas bajo la figura de Refugio de Fauna, si bien sería conveniente una mayor regulación de los usos recreativos sería conveniente para la conservación de las poblaciones de aves acuáticas. En la zona de las barrancas del embalse de Castrejón son frecuentes los excursionistas, incluso en época de cría de las aves, siendo muy fácil el acceso de intrusos y curiosos con perros, con numerosos pollos depredados. En la época estival son frecuentes los cambios en el nivel del agua del río. Los ecosistemas fluviales son especialmente sensibles frente a la alteración del régimen de caudales o de su estructura física, así como a la degradación de la calidad de las aguas, viéndose afectadas las poblaciones de especies amenazadas de aves. La instalación de nuevos tendidos eléctricos conlleva riesgo de mortandad de aves por colisión. La intensificación agrícola y los planes de regadío amenazan gravemente el hábitat cerealista de secano, incluyendo los proyectos de construcción de canales y nuevos embalses. También afecta negativamente la introducción de especies de peces alóctonos (pez gato y percasol), que desplazan a las poblaciones autóctonas.

Sobre esta zona existe un Plan de Gestión de acuerdo con la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como en la Directiva 92/43/CEE.

**b) Lugar de Interés Comunitario (LIC) de los Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169).**

**Las características de esta zona de protección ya se han descrito en el anterior apartado.**

**c) Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) Rios de la Margen izquierda del tajo y Berrocales del Tajo (ES4250013).**

La ZEPA de la Margen izquierda del tajo y Berrocales del Tajo (ES4250013), se declara por Decreto 83/2016 de 27 de julio, por el que se designan zonas especiales de conservación (ZEC) de la Red Natura 2000 modificándose los límites de 8 Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA).

Esta zona sensible ocupa una superficie muy reducida del municipio de Cebolla, al sur del mismo, existiendo únicamente 5,45 hectáreas dentro de esta ZEPA que se divide entre las siguientes parcelas:

Polígono	Parcela	Superficie parcela Ha	Inclusión en RN 2000
18	20	0,16	100 %
18	21	0,06	100 %
18	22	0,18	100 %
18	23	0,27	100 %
18	24	0,11	100 %
18	25	3,48	5,24%
18	9012	0,73	100 %
18	80001	0,46	100 %
Total		5,45	

Esta zona integran varios ríos y afluentes del Tajo que tienen su origen en las sierras de Los Montes de Toledo y discurren por las plataformas de la raña de la comarca de La Jara, formando cañones de cuarcita y granito. Incluyen el río Uso y su afluente el río Frío, la cabecera del río Gébal, el río Cedena y un tramo del Torcón, así como los ríos Sangrera, Fresnedoso y Pusa. Se incluye asimismo la zona del berrocal de Aldeanueva de Barbarroya, localizado en el tramo bajo del río Uso, en ambas márgenes de este río, y el límite meridional del Embalse de Azután, el Berrocal de Valdeverdeja, el de Villarejo de Montalbán y el de San Martín de Montalbán.

Constituyen un hábitat idóneo para la nidificación de aves rupícolas, como el águila perdicera o la cigüeña negra. En cuanto a la ictiofauna, destacan las poblaciones de pardilla, boga y calandino, presentes en la práctica totalidad de los tramos de estos cursos fluviales. Otras especies de fauna de interés son la nutria, presente en los cuatro ríos incluidos, y el galápago leproso. Con respecto a la vegetación, destacan las formaciones ripícolas arbóreas y arbustivas, con formaciones bien conservadas de fresnedas en sus tramos altos y alamedas de álamo blanco, saucedas, tamujares y juncas en los tramos medio y bajo, así como la vegetación de matorral de enebro, retamar y encinar en las laderas vertientes a los ríos, y la vegetación casmofítica de tipo silicícola, asociada a los berrocales graníticos. A este respecto, destaca el berrocal de Aldeanueva de Barbarroya, elemento geomorfológico protegidos por la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Las actividades agrícolas, ganaderas y forestales no deben plantear, en términos generales, especiales problemas de conservación en esta zona, en caso de continuar desarrollándose con sus características actuales. Únicamente puede ser preciso regular el aprovechamiento ganadero cuando, por la excesiva carga ganadera, pueda verse afectada la vegetación de los sotos de ribera. Del mismo modo, se debe evitar la afección de los cultivos a las formaciones ripícolas, respetando las franjas del ancho necesario en las márgenes de los ríos. Por último, puede ser precisa la regulación de ciertos aprovechamientos forestales (podas, desbroces, descorches, etc.), adecuando el calendario de labores en el entorno de nidos cuando puedan verse afectadas especies protegidas o, en cualquier caso, cuando estas actuaciones puedan conllevar una degradación del hábitat en el territorio de nidificación o alimentación de cigüeña negra o águila perdicera.

En cuanto a los ecosistemas fluviales, éstos se consideran especialmente sensibles frente a la degradación de la calidad de las aguas por cualquier tipo de contaminación, o frente a la alteración del régimen de caudales o de su estructura física (azudes de derivación, canalización, dragado, construcción de presas, etc.), pudiendo verse afectadas las poblaciones de aves (Cigüeña negra, etc.), mamíferos (Nutria, etc.) o ictiofauna, ligadas a estos ecosistemas. La construcción de pistas forestales y carreteras o mejora de las ya existentes, al igual que la construcción de cortaderos, cercados cinegéticos no permeables al paso de la fauna silvestre no cinegética, tendidos eléctricos, etc., pueden ser actividades generadoras de

graves impactos, tanto paisajísticos como por su afección a recursos geomorfológicos singulares o a poblaciones de especies amenazadas. El uso recreativo puede constituirse en un importante factor de degradación cuando se desarrolle sobre microhábitats valiosos o afecte a especies de fauna sensibles a las molestias humanas, requiriendo en estos casos una adecuada regulación.

Sobre esta zona existe un Plan de Gestión de acuerdo con la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como en la Directiva 92/43/CEE.

**d) Lugar de Interés Comunitario (LIC) de los Ríos de la Margen izquierda del tajo y Berrocales del Tajo (ES4250013).**

Las características de esta zona de protección ya se han descrito en el anterior apartado.

**e) Hábitats de protección especial (Ley 9/1999) y de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE)**

Tampoco existe ninguna zona calificada específicamente como Hábitat o elementos geomorfológicos de especial protección según el anejo I de la Ley 9/1999. No obstante se indica que existen varias zonas que se deben tener en cuenta, ya que existen terrenos que presentan hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, en virtud de la Ley 9/199 de Conservación de la naturaleza, y que son:

- Galerías fluviales arbóreas de fresnedas y olmedas en arroyos.

Estas zonas se ubican en las desembocaduras de los arroyos junto al río Tajo fundamentalmente.

Debido a la protección en que queda encuadrada dichas zonas, estará prohibido con carácter general, efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Asimismo, debemos recordar que la prevención de cualquier deterioro adicional del estado de las masas de agua superficiales que exige la legislación incluye los ecosistemas acuáticos, así como ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua. Los cauces interceptados forman parte del dominio público hidráulico, por lo que cualquier actuación que se realice sobre los mismos o en su zona de policía requiere de forma previa autorización administrativa del organismo de cuenca competente.

Dentro de esta zona se aprecia vegetación arbórea y arbustiva cuyas características están determinadas por parámetros ambientales que identifican estas franjas. Tiene vegetación resistente a la inundación durante largos periodos en la zona de desarrollo de las raíces y la parte baja del tronco, así como a las condiciones de inestabilidad física que caracteriza frecuentemente a la primera línea de la ribera. La vegetación natural de la zona está reducida a los cauces y márgenes de los arroyos principales donde se asientan estrechas galerías de espadaña y carrizo, alternados con espesos zarzales y cortos tramos de galerías fluviales arbóreas.

Las zonas forestales se pueden ver en la hoja 4-7 del Mapa Forestal de España, correspondiente con la hoja de Talavera de la Reina, cuya imagen se adjunta a continuación, en la que se integra el municipio de Cebolla. Como se puede ver en este mapa se identifican galerías arbustivas mixtas en el municipio en los arroyos citados, así como en las márgenes del propio río Tajo.

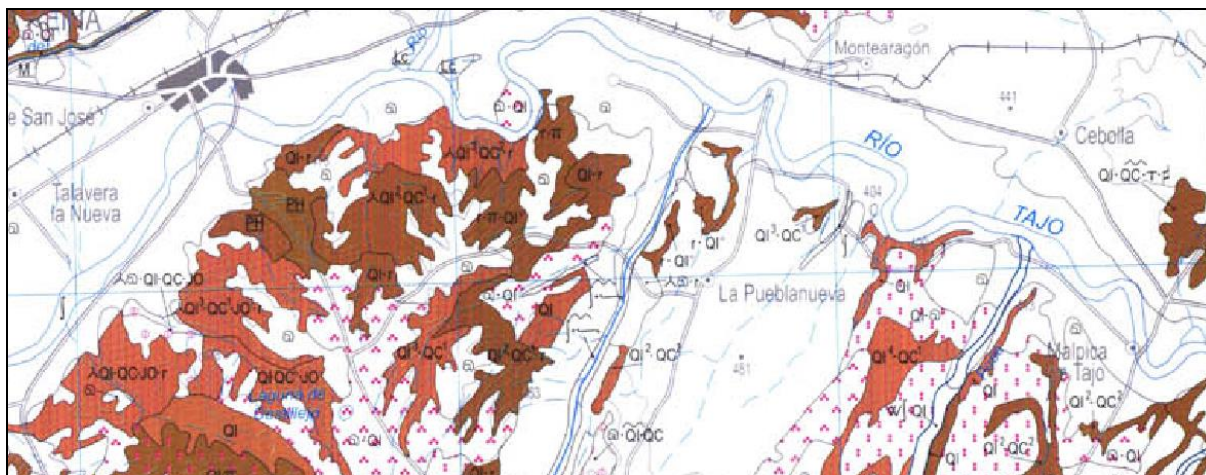
En el mismo se identifican las siguientes especies arbóreas:

- Ql. *Quercus ilex rotundifolia*.

También se identifican las siguientes especies no arbóreas:

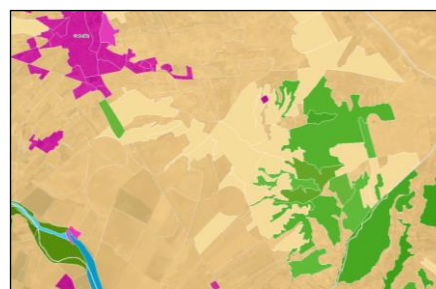
- Qc. *Quercus coccifera*.
- Stipa *tenacissima*.

En esta zona existen también cubiertas mixtas no arbóreas de tomillar mixto.



En el mapa edafológico simplificado de la zona del municipio de Cebolla, se observa que las zonas más claras son Xerochrepts HDG.92. El amplio margen derecho del río corresponde con un Xerofluvent JDB.51

En la siguiente imagen se puede ver con mayor detalle las zonas forestales existentes situadas al sureste del municipio.



#### f) Especies animales y vegetales amenazadas

De acuerdo con la documentación de la Consejería de Agricultura, el municipio está dentro de las zonas de importancia de las siguientes especies animales amenazadas en Castilla-La Mancha:

- Águila Perdicera (*Aquila fasciata*)
- Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*)

Tal protección es consecuencia de los siguientes Decretos:

- Decreto 275/2003, de 9 de septiembre, por el que se aprueba los planes de recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), de la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y el Plan de conservación del Buitre negro (*Aegypius monachus*), y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla-La Mancha (DOCM 12.09.2003).
- Decreto 76/2016, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Perdicera (DOCM 19.12.2016).

Hay que destacar los planes de Recuperación y Conservación del Águila Imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y del Buitre Negro (*Aegypius monachus*), que afectan al municipio que se encuentra incluido en las zonas de importancia de estas especies catalogadas *en peligro de extinción* y *vulnerable* en el catálogo regional de especies Amenazadas de Castilla-La Mancha. En cuanto al Águila Imperial Ibérica se encuentra en grave peligro de extinción ya que sus efectivos han disminuido de forma alarmante en los últimos años. En la actualidad las águilas españolas de esta especie, de raza distinta a las del resto de Europa, ascienden a una decena de parejas en las Marismas del Guadalquivir, y alguna otra por el sur y centro del país. Nidifica en árboles bien visibles, donde construye un nido enorme, que suele cambiar de emplazamiento casi todos los años, siempre dentro de un mismo territorio. No pone todos los años. Habita en zonas de arbolado poco denso, pero con abundante bosque bajo, mezclado con espacios abiertos donde caza todo tipo de presas, especialmente conejos y aves de especies diversas, según las características del territorio. Con frecuencia la pareja caza junta.

El Buitre negro es una de las más grandes aves rapaces del mundo y se encuentra en grave peligro de extinción, incluso en España que constituye el último gran refugio de Europa. Su hábitat preferido, y casi exclusivo en España, son los bosques de pinos y, particularmente, las

manchas de monte bravío. El Buitre Negro construye en ellos su nido, que puede alcanzar enormes dimensiones.

El águila perdicera es una especie incluida en Peligro de Extinción, en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/1998, de 5 de mayo) y está declarada como Vulnerable en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011 de 4 de febrero), por tratarse de una especie cuya supervivencia es poco probable si los factores causantes de su situación actual siguen actuando.

El águila perdicera es una especie de distribución paleártica, cuya población reproductora se distribuye de forma irregular y fragmentada. Según el último Censo Nacional de 2005 la población española de la especie era de entre 733 y 768 parejas, estando en Castilla-La Mancha una población reproductora estimada (año 2013) entre 78 y 88 parejas, con tendencia a la estabilidad o ligera disminución.

La especie está incluida en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CEE, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, que requiere a los Estados Miembros de la Unión Europea la designación de zonas de protección especial para su conservación. En el Anexo I del Decreto 76/2016 se reseña el municipio de Cebolla, dentro del área crítica en las zonas sensibles correspondientes con la ZEPA ES0000169 Río Tajo en Castrejón, islas de Malpica de Tajo y Azután, que se ha indicado en el apartado anterior, y se encuentra al este del municipio.

Debido a estas características, los terrenos comprendidos en esta zona se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN).

- b) Como Suelo Rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC), los terrenos correspondientes con el despoblado de Sanchón, el Castillo de Villalba y su entorno, y el yacimiento romano de Los Morillos, que corresponden con las siguientes zonas:

Polígono catastral	Parcela catastral
05	408, 410, 429 y 477
08	153, 154, 157, 283 y 293
13	3
14	25 a 28, 34, 35, 54 a 56, 82 y 85

- c) Como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI):

- Carretera CM-4000
- Carretera CM-4002
- Carretera CM-4015
- Caminos públicos.
- Líneas aéreas de energía eléctrica.
- Canalización de la Red de Picadas.

- d) Como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental hidráulico (SRNUPA):

- Los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o a los suelos urbanizables

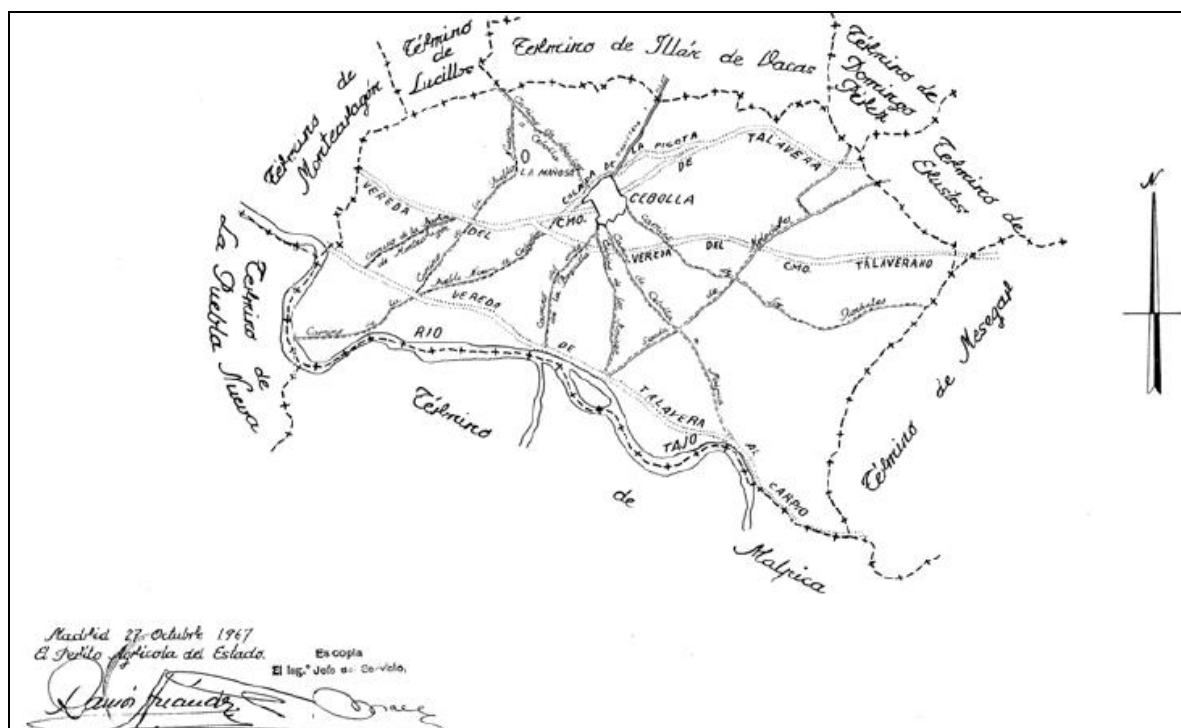
En el municipio discurren varios arroyos cuyos cauces se pueden ver en las imágenes de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo. De esta información obtenida de la Confederación Hidrográfica del Tajo se indica que existen muchos cauces innominados, destacando los siguientes:

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

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

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

Se adjunta, en primer lugar, el plano de clasificación de las vías pecuarias realizado en el año 1967 por el Ministerio de Agricultura, en el que se observan las mismas.



Denominación	Anchura metros	Longitud metros	Observaciones
Vereda de Talavera al Carpio	20,89	7.242	15,1285 Ha
	10,45	1.451	Caballera con Malpica Tajo
Vereda del Camino de Talavera	20,89	8.102	16,9253
Colada de la Picota	10,00	1.120	1,1195
	10,00	903	0,9035
Vereda del Camino Talaverano	20,89	5.656	11,8158
	8.00	608	0.4866

---

PAGINA 22



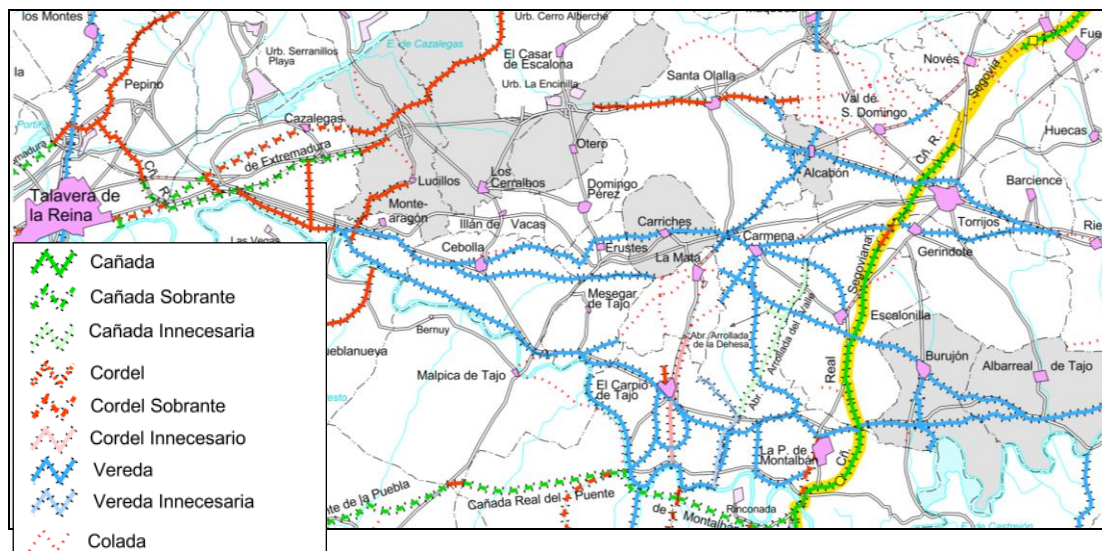
artículo 19 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias, del artículo 47 del TRLOTAU y del artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

Las vías pecuarias se regulan básicamente por la siguiente legislación:

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM 8.04.2003).
- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (BOE, 25.03.1995).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

Los trazados que se han recogido en los planos del presente Plan de Ordenación se han obtenido de la página <https://castillalamancha.maps.arcgis.com/home/index.html>

En la siguiente imagen, obtenida de [https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/politica-forestal/vias-pecuarias/rvp\\_descargas.aspx](https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/politica-forestal/vias-pecuarias/rvp_descargas.aspx) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación se pueden ver las vías pecuarias de la zona donde se encuentra el municipio.



El Plan de Conservación del Medio Natural establece la elaboración de un Plan de Actuaciones para desarrollar los preceptos contenidos en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Este Plan de Conservación del Medio Natural es el marco básico de planificación de la gestión del medio natural. Es el documento director para la gestión del medio y los recursos naturales y forestales, donde se establecen los criterios y directrices a seguir.

La Consejería establece una franja mínima de cinco (5) metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal, que debe clasificarse, conjuntamente con la propia vía pecuaria, como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), a tenor del artículo 19 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias, del artículo 47 del TRLOTAU y del artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

Se obtiene el siguiente resumen de los distintos suelos:

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

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

## **2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

### **2.1. Tramitación de la Evaluación Ambiental**

La entrada en vigor de la Ley 9/2006 de Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha así como la Ley 2/2020 de 7 de febrero modifica la tramitación a seguir en el caso de Planes de Ordenación, por lo que la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, tras el examen de la documentación remitida, considerada a estos efectos como Documento de Inicio, decide el sometimiento del Plan de Ordenación Municipal al procedimiento de Evaluación Ambiental, para lo que somete a consultas el documento de inicio, emitiendo el preceptivo Documento de Referencia, y que sirvió de base para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico

#### **2.1.1. Documento de inicio ambiental**

El 1 de marzo de 2017 se remite a la Viceconsejería de Medio Ambiente el Documento Inicial Estratégico del Plan de Ordenación Municipal de Cebolla, que fue objeto de la emisión de un Documento de Alcance para la realización del Estudio Ambiental Estratégico (en adelante EAE), el 23 de octubre de 2017.

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental efectuó consultas sobre el citado Documento de Inicio.

#### **2.1.2. Informe de sugerencias al documento de inicio ambiental**

En el informe de sugerencias para la elaboración del EAE del Plan de Ordenación Municipal de Cebolla (expediente **PLA-SC-17-0397**) al documento de Inicio Ambiental remitido por el Ayuntamiento, figuran una serie de sugerencias para tener en cuenta en el presente documento que se describen a continuación, y se han incorporado en los documentos de EAE y POM. Las sugerencias del documento se resumen a continuación:

a) Se estima que el total aproximado de viviendas previstas en el POM2015 que asciende a 2.017 es excesivo. Estas viviendas se ubican en 14 sectores de suelo urbanizable de uso residencial y 8 de uso industrial.

Por todo ello en el informe de sugerencias se indica que se debe justificar la necesidad del crecimiento planteado en el POM para que lo que propone una menor superficie de suelo previsto.



El POM ha reducido el número de viviendas previstas a 943 viviendas en base a la necesidad de crecimiento planteado en el documento final del POM.

b) Se indica que los actuales depósitos garantizan las previsiones de desarrollo de Cebolla, disponiendo depósitos con una capacidad de 1.127 m<sup>3</sup> para más de un día de suministro. Se indica que la depuración actual es insuficiente, por lo que se debe prever una nueva Estación Depuradora.

El POM prevé la necesidad de una nueva estación depuradora de la que depende el crecimiento de los nuevos desarrollos y así ha quedado reflejado en la memoria del mismo.

c) Indica que no se han recogido las distintas categorías de suelo rústico definidos en el Reglamento de Suelo Rústico, por lo que el POM debe recoger los suelos rústicos no urbanizables de especial protección por reunir valores naturales o patrimoniales que así lo requieran. Por tanto, se deben recoger en los planos de clasificación las diferentes categorías y subcategorías del suelo rústico.

En este aspecto se sugiere incluir los terrenos situados al sur de la vereda de Talavera a El Carpio como rústico no urbanizable de protección natural, al igual que las zonas del LIC y ZEPA. De igual forma indica que se debe tener esta misma calificación en las zonas de vegetación natural situadas al este del municipio en los parajes de Val de Marcos y La Aldehuela.

Indica que se debe recoger en el POM una referencia al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, en el sentido de la posible presencia de fauna protegida en los edificios de cara a la concesión de licencias de obras de restauración.

Se recogen en el POM los distintos suelos rústicos definidos en el reglamento.

Estas sugerencias se acompañan de los informes que se reseñan a continuación:

- Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (23.08.2017).
  - Considera excesiva la previsión de suelo urbanizable.
  - Recoge la existencia de LIC y ZEPA, y vías pecuarias.
  - No se aporta en la cartografía las categorías del suelo rústico.
  - Considera que además del LIC y ZEPA se debe clasificar como suelo rústico de protección natural la zona situada al sur de la Vereda de Talavera a El Carpio, y las calificaciones en las zonas de vegetación natural situadas al este del municipio en los parajes de Val de Marcos y La Aldehuela.
  - Las vías pecuarias deben tener una franja de protección de 5 metros a cada lado.
  - Sugiere que se incluya una referencia al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, en el sentido de la posible presencia de fauna protegida en los edificios de cara a la concesión de licencias de obras de restauración.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha (17.08.2017).
  - Se trata de un informe genérico sin que se concreta nada particularizado al municipio de Cebolla.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha (22.09.2017).
  - Indica que el municipio de Cebolla recibe el agua de abastecimiento desde el sistema Picadas II, y que los nuevos desarrollos deben contar con un sistema de depuración de aguas residuales
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (28.09.2017).
  - Reseña las carreteras de titularidad autonómica que se encuentran en el municipio de Cebolla.
  - Recoge las determinaciones que se deben tener en cuenta con respecto a las citadas carreteras.
  - Establece una serie de consideraciones con respecto a los suelos que se propone clasificar en la zona de afección de la carretera CM-4000, y que puede suponer que se transforme en una travesía. Para ello propone restringir al máximo los accesos a la carretera CM-4000, y en su caso deben efectuarse a

través de una vía de servicio. Añade que se debe incidir en las afecciones con respecto al ruido se pueden producir en las zonas de crecimiento previstas aledañas a la carretera.

- Por este motivo considera que no se debe constreñir la carretera con nuevas edificaciones cercanas a la misma que suponga efectos indeseables, dado que existe más suelo vacante hacia el sur para ello. Propone además que la línea de edificación en esta zona se sitúe a 25 metros de la arista exterior de la calzada de la CM-4000.
- Correo de José María Ramiro Alegre (22.08.2017).
  - Indica que Cebolla se encuentra dentro del nivel de riesgo A2 con respecto al Plan Especial de Protección Civil de inundaciones (PRICAM).
  - Indica que el municipio está clasificado de Alto Riesgo por lluvias en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de fenómenos atmosféricos (METEOCAM).
  - Indica que el municipio está dentro del Plan Especial de Emergencia Exterior de Gas Licuado SA, aprobado por Orden 130/2017 de 24 de julio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se revisa el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha y varios planes de Emergencia Exterior.

Se han tenido en cuenta todos los informes para el desarrollo final del POM

### 2.1.3. Información pública

Por anuncio en de 23 de diciembre de 2021 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 245, el Plan de Ordenación Municipal, en unión del Estudio Ambiental Estratégico, se sometió a información pública por un periodo de 45 días.

### 2.1.4. Alegaciones presentadas

Durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. CEBOLLA. 2022			
Interesado	Objeto	Fecha registro	Estimadas
Isaac Asensio Cegarra	CM-4002	28.12.2021	NO
Juliana Fernández Jerez	Nuevo sector industrial	12.01.2022	NO
Juliana Fernández Jerez	Parcela 24 polígono 18	12.01.2022	NO
Juliana Fernández Jerez	Cauce	12.01.2022	NO
Juan Carlos Bautista González	Inclusión dentro del SUB 06	25.01.2022	SI
Trinidad Bautista González y Hermanos	Inclusión dentro de SUB	25.01.2022	NO
Joaquín Bautista González y Hermanos	Inclusión dentro de SUB industrial	27.01.2022	NO
Jesús Ferrero Soler	Inclusión dentro de SUB03 residencial	02.02.2022	NO
Mª Dolores González Palencia y Rufino Maqueda Novillo	UA06, eliminarla	07.02.2022	NO
Justo Martin Guerrero	UA06, dice que su parcela es urbana y que pagó contribuciones especiales	11.02.2022	SI
Ruperto Ampuero Palencia y tres más	Clasificar como suelo urbano parte de la parcela 45046A017001240000TO o como SUNC de uso residencial	14.02.2022	SI
Trinidad Bautista González		21.02.2022	NO
Enrique Rivera Gutierrez y Antonia Bellido Pérez	UA04, que se elimine	22.02.2022	SI
Mª Teresa del Carmen Esperón Ampuero	Finca rústica a clasificar como SUB (No sé identificar la finca)	22.02.2022	NO
Ana María Pérez Marugán	UA07 eliminar	22.02.2022	SI
Juan José Ruiz Ampuero y hermanos	Unidades discontinuas Zona verde, hacen una propuesta alternativa	22.02.2022	SI
Ana Isabel Rocha Tofiño	Que en la UA02 se mantengan las zonas verdes y no sea discontinua	24.02.2022	SI
María Cruz Medrano Sánchez	Que la parcela 208 del polígono 17 se meta en SUB industrial (junto a las naves de Emiliano Madrid)	28.02.2022	NO
María Dolores Engracia Palencia Corral	Igual que alegación 18	28.02.2022	NO
Sonia Figueras Fernández	Clasificar SUB según convenio	28.02.2022	NO

Como se puede ver ninguna de las alegaciones se formula al Estudio Ambiental Estratégico.

### 2.1.5. Informes recibidos en el periodo de concertación interadministrativa.

En este mismo periodo se han recibido los siguientes informes:

Fecha informe	Organismo
2 de febrero de 2022	ADIF
28 de enero de 2022	Delegación provincial de Toledo Consejería de Hacienda y administraciones públicas
10 de enero de 2022	Delegación Provincial en Toledo Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural
2 de marzo de 2022	Diputación provincial de Toledo
3 de marzo de 2022	Subdirección general de patrimonio Secretaría de estado Dirección General de Infraestructura Ministerio de defensa
19 de abril de 2022	Servicio De accesibilidad e infraestructuras Consejería de Bienestar Social
2 de agosto de 2022	Confederación Hidrográfica del Tajo
15 de febrero de 2022	Dirección general de carreteras (CLM) Consejería de Fomento
12 de mayo de 2022	Secretaría general del SESCOAM
9 de febrero de 2022	Servicio de cultura Delegación provincial en Toledo Consejería educación, cultura y deportes
9 de febrero de 2022	Servicio de medio ambiente de Toledo Delegación provincial de desarrollo sostenible de Toledo
4 de febrero de 2022	Infraestructuras del agua de Castilla La Mancha
21 de enero de 2022	Servicio de planeamiento Delegación provincial en Toledo Consejería de Fomento

Fecha informe	Organismo
2 de febrero de 2022	ADIF

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
28 de enero de 2022	Delegación provincial de Toledo Consejería de Hacienda y administraciones públicas

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
10 de enero de 2022	Delegación Provincial en Toledo Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
2 de marzo de 2022	Diputación provincial de Toledo

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
3 de marzo de 2022	Subdirección general de patrimonio Secretaría de estado Dirección General de Infraestructura Ministerio de defensa

Emite informe favorable.

Fecha informe	Organismo
19 de abril de 2022	Servicio De accesibilidad e infraestructuras Consejería de Bienestar Social

El informe establece una serie de observaciones con carácter general además de un análisis pormenorizado donde explican observaciones acerca de la documentación global del plan donde se indica que se deberán incluir mayores análisis de viario, que se deberá completar la normativa vigente en materia de accesibilidad además de cuestiones concretas de la documentación.

*Se ha procedido a subsanar todo lo requerido en el informe anterior.*

Fecha informe	Organismo
---------------	-----------

2 de agosto de 2022	Confederación Hidrográfica del Tajo
---------------------	-------------------------------------

#### Recurso hídrico.

El informe de confederación establece que existe recurso hídrico siempre que no se supere la asignación de 4,73hm<sup>2</sup>/año considerada en la propuesta de proyecto de plan hidrológico

#### Situación concesional.

Establecen que el municipio de Cebolla se encuentra dentro de los municipios cuyo abastecimiento es gestionado por la Entidad de Derecho público del Agua de Castilla La Mancha dentro del sistema picadas II cuya situación concesional es un volumen máximo anual total de 47,3hm<sup>2</sup> distribuidos del río Tajo 20hm<sup>3</sup>, del río Alberche 47,3hm<sup>3</sup>.

#### Afección a cauces públicos.

Se establece que se afecta al dominio público hidráulico en las unidades 01,02,04,05 y 08 , unidad 09 y sub09.

Se establece que se encuentran dentro del área de afección a zona de policía la unidad 07, 03.

Se establece que se encuentran dentro de la zona de flujo preferente e inundable la unidad 01,02,04,05 y 08

#### Vertidos de aguas pluviales.

Establecen que será necesario obtener previamente a cualquier nuevo vertido la autorización de la CHT

Infraestructura de las redes de aguas residuales.

Establecen que la actual EDAR se encuentra en un estado deficiente y se deberá prever su mejora y ampliación

*El documento se ha corregido conforme a este informe delimitando las unidades afectadas por inundabilidad para que no se encuentren dentro de esa zona, además de eliminando las que se encontraban en afección de dominio público hidráulico, de tal manera el sub09 se ha eliminado; las unidades 01,02,04,05 con respecto a la zona discontinua que afectaba a dichas zonas se ha redelimitado y la unidad 07 y la unidad 09 se han eliminado*

Fecha informe	Organismo
15 de febrero de 2022	Dirección general de carreteras (CLM) Consejería de Fomento

Carreteras autonómicas dentro del ámbito del POM:

CM- 4000, CM- 4002, CM-4015; el requerimiento establece que no se nombra la carretera CM-4015, situación que se subsana en el documento corregido.

Con respecto al suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras, establecen que falta incluir la carretera CM-4015.

Según el informe se establece la recomendación de situar la línea de edificación al menos entre 25-30 metros de la arista exterior de la calzada en la carretera CM-4000.

A su vez se establecen cuestiones técnicas de grafiado y acotado de las diferentes líneas de protección de las carreteras.

Según el informe , se deberán incorporar esquemas de los nuevos accesos previstos para que se conecten los desarrollos planteados en suelo urbanizable y poder estudiar su viabilidad

*Se tiene en cuenta el informe corrigiendo y aportando información acerca de la CM-4015 y de los nuevos accesos a los sectores previstos según las condiciones del informe técnico.*

Fecha informe	Organismo
12 de mayo de 2022	Secretaría general del SESCOAM

Informan acerca de un solar adquirido por el Ayuntamiento para la construcción del centro de salud.

*Dicho solar se califica como dotacional de equipamiento en la documentación corregida.*

Fecha informe	Organismo
9 de febrero de 2022	Servicio de cultura Delegación provincial en Toledo Consejería educación, cultura y deportes

Se informa acerca de observaciones de todo el documento, además de establecer la necesidad de contar con el documento de protección arqueológica del patrimonio cultural para poder valorar todo lo que se requiere.

*Se corrigen las observaciones efectuadas en el documento del POM entregado*

Fecha informe	Organismo
9 de febrero de 2022	Servicio de medio ambiente de Toledo Delegación provincial de desarrollo sostenible de Toledo

Establecen que el POM de Cebolla debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Fecha informe	Organismo
4 de febrero de 2022	Infraestructuras del agua de Castilla La Mancha

En el informe se establece lo siguiente:

Capacidad de las infraestructuras del abastecimiento en alta:

Establecen que según las previsiones del POM la demanda teórica de agua potable a techo de planeamiento para el municipio es de 1969m<sup>3</sup>/día (22,79l/s)

Depuración.

Dicen que no son competentes para informar sobre la capacidad de la EDAR en el municipio.

### **Informe Servicio de Planeamiento Dirección Provincial Consejería de Fomento de 21 de enero de 2022**

Se justifica a continuación el cumplimiento de dicho informe:

#### **Respecto al modelo territorial propuesto y sistemas generales:**

##### MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SISTEMAS GENERALES:

1. En el punto 4.1.1. Evolución de la población, de la Memoria Informativa del POM, se ha aportado una tabla de población empadronada, que muestra su descenso de **3.852 a 3.263** habitantes, en el período **2012-2018**. De ello se deduce, que hay una tendencia a la baja, que se confirma en la actualidad, al existir **3.209** habitantes en el año 2020.

A continuación, en el punto 4.1.4. Tendencias futuras, el POM, señala que, en base a los datos de población, se considera una proyección de crecimiento anual del 2% o 3%, lo que equivale a una población planeada comprendida entre **4.138 y 4.652** habitantes en el año 2031.

Por otra parte, la población proyectada en la memoria informativa, no coincide con la población que aparece en otros lugares del POM. Por ejemplo, en la tabla del punto 1.1.15 de la Memoria Justificativa, se llega a señalar un total de **5.517** habitantes. Se deben armonizar.

Así pues, la evolución de la población actual no es coherente con la tendencia futura de la misma planeada en el POM, por lo que se debe revisar, pudiendo incluir medidas de revitalización, que puedan justificar dicha proyección y las necesidades de suelo.

En el punto 4.1.4 del POM se ha explicado lo siguiente:

*“En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente Plan de Ordenación Municipal.*

*Esta proyección se puede considerar un crecimiento similar al producido en los últimos doce años, si bien reducido por la situación económica actual, lo que puede suponer un coeficiente entre un 2,00 y un 3,00% como media para los siguientes doce años.*

*La tendencia del municipio es a la baja, debido entre otras cosas, a la ausencia de planeamiento, esta ausencia de planeamiento no permite el desarrollo de ningún suelo apto para vivienda, además de alejar a las futuras empresas al no haber suelo calificado como industrial ni terciario en el municipio, a esto se suma la pandemia COVID-19 que ha generado numerosos fallecimientos.*

*Todo esto genera grandes problemas en el mantenimiento de la población y empieza a producir problemas de despoblación que se deben revertir con el ordenamiento del territorio y la capacidad de generar un futuro crecimiento basado en tendencias pasadas con un coeficiente entre el 2 y el 3% para poder revitalizar la población y dar solución a la demanda que no se puede cubrir por incapacidad de generar suelo sin la vía de un documento urbanístico como es un plan de ordenación municipal*

*De esta forma la previsión de la población para los años siguientes, en función de los porcentajes citados, sería la siguiente:*

- Año 2033 Entre 4.138 y 4.652 habitantes.

*Estos valores se enmarcan dentro de las previsiones que establecía el Plan de Ordenación Territorial de Castilla-La Mancha, que preveía para Cebolla el código del rango de la cabecera V corresponde con un escalón poblacional entre 3.000 y 9.999 habitantes.”*

La población prevista en el planeamiento es de un total de 4314 habitantes (de los cuales 3204 son la población actual)

2. En el punto 0.2.3 de la Memoria Justificativa, se ha calculado un coeficiente de densidad poblacional de **1,18 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c** residenciales de vivienda principal, utilizando la población empadronada en el año 2018, la superficie construida residencial de catastro en el año 2021 y el censo de viviendas de 2011.

Si bien el cálculo es correcto, el POM se debe pronunciar sobre la conveniencia o no de actualizar los datos de partida, ya que provienen de años distintos.

Además, el coeficiente de **1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c** debe emplearse para calcular la **densidad poblacional máxima** para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, que se expresa en habitantes/hectárea, tal y como se define en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU 1/2010.

Se han actualizado los datos de partida homogeneizando todos. El último censo de viviendas existente es de 2011 por lo que ese dato no ha podido actualizarse por no existir un censo posterior.

En dicho punto se ha modificado lo siguiente:

*“El coeficiente de habitantes por superficie media de viviendas principal:*

- *2,35 habitantes por 203,29 m<sup>2</sup> construidos residenciales.*
- *1,16 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales.*

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

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

ZOU01 y ZOU02:

- *Superficie suelo: 998.573m<sup>2</sup>s*
- *Densidad poblacional: 1,16 habitantes/100m<sup>2</sup>c residenciales*
- *Habitantes ZOU 01 y ZOU02: 3.204habitantes*
- *Habitantes/ha ZOU 01 y ZOU02: 3.204habitantes/ 99,85ha= 32 habitantes/hectárea*

ZOU 04:

- *Superficie suelo: 117.456,24m<sup>2</sup>s*
- *Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m<sup>2</sup>c residenciales*
- *Habitantes: 322*
- *Habitantes/ha: 322habitantes/ 11,75ha= 27habitantes/hectárea*

ZOU06:

- *Superficie suelo: 283.132,00m<sup>2</sup>s*
- *Densidad poblacional: 1,16habitantes/100m<sup>2</sup>c residenciales*
- *Habitantes: 765*
- *Habitantes/ha: 765 habitantes/ 28,31ha= 27habitantes/ hectárea”*

3. En el punto 5.3.2. de la Memoria Informativa, se ha calculado la edificabilidad realizada, a partir de los datos catastrales de 2021, resultando un total de **499.316 m<sup>2</sup>c**. Esta superficie se distribuye de la siguiente manera en las **ZOUs existentes**:

- ZOU 1. Casco antiguo. 246.954 m<sup>2</sup>c.
- ZOU 2. Ampliación de casco. 212.025 m<sup>2</sup>c.
- ZOU 3. Industrial. 40.337 m<sup>2</sup>c.

Estos datos sirven para calcular el **aprovechamiento preexistente**. Se aprecia que en el documento se debe matizar, debiendo considerar las siguientes cuestiones:

-Que la edificabilidad preexistente es toda aquella que se ha realizado de forma legal, es decir, con la correspondiente Licencia municipal. A falta de planeamiento, será toda aquella realizada de acuerdo a las Normas Subsidiarias Provinciales.

-Que es posible computar un aprovechamiento preexistente sobre los solares vacíos, pudiendo adoptar el criterio del artículo 45.3.b) del TRLOTAU. Se podrá considerar una edificabilidad preexistente teórica de 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s cuando el uso mayoritario de la ZOU es residencial y de 0,7 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s cuando es industrial o terciario.

Una vez calculado el aprovechamiento preexistente, se deberá justificar que no se producen incrementos de aprovechamiento, para que pueda considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Atendiendo a dicho punto se recalcula el aprovechamiento preexistente para justificar que no se producen incrementos de aprovechamiento.

4. En cuanto al Sistema General de Espacios Libres, esta dotación se ha justificado a partir de una superficie construida residencial total de **408.658 m<sup>2</sup>c**, incluyéndose en el cómputo la edificabilidad residencial realizada de las **ZOU 01 y ZOU 02**.

Este cálculo es erróneo, ya que, según el artículo 19.5. del Reglamento de Planeamiento, esta dotación se calcula a partir de los **m<sup>2</sup> edificables residenciales** previstos en el planeamiento, que son mayores a los calculados. Se debe volver a justificar.

Por otra parte, para los Sistemas Generales Existentes de Zonas Verdes se debe indicar la categoría en que se desagregan, y el cumplimiento de los requisitos, señalados en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

De igual forma, se hará para los situados en Suelo Urbanizable, debiendo garantizar que se cumplan las condiciones de diámetro y superficie mínima, pudiendo vincular el cumplimiento de los mismos a la continuidad con los Sistemas Locales de Zona Verde.

Por último, a efectos de cómputo del **SG-DV 9341 m<sup>2</sup>**, **SG-DV 6070 m<sup>2</sup>**, **SG-DV 4288 m<sup>2</sup>**, se debe delimitar el cauce. Cuando éste sea en cauce abierto, se debe quitar la superficie del mismo.

En cuanto al **SG-DV 17.661 m<sup>2</sup>**, se debe reconsiderar su delimitación, ya que deja las calles próximas y la calle interior del Sector 01, en fondo de saco.

Al haber recalculado todos los aprovechamientos preexistentes, así como todas las cifras construidas residenciales, se ha recalculado también los sistemas generales.

5. En cuanto a las infraestructuras generales, en el Anexo 1. De la Memoria Justificativa, se ha estimado una necesidad de agua de 510 m<sup>3</sup>/día para el SUNC y el Suelo Urbanizable.

Este dato se contradice con el aumento de 423 m<sup>3</sup>/día y con el total de 995 m<sup>3</sup>/día, una vez sumados los consumos del suelo urbano actual. Se debe revisar.

Además, se justificará que las redes de abastecimiento actuales tienen capacidad suficiente para estos nuevos consumos.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el Organismo competente.

Se revisa y se tiene en consideración también el informe de la Agencia del Agua



6. En cuanto a la infraestructura de saneamiento y depuración, en el Anexo 2. De la Memoria Justificativa, se reconoce la necesidad de la mejora y ampliación de la EDAR existente, ya que se encuentra en mal estado y es insuficiente.

Además, en el punto 1.3.1. de la Memoria Justificativa, se dice que: "La EDAR de estas zonas industriales deberá ser, en principio, independiente de la residencial y deberá ejecutarse a cargo de los sectores con uso industrial."

Por tanto, se debe calcular la repercusión económica de estas infraestructuras generales en las actuaciones urbanizadoras planeadas.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el Organismo competente.

#### Respecto a la delimitación de ZOUs y Ordenanzas.

##### SOBRE LA DELIMITACIÓN de ZOUs y Ordenanzas

7. En el caso de las **ZOUs existentes**, no se puede comprobar si cada una de ellas se ajustan a la Disposición Preliminar 15. del TRLOTAU 1/2010, ya que en el plano de información no están graficiadas correctamente.

Por otra parte, en las fichas de las **ZOUs 01, 02 y 03 previstas**, se está proponiendo un incremento de aprovechamiento de **114.760,10 m<sup>2</sup>c**, **246.578 m<sup>2</sup>c** y **54.293 m<sup>2</sup>c**, respectivamente, lo que conforme el artículo 45.3. b) del TRLOTAU 1/2010, no se puede considerar como Consolidado sino como Suelo Urbano No Consolidado. Se debe rectificar.

Se trata de un error que se ha subsanado, se revisan los ZOUs previstos para que no exista incremento de aprovechamiento.

8. En cuanto a las Ordenanzas propuestas por el POM, se han establecido un total de 10. En el Suelo Urbano Consolidado, se han elaborado las siguientes ordenanzas, que regulan la edificabilidad lucrativa:

-Ordenanza 1. Casco urbano. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 100%, aplicada entre la alineación y fondo máximo permitido del artículo 71. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

-Ordenanza 2. Ampliación del Casco Urbano. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 80%, aplicada entre la alineación y fondo máximo permitido del artículo 71. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

-Ordenanza 3. Industrial. Se ha adoptado una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para uso industrial y de 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para oficinas. La ocupación es del 80%. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 10,00 m.

-Ordenanza 10. Terciario. Se ha adoptado una edificabilidad sobre parcela neta o según el planeamiento de desarrollo de 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La ocupación es del 100% sobre parcela. La altura máxima S/R es de 2 plantas y 7,50 m.

En las **ordenanzas 1, 2, 3 y 10**, se debe justificar como se traslada el coeficiente de edificabilidad bruta a coeficiente de edificabilidad neta, debiendo cumplir que no haya un incremento de aprovechamiento.

Además, previamente, se deben reconsiderar los coeficientes de **edificabilidad bruta** calculados, ya que suponen un aumento del aprovechamiento preexistente.

Por ejemplo, en la **ZOU 01** existente, se calculó **0,65 m<sup>2</sup>c/ms** en la memoria informativa, y posteriormente se adoptó **0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** en la memoria justificativa, siendo prácticamente coincidentes los ámbitos. No hay compensación entre las distintas ZOUs, ya que en todas se produce un incremento de edificabilidad.

En el documento corregido del POM se justifica como se traslada el coeficiente de edificabilidad bruta a neta, se han corregido los coeficientes para que no existan incrementos de aprovechamiento.



Por último, se deben revisar los siguientes aspectos:

- Se recomienda que en los planos de ordenación detallada se delimiten las distintas ordenanzas.
- En la ordenanza 1 se deben limitar los usos compatibles para que no superen al uso global mayoritario, pudiendo adoptar porcentajes.
- En la ordenanza 3, Industrial, se debe revisar la zona de actuación, ya que indica que se aplica a la ZOU 06, que es Suelo Urbanizable Residencial.
- Se debe justificar el cálculo de la densidad poblacional de la ordenanza 1, ordenanza 2, ordenanza 4 y ordenanza 5. Se debe relacionar con el coeficiente de 1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c.

Se tienen en cuenta dichas consideraciones, en los planos de ordenación detallada figuran las ordenanzas en los planos OD02 tal y como se establece en la NTP, estableciendo en cada una de las manzanas la ordenanza de aplicación.

En la ordenanza 1 se establece que la tolerancia de un uso compatible no puede superar el 50% de la superficie total construida.

Se revisa la zona de actuación de la ordenanza 3 industrial.

Se justifica el cálculo de la densidad poblacional relacionándolo con el coeficiente de densidad en el apartado 0.2.3 de la memoria justificativa.

#### Respecto a la clasificación del suelo y desarrollo del planeamiento vigente:

##### CLASIFICACIÓN DE SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

9. En cuanto a la clasificación del suelo rústico, se han tenido en cuenta las distintas categorías fijadas por el Reglamento de Suelo Rústico. No obstante, se deberán seguir las indicaciones de los informes sectoriales correspondientes.

En el caso del Arroyo de Arriba (del Valle), que atraviesa el núcleo urbano, en dirección noreste-surroeste, se aprecia que está parcialmente urbanizado, canalizado o no, y parcialmente en cauce abierto natural. Su cauce está clasificado como SUC, SUNC y Suelo Urbanizable, sin dotarle de protección.

En relación con ello, esta clasificación puede contradecir el criterio general del punto 3.4. de la memoria informativa que dice: "... mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal..."

Por tanto, se debe delimitar el cauce y las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, conforme la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, y ser informadas favorablemente por el Organismo competente, en base al Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas.

Por otra parte, en lo relacionado con las carreteras que atraviesan el núcleo urbano, **CM-4000 y CM-4002**, se debe definir su situación, travesía o no, a efectos de considerar si las parcelas que cuentan con acceso desde la misma, pueden alcanzar la condición de solar.

Se delimitan las zonas de protección del dominio público hidráulico conforme a la disposición adicional primera del RSR.

10. En el punto 7 de este informe, se indicó que la edificabilidad prevista en las ZOUs 01, 02 y 03, suponen un incremento de aprovechamiento, de tal forma, que no pueden considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Por otra parte, en algunas zonas, el POM ha delimitado el suelo urbano ajustándose a límites de propiedad, resultando unos fondos irregulares. Al respecto, se debe seguir un fondo homogéneo, pudiendo adoptar el criterio de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento.

Además, se aprecian actuaciones urbanizadoras y de urbanización, que pueden ser posteriores a 1998, así como viario que, en la actualidad, está parcialmente o sin ejecutar en la actualidad.

En relación con lo expuesto, se adjunta plano aclaratorio, indicativo, con las circunstancias siguientes:

- Actuaciones urbanizadoras a justificar, ya que parecen posteriores a 1998.
- Frentes de parcela sin consolidar y parcelas sin acceso, que parece que no reúnen la condición de solar.
- Zonas o viales que no se encuentran ejecutados en la actualidad o que parece que no estaban ejecutados en 1998, año de vigencia de la LOTAU.
- Zonas de Suelo Urbano Consolidado, con fondos irregulares, que se ajustan plenamente a los límites de la propiedad, y parece que no responden a una estructura urbana racional.

Además, se adjuntará un **Anexo**, con las actuaciones urbanizadoras ejecutadas desde el año 1998, en el que se indique el instrumento de desarrollo que habilitó su ejecución.

Se han recalculado todas las edificabilidades previstas a raíz de las modificaciones con respecto a los informes sectoriales así como para que no existan incrementos de aprovechamiento.

La delimitación de suelo urbano atiende a lo realmente ejecutado en la actualidad, no pudiendo, en muchos casos, clasificar como suelo urbano lo inmediatamente posterior por, carecer de accesos rodados y no poder urbanizar en las inmediaciones.

Se adjunta informe realizado por el Ayuntamiento aclarando la situación de cada una de las zonas marcadas en los planos adjuntos al informe.

11. En cuanto a la programación de los nuevos desarrollos, en el punto 1.3.2. y 1.3.3. de la Memoria Justificativa, se han establecido dos períodos: en el primero se desarrollan las unidades de actuación urbanizadora del SUCN, y en el segundo se desarrollan los sectores.

Al respecto, se debe indicar la duración de cada uno de estos períodos y el orden de prioridades de las distintas actuaciones urbanizadoras.

Por otra parte, se debe justificar el cumplimiento de que no se difiera más del 15%, entre las áreas de reparto del suelo urbanizable y entre las unidades de actuación urbanizadora de SUNC, tal y como se indica en los artículos 31 y 32 del Reglamento de Planeamiento.

En el caso del suelo urbanizable, en los puntos 1.6.3. y 1.6.5. de la Memoria Justificativa, se deben eliminar las alusiones al equilibrio entre sectores, ya que éste, se justifica para las áreas de reparto.

En el punto 1.6.3. se encuentra justificado el cumplimiento de que no se difiere más del 15% entre áreas de reparto

Otras cuestiones formales de la documentación técnica.

#### MEMORIA INFORMATIVA.

-La enumeración de legislación del punto 1.1. se debe revisar, ya que hay normativa derogada. Por ejemplo, la ITP de 31 de marzo de 2003 se ha derogado por la **Orden de 4 de febrero de 2020.**

-En el punto 4.1.3. se dice que el número de viviendas principales es de **1.946 viviendas** cuando resulta que es el número total de viviendas. Se debe corregir.

-En el punto 4.1.4. b) y punto 0.1. de la Memoria Justificativa, se dice que hay un intervalo comprendido entre 1.750 y 2.778 viviendas y otro entre 1.969 y 3.125 viviendas. Se trata de un error, ya que es el número de habitantes.

-En el punto 4.2.2. se ha indicado que el número de parcelas urbanas asciende a **2.061** mientras que en la tabla del punto 0.2.2. de la Memoria Justificativa es de **2.423**. Se debe aclarar esta contradicción.

-Se aprecian errores en el cómputo de la superficie de viales en las ZOUs existentes, que aparecen en el punto 5.3.2. Se debe revisar.

-No coincide el cuadro resumen del punto 5.5.3. con los datos del punto 5.3.2. En la tabla resumen, se aprecian errores en el cómputo de las dotaciones y en la suma de la superficie construida total.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

-En el punto 1.2.0., se hace mención al aprovechamiento objetivo preexistente. Se debe suprimir esta definición, ya que en un municipio sin planeamiento se define como aprovechamiento preexistente.

Por otra parte, en la tabla del mismo punto, se debe rectificar el encabezado de m2c, puesto que es m2s.

-En la tabla 1.2.1. y tabla 1.2.1.1. se aprecia que por superficie las ZOUs 01, 02 y 03 existentes, coinciden con las previstas. Sin embargo, el cómputo de la superficie de Dotaciones es diferente a las calculadas en el punto 5.3.2. de la Memoria Informativa. Se debe aclarar.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

Por otra parte, en la primera tabla, la suma parcial de viviendas y habitantes no da 2.889 viviendas ni 5.517 habitantes. Se debe rectificar.

Corregir en ambas tablas el encabezado que indica que R+T+I es en m2s, cuando resulta que es m2c. Lo mismo para la tabla 1.2.2.

-En la tabla 1.2.1.2.1, se debe corregir la superficie construida de la UA-03, ya que no es el resultado de multiplicar la superficie del ámbito por el coeficiente de edificabilidad de 0,35 m2c/m2s. Este error también aparece en la ficha urbanística. Se deben rectificar.

-En la tabla 1.2.2, se indica una superficie construida de 78.860 m2c cuando en las tablas siguientes es de 116.695 m2c. Se debe rectificar.

-En el punto 1.3, se debe quitar el enunciado que dice: "En algunos casos la delimitación de los sectores es consecuencia de la delimitación previstas en las anteriores NNSS.", ya que el municipio carece de planeamiento previo.

-En el punto 1.4.1, se debe reconsiderar la edificabilidad bruta de las **ZOUs 01,02 y 03**, ya que los coeficientes de **0,95, 0,70 y 0,55**, representan un incremento de aprovechamiento, no pudiendo ser consideradas como Suelo Urbano Consolidado. Además, se debe revisar el cómputo del Viario.

-No coinciden los datos parciales de DV y DE señalados en el punto 1.4.2.1. y 1.4.2.2. con los datos de 1.2.1.2.1. y 1.2.1.2.2.

-La tabla del punto 1.4.1.1, dotaciones existentes de Cebolla, no coincide con la tabla del punto 5.3.2.1. de la memoria informativa. Se debe revisar.

-En la tabla del punto 1.5, la superficie construida en la ZOU 07 es de 78.860 m2c. Sin embargo, previamente, se calculó que era de 116.694, 78 m2c. Se debe revisar, así como la suma total y el encabezado que indica que es m2s.

-En el punto 1.6, se ha incluido una tabla en la que se indica que el coeficiente corrector del uso terciario es de 1,00. Sin embargo, en las fichas urbanísticas es de 1,05. En cualquier caso, se deben armonizar los distintos coeficientes.

-El criterio de justificación punto 1.6.3, de que los sectores se encuentran en el intervalo del 15% es erróneo, ya que lo que se debe justificar son las distintas áreas de reparto.

-En la tabla del punto 1.7.2, rectificar las clases de suelos de los SG-DV, ya que algunos se encuentran en Suelo Urbanizable. Se justificará el cómputo total de 2.703 m2 de los jardines.

-En la tabla del punto 1.7.3, la superficie de m2c del uso de Vivienda Protegida no coincide con las tablas anteriores. Además, en las ZOUs de uso industrial se ha incluido este uso, que realmente no está previsto. Se debe rectificar.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

**PLANOS.** En todos los planos la cartografía deberá reflejar las edificaciones existentes.

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

-Plano 1.01: Encuadre territorial. Se aprecia que hay un desfase entre la base del plano topográfico del IGN y la cartografía superpuesta de SUC. Se debe rectificar.

-Plano 1.02: Estado actual del término municipal. Se deben incluir todas las parcelas de titularidad pública. Se aprecia que faltan parcelas de titularidad pública: Parque de Arriba Rústico, Parque de la Colada, etc, que si se consideran como tal en la memoria informativa.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

-Plano 1.08: Red de abastecimiento de agua. Se debe revisar el trazado, ya que no parece que sea el real. Se aprecia un error de trazado, en las naves industriales, situadas al sureste del núcleo urbano.

-Plano 1.12: Usos y tipología. Revisar los usos existentes, ya que se ha incluido como uso terciario, parcelas destinadas al uso dotacional: Ayuntamiento entre otras.

-Plano 1.15: ZOUs existentes. Se debe completar ya que no se ha incluido todo el relleno de las ZOUs existentes.

-Se debe incluir un plano de información de la Red de Drenaje, con el contenido de la NTP-2010.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.** Se deben revisar conforme lo informado.

-Plano OE.3: Zonas de Ordenación Urbanística, se aprecian errores en la identificación de las ZOUs previstas. Por ejemplo, al noroeste, hay una zona industrial se ha grafiado con el color naranja de la ZOU 03, pero se identificado como ZOU 04.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS:**

##### **TÍTULO 1. Generalidades.**

- Artículo 6. Para el supuesto de revisión, por razón de incremento de población señalado en el artículo 40.2. del TRLOTAU 1/2010, se deben mencionar las actuaciones urbanizadoras realizadas en los dos últimos años y fechas.
- Artículo 8. Es recomendable que se enumeren las clases de obras, que se consideran de conservación, y las clases de obras que se consideran de reforma o mejora, para una mayor seguridad jurídica. Se debe hacer referencia al artículo 42.bis del TRLOTAU 1/2010 y 85 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Artículo 9. Revisar el listado de la normativa de aplicación. Por ejemplo, hacer referencia a la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, que deroga la Ley 4/2007.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

##### **TÍTULO 2. Sistemas Generales y Dominio Público.**

- Artículo 12. En este artículo se hace referencia al punto 1.3.4. de la memoria justificativa, que supuestamente regula la ejecución de las infraestructuras. Consultado este punto, no dice nada. Se debe revisar.
- Artículo 16. Se deberán identificar los bienes de Dominio Público Natural.

Se revisan y corrigen las erratas enumeradas.

### TÍTULO 3. Usos del suelo.

- Artículo 20. Se debe hacer referencia a los distintos usos pormenorizados del Uso Global Residencial.

### TÍTULO 4. Regulación de las edificaciones.

- Artículo 50. Se debe indicar la relación entre el coeficiente de densidad poblacional adoptado, **1,18 hab/100m<sup>2</sup>c**, con las densidades establecidas por el POM, expresadas en habitantes/hectárea.
- Artículo 58. Se recomienda que se complementen los criterios de medición de la edificabilidad. Se aprecia que falta por establecer la forma en que computan las construcciones abiertas y la forma de cómputo de los semisótanos, que dan o bien a una calle con pendiente o a dos calles con pendiente.
- Artículo 66. Se recomienda que se complementen los criterios de medición de alturas con algún gráfico. Por ejemplo, no queda claro a que se refiere como profundidad máxima de cinco (5) metros, en solares a dos calles.
- Artículo 82. Es recomendable que en este artículo se complementen los anchos mínimos añadiendo la regulación del punto 4 del DB-SUA 1 del CTE, sobre anchos de escaleras.
- Artículo 95. Se recomienda que se regulen los criterios de medición de alturas de los cerramientos de parcela, que dan o bien a una calle con pendiente o a dos calles con pendiente.

### TÍTULO 5. Regulación del suelo urbano.

#### Artículo 107.

- La densidad poblacional establecido en las ordenanzas, no está justificada en la Memoria Justificativa. Por ejemplo, en la ordenanza 1, se desconoce la forma de obtención de la densidad poblacional de 100 hab/Ha, a partir del coeficiente de 1,18 hab/100 m<sup>2</sup>c, previamente calculado.
- La edificabilidad máxima en parcela, que es la edificabilidad neta, se debe justificar en la memoria justificativa en relación con el aprovechamiento preexistente, en el caso de SUC.
- En las ordenanzas que permitan el adosamiento entre edificaciones, es recomendable que se establezcan las condiciones del plano de adosamiento, con la finalidad de evitar que estos sean mínimos. También es recomendable que se regulen los semisótanos transitables, puesto que al permitir su adosamiento generan vistas, que no se van a poder evitar por la altura de los cerramientos de la parcela.
- En la descripción de la ordenanza 1, Casco Urbano, se debe suprimir la referencia a que una de las formas de actuación es en Suelo Urbano No Consolidado.
- En la descripción de la ordenanza 3, Industrial, se aprecia un error ya que se incluye en esta ordenanza la ZOU 06, que realmente, es de uso global residencial. Se debe revisar.
- Artículo 110.1. Se deben revisar los coeficientes correctores de las unidades de actuación y sectores para que sean iguales entre sí. Una vez obtenidos, recalcular el aprovechamiento objetivo y el tipo.

## TÍTULO 6. Regulación Suelo Rústico.

- En este título se debe suprimir la referencia a la **ITP de 31 de marzo de 2003**, ya que está derogada por la **Orden 4-2020**.
- Artículo 123. De los actos enumerados en el **artículo 54.1. 2ª del TRLOTAU**, el POM debe señalar cuáles de ellos permite. En el caso de que haya alguno que no permita debe justificarlo.

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial en Toledo  
C/ Río Pordúa, 2  
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070  
e-mail: [dp.fomento\\_to@jccm.es](mailto:dp.fomento_to@jccm.es)

Página 9 de 11

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



Castilla-La Mancha

- Artículo 124. Existe una contradicción entre la letra y número de los retranqueos a linderos.
- Artículo 125. La tabla de superficies mínimas, ocupación máximas y observaciones presentan errores, por lo que se debe revisar. Por ejemplo, la superficie mínima de uso Residencial Unifamiliar en Suelo Rústico de Reserva es de 1,5 Ha y no de 1 Ha como dice.
- Artículos 126 y 129. Se debe desarrollar el concepto de "conjunto de fincas vinculadas", para las edificaciones, ya que parece que las parcelas pueden estar separadas. Al respecto, para la ocupación máxima y superficie mínima, las fincas deben guardar continuidad.
- Artículo 136. En el desarrollo del SRNU de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos falta por incorporar la regulación del cementerio, que se ubica en esta categoría de suelo.
- Artículo 141. En el riesgo de formación de núcleo de población es recomendable que se defina la longitud de tramo de alineación de tres o más edificaciones a camino.



#### **FICHAS –RESUMEN INDIVIDUALIZADAS.**

- Se debe justificar en la memoria justificativa de donde proviene la densidad de población de las fichas de las UA y Sectores, que se expresan en habitantes. Se deberán expresar en hab/hectárea y relacionarlo con el coeficiente de densidad.
- Se debe recalcular el aprovechamiento de las fichas, una vez revisados los coeficientes correctores.
- En la UA-03 el aprovechamiento objetivo del ámbito señalado de 3.206 m<sup>2</sup>c es erróneo. Se debe rectificar.
- Se aprecia un error en el encabezado de las fichas. Por ejemplo, en la hoja de UA.06. aparece UA.07.
- La UA-08 no cumple con los estándares de calidad urbana de cesiones de suelo. Se debe revisar.
- El SUB-07, define su Uso Mayoritario como Residencial cuando es Industrial. Se debe rectificar.
- La superficie de viario señalado en las fichas de las ZOUs 01, 02 y 03, no cuadra con los datos de la memoria.
- En la ficha de la ZOU 03, se aprecia que la superficie neta es mayor que la superficie total de la misma. Se debe revisar.

#### **2.1.6. Documento de Memoria ambiental actual (redactado en octubre de 2022).**

El presente documento, redactado en octubre de 2022, incorpora por tanto todos los aspectos contenidos en los últimos informes recibidos, y que se han citado anteriormente. Este documento se remitirá al órgano ambiental correspondiente.

El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente completo, formulará la declaración de impacto ambiental, en el plazo de un mes a partir de la recepción del expediente completo desde el Ayuntamiento. La Resolución por la que se emita la Declaración de Impacto Ambiental se publicará en el DOCM, y será remitida al Ayuntamiento.

### **2.2. Análisis y calidad del informe de sostenibilidad ambiental**

#### **2.2.1. Adecuación al contenido del Anexo IV de la Ley 2/2020 y al Documento de Referencia**

##### **2.2.1.1. Adecuación a la Ley 2/2020.**

En la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, establece en su anexo IV el contenido que debe incluir el Estudio Ambiental Estratégico del POM, que cumple lo establecido en dicho anexo:

*a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas conexos.*

Corresponde al capítulo 2 del Estudio Ambiental Estratégico, en el que se recoge la finalidad y objetivos, tanto generales como concretos, del POM y la relación con otros planes.

*b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicarse el plan o programa.*

Se encuentran incluidos en el capítulo 3 del Estudio Ambiental Estratégico, en el que se recogen los aspectos referentes a población, actividad, industria que tienen incidencia medioambiental, así como la relación de zonas con especial valor, como son los hábitats, los cauces, las vías pecuarias, las carreteras, caminos y las líneas aéreas de energía eléctrica, y las zonas de protección arqueológica.

En lo que se refiere a su evolución se señala la pérdida de oportunidades que supone la situación estratégica del Ayuntamiento, con lo que no solo no se incrementarán las oportunidades, sino que puede suponer que la población se desplace a otros lugares próximos donde se les ofrezcan medios de vida, viviendas y servicios, originándose una pérdida de habitantes, abandono de medios de producción, agricultura y viviendas, con la consiguiente degradación social y ambiental del entorno.



c) *Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa.*

El Plan de Ordenación Municipal por su propio carácter, afecta a toda la superficie del municipio, por lo que las características ambientales del mismo se caracterizan en los capítulos 3 y 6 del Estudio Ambiental Estratégico, en el que se describen los elementos tanto del medio natural, como los socioeconómicos y patrimoniales.

d) Cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en concreto los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

Los problemas ambientales relevantes se recogen en los capítulos 4 y 6 del Estudio Ambiental Estratégico redactado.

e) *Los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.*

Se establecen en el capítulo 5 del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo a los criterios considerados en la Comunidad Europea, según lo recogido en la aplicación de la Agenda 21, y teniendo en cuenta lo establecido en el Documento de sugerencias al Documento de Inicio elaboradas por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, aplicándose a las actuaciones que se desarrollen en el territorio criterios de sostenibilidad como objetivos de protección ambiental:

- Uso eficiente de los Recursos Naturales.
- Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola ganadero y forestal, especialmente en aquellas zonas cercanas a suelos urbanizables o incluso industriales.
- No superar la capacidad de carga ni la capacidad de regeneración del medio. Valoración y protección de la biodiversidad.
- Uso sostenible del suelo.
- Recursos hídricos. Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo y el control de su calidad.
- Reducción residuos. Reducción del volumen de cualquier tipo de residuos, evitando cualquier tipo de contaminación en suelos, en el agua o en la atmósfera.
- Garantizar la movilidad y accesibilidad.
- Empleo de los recursos locales y diversificación de la economía.
- Integración en el entorno.
- Acceso a un trabajo con un salario justo para todas las personas.
- Acceso a los servicios básicos para todas las personas a un costo razonable.
- Incremento de la equidad y justicia social.
- Garantizar una buena calidad de vida.
- Condiciones de habitabilidad.
- Implicación social en el proceso de sostenibilidad y acceso a la información garantizado.
- Solidaridad ante los problemas globales.

f) *Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.*

Los efectos sobre los factores ambientales, así como su caracterización de acuerdo a lo establecido en la legislación, se relacionan en el capítulo 5 del Estudio Ambiental Estratégico redactado.

g) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo*

En el capítulo 7 del Estudio Ambiental Estratégico redactado, se identifican y caracterizan los impactos, y ya se establecen, cuando es necesario, las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar los posibles efectos negativos.

*h) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.*

El contenido de este apartado corresponde al número 10 del Estudio Ambiental Estratégico redactado.

*i) Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento*

En el capítulo 9 del Estudio Ambiental Estratégico se establece el programa de seguimiento y vigilancia ambiental del Plan, cuyo objeto es determinar, una vez aprobado el mismo, los efectos ambientales reales de las actuaciones previstas (efectos residuales), es decir los efectos que se manifiestan una vez llevadas a cabo las medidas correctoras para poder adaptar dichas medidas a los distintos escenarios que se presenten, y que se vigile la correcta realización de las medidas propuestas verificando también su eficacia.

*j) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes*

Se realiza en el punto 10 del Estudio Ambiental Estratégico

Según lo señalado en los apartados anteriores, se considera que el contenido del Estudio Ambiental Estratégico del POM de Cebolla, se ajusta en su contenido y determinaciones a lo exigido por la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, en concordancia con la Ley nacional.

#### **2.2.1.2. Adecuación al Documento de Referencia**

Como consecuencia de las consultas efectuadas, y derivado de las propias consideraciones del órgano ambiental, se elaboró el Documento de Referencia que debe servir de base para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico del POM de Cebolla, y cuya adecuación al mismo ya se comprobó, en su momento, por el órgano ambiental. Asimismo en el apartado 2.1 de esta memoria ambiental se han recogido los ajustes realizados en función de los distintos informes recibidos en tal trámite de consultas.

En el POM se ha recogido la totalidad de la red hidrológica y de las vías pecuarias (con sus bandas de protección de 5 metros de ancho a cada lado) citadas en el documento de referencia, y en los informes recibidos de la Confederación Hidrográfica, correspondiente incluyendo las zonas de protección indicadas en el mismo.

En el POM se ha recogido también los hábitats de protección establecidos en la zona, así como las zonas sensibles.

El POM ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección, en las distintas categorías establecidas en la legislación vigente, todas las zonas citadas en el documento de referencia.

En el POM se han seguido todas las recomendaciones de los informes sectoriales, siendo fundamentales en Cebolla las relativas a la protección de la ZEPA y LIC existentes y del patrimonio cultural.

#### **2.2.2. Adecuación al contenido del Plan**

El Estudio Ambiental Estratégico se ha redactado paralelamente al Plan de Ordenación Municipal, por lo que ambos documentos incluyen las mismas consideraciones en cuanto a ordenación, directrices y especificaciones. Por este motivo el Plan ha establecido criterios de diseño acordes con la sostenibilidad ambiental.

El Estudio Ambiental Estratégico se adecua, por tanto, exactamente al contenido del Plan de Ordenación Municipal, habiéndose efectuado una adaptación de aquel a las nuevas condiciones previstas en el POM como consecuencia de las últimas sentencias judiciales.

### **2.2.3. Alcance de la evaluación**

El Estudio Ambiental Estratégico ha evaluado todos los contenidos del Plan, de Ordenación Municipal en las distintas fases de la tramitación y redacción del mismo, aspecto que se puede ver en la memoria informativa, en la normativa, así como en la evaluación económica. Los planos de información y de ordenación de ambos documentos son los mismos.

De todas y cada una de las fases anteriores el Estudio Ambiental Estratégico ha evaluado la presencia y consideración de elementos ambientales, la coherencia con los objetivos de sostenibilidad ambiental, la coherencia con la situación ambiental identificada en el estudio del medio y la coherencia interna entre objetivos, diagnóstico, medidas, sistema de gestión y programa de seguimiento.

### **2.2.4. Condicionantes de la evaluación y carencias relevantes detectadas**

Por el propio carácter del instrumento de ordenación su evaluación queda condicionada a la interacción de múltiples actuaciones y tramitaciones, dado que es la suma de varias acciones no desarrolladas por un mismo sujeto, y dentro de ámbitos completamente diferentes (actividades agrícolas, construcción, infraestructuras, patrimonio...) cuyo nexo de unión será el territorio objeto de la acción, siendo por tanto el Ayuntamiento el único órgano capaz de supervisarlas de forma conjunta.

Los criterios del Plan, así como las medidas, tienen en su mayor parte carácter preventivo, y será necesaria la implicación total y continua del Ayuntamiento para garantizar su cumplimiento y prever posibles efectos acumulativos o sinérgicos indeseados entre las actuaciones.

Existen lagunas de conocimiento, sobre todo en lo que se refiere a la capacidad exacta de las infraestructuras actuales y a la situación de ciertos factores como la contaminación atmosférica y acústica, por la que dada su difícil resolución a corto plazo, deberán ir resolviéndose en las sucesivas acciones que se realizarán como medidas impuestas desde el propio Informe de Sostenibilidad Ambiental.

## **2.3. Alternativas consideradas y justificación de la alternativa elegida**

### **2.3.1. Descripción de las alternativas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4. Impactos ambientales significativos del Plan**

En el Estudio Ambiental Estratégico se identificaron las acciones susceptibles de producir efectos significativos en el medio ambiente para proceder a su caracterización, de forma que en función de la valoración pudiesen establecerse las medidas preventivas y correctoras que minimizasen los potenciales impactos.

Las acciones del Plan que se prevé que tengan impacto sobre el territorio son derivadas de una única actuación que es la clasificación del suelo, que establece los usos permitidos en cada zona, por lo que una correcta clasificación respeta los valores ambientales y paisajísticos del territorio, y permite la identificación y puesta en valor de bienes desconocidos o desprotegidos hasta el momento, logrando una ordenación del territorio que favorece el desarrollo sin condicionar la conservación del medio natural.

La clasificación que se propone en el Plan de Ordenación Municipal conlleva una serie de efectos, que se relacionan e identifican en el Estudio Ambiental Estratégico, y que son los siguientes:

##### **2.4.1. Sobre la población y la salud humana**

Los nuevos desarrollos en los sectores previstos del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbanizable supondrán un aumento de la población en el municipio que tendrá varias consecuencias, como es el rejuvenecimiento de la población actual y una fijación de la existente en el municipio. Tal incremento será mayor con las posibles nuevas actividades de uso industrial y terciario que podrán ejecutarse en los nuevos suelos con este uso.

Este incremento de habitantes posibilitará por un lado la creación de un entorno atractivo para el establecimiento de familias, que pueden tener su centro de trabajo en el propio municipio,

debido a nuevas oportunidades de empleo en el municipio para dotar de servicios a la nueva población, o en otros municipios cercanos e incluso en la capital regional debido a su cercanía. Las zonas previstas para la consolidación de las industrias existentes y terciarias supondrá la mejora de las condiciones socioeconómicas a nivel municipal y comarcal, lo que repercutirá en el nivel de vida de la población del municipio.

A este respecto en el Plan de Ordenación Municipal y en este documento EAE ya se ha recogido un estudio poblacional de cada ámbito y uno global para el conjunto del municipio.

Durante la fase de la ejecución de obras de urbanización y de construcción, y posteriormente con la presencia de los nuevos usos industriales, así como el incremento propio de la población, supondrá el incremento de ruido en las nuevas zonas.

Asimismo, con la puesta en funcionamiento de las construcciones residenciales se aumentará la circulación peatonal y rodada, lo que conllevará un aumento del ruido exterior debido a la movilidad. La puesta en funcionamiento de las nuevas actividades industriales conllevarán, en algunos casos y en función del uso en concreto, un aumento del nivel sonoro derivado de la propia actividad, que se incrementará con el ruido de la propia circulación rodada, y un aumento de la contaminación por el incremento de la circulación rodada y de la propia actividad de las empresas que se establezcan.

En las zonas industriales es donde también se producirá, en función de las actividades en concreto, un aumento de los olores.

#### **2.4.2. Sobre la fauna y la flora**

El cambio de uso del suelo por ocupación del mismo para el desarrollo de actividades industriales y residenciales provocará la desaparición de la vegetación existente en las superficies afectadas por los nuevos desarrollos, lo que lleva asociada la fauna que nidifica o campea en la misma. La protección del suelo rústico en las márgenes de los cauces de agua, provocará la regeneración de hábitats naturales, y evitará la invasión y destrucción de los existentes, tanto por la ocupación con edificaciones, como por impedir la aparición de zonas marginales, vertederos incontrolados...

En el municipio existen las zonas citadas anteriormente que corresponden con zonas sensibles y las Galerías fluviales arbóreas de los arroyos citados.

Con respecto a la vulnerabilidad se indica que muchas de las actividades agrarias que han sido las que han configurado el paisaje propio en el que se desarrollan las zonas a proteger son compatibles con la conservación de sus poblaciones.

No obstante, en los Decretos de aprobación que se han detallan, se recogen explícitamente los usos permitidos y prohibidos con respecto al mantenimiento de la flora y la fauna. En varias de las zonas se limita incluso la actividad cinegética por este motivo.

En el resto del municipio, donde se ha clasificado el suelo como urbano, urbanizable o rústico de reserva, que es donde se producirán las posibles actuaciones urbanizadoras, o constructivas, en su caso, el impacto a la fauna es muy reducido y ya que se produce en una zona urbana y que está transformada en la actualidad. Las perturbaciones que originan las máquinas con sus ruidos y vibraciones, afecta a la poca fauna presente actualmente en el lugar.

#### **2.4.3. Sobre el suelo**

Existe una afección al carácter rural del suelo por cambio de uso de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable, si bien la superficie está muy limitada y localizada en el contorno de la población actual.

Además, se evitará la contaminación del suelo por la canalización y depuración de las aguas residuales y la gestión de los residuos (urbanos y peligrosos) que se realizará de acuerdo con la normativa vigente al respecto. En cualquier caso en el suelo urbanizable se afectará a la capa vegetal actual del suelo debido al movimiento de tierras y a la utilización del parque de maquinaria. El movimiento de maquinaria pesada da lugar a la compactación del terreno en las zonas afectadas por las obras, y puede provocar contaminaciones puntuales por vertidos de residuos.

Igualmente se produce por en la fase de explotación pérdida de suelo fértil y disminución de la permeabilidad debido a la urbanización de los terrenos.

La protección de las riberas y de las comunidades vegetales relevantes permitirá su conservación y protección.

En este documento ya se han detallado los aspectos relativos a la geología, edafología, suelo y topografía, de manera que se puede conocer los riesgos de erosión y contaminación, así como la posible alteración de la topografía y de la geomorfología.

#### **2.4.4. Sobre el agua**

En el Estudio Ambiental Estratégico ya se ha detallado los aspectos relativos a la hidrología e hidrogeología, quedando el municipio dentro de la cuenca del río Tajo, cuyo cauce discurre por el municipio.

De la información obtenida de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo existen pocos cauces que se dividen entre las dos zonas del municipio, y que se denominan de la siguiente forma:

- Arroyo del Valle, que discurre por la población.
- Barranco del Puente.
- Barranco de Ramasaetas, en el límite con el término municipal de Mesegar de Tajo.
- Barranco innominado junto al Castilla de Villalba.

En los planos del Instituto Geográfico Nacional se observan otros barrancos al sureste del municipio, que se denominan:

- Arroyo del valle Fuente Fresneda.
- Barranco de Bañalucía.
- Barranco Val de los Marcos.
- Barranco Val de las Moros.

Los cauces y los márgenes de los arroyos se clasifican como suelo rústico de protección ambiental (SRNUPA) incluyendo una franja de cien (100) metros a cada lado del cauce, lo que garantiza la protección de las riberas con la limitación a los usos que la propia clasificación conlleva.

#### **2.4.5. Sobre el aire**

Este impacto solamente se refiere a las zonas donde se puede producir una modificación de los usos actualmente existentes, lo que supone reducir el mismo únicamente a las zonas previstas para los nuevos desarrollos en el municipio, que como se ha indicado son un porcentaje muy reducido del término municipal.

En cualquier caso existe esta afección de contaminación atmosférica por:

- Nivel de polvo generado en fase de construcción.
- Nivel de humos en fase de construcción y de explotación.

Se producirá un incremento de la contaminación por la producción de residuos, derivados de la actividad industrial. Asimismo, se producirá un incremento de la contaminación por el incremento de la circulación rodada pesada como consecuencia de la actividad industrial, y del ligero debido a los desplazamientos de mano de obra y población.

Por este motivo solo se consideran los valores ambientales asociados a estos suelos, así como su importancia como recurso. De igual forma y por los mismos motivos se producirá un aumento de la intensidad sonora en las fases de construcción y, sobre todo, en la explotación en la que existirá un aumento de los desplazamientos de vehículos a motor

#### **2.4.6. Sobre los bienes materiales (actividades socioeconómicas)**

Como ya se ha indicado la aprobación de un Plan de Ordenación Municipal y su posterior desarrollo supone uno de los hechos más importantes para un municipio de cara a su crecimiento desde un punto de vista sociológico y económico. La puesta en el mercado de suelo con capacidad para acoger nuevas implantaciones residenciales y de actividades productivas terciarias e industriales permite que se establezcan nuevas sinergias económicas de todo tipo y supone que los nuevos desarrollos permitan unos crecimientos sostenibles y adecuados en la economía local fundamentalmente. El aumento de la población y de los puestos de trabajo dentro de un municipio es fundamental para elevar el nivel de vida del mismo.

La existencia de un suelo clasificado por sí mismo supone enfocar las tendencias de la zona y en su caso concentrar las inversiones en la misma.

El impacto en los aspectos sociales y económicos del municipio puede considerarse positivo por la generación de puestos de trabajo, además de la fijación de la población joven del municipio. Este desarrollo debe ir acompañado de una dotación de servicios que provocará un incremento en la calidad de vida y una mejora del entorno urbano.

#### **2.4.7. Sobre el patrimonio cultural (patrimonio histórico y paisaje)**

En el Catálogo del Plan de Ordenación Municipal se describen todos los suelos que cuentan con protección cultural por los valores con que cuentan. Todas ellas se encuentran detalladas en los planos del POM y se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC), y se recogen en el documento de protección del patrimonio arqueológico correspondiente (nueva denominación de la Carta Arqueológica) aprobado por la Consejería competente en protección de patrimonio. Esta protección asegura el mantenimiento y conservación de todos ellos.

En las zonas de protección cultural todas estas zonas se producirán alteraciones puntuales en las fases de ejecución de las obras de urbanización, que únicamente podrán realizarse una vez que se hayan efectuado los correspondientes estudios y controles arqueológicos, que determinarán el alcance de las obras, pudiendo modificarlas, restringirlas o impedir las, en su caso.

#### **2.4.8. Consumo de recursos naturales y generación de residuos**

En el anexo correspondiente se realizan los cálculos correspondientes a las necesidades para cubrir el abastecimiento de agua y saneamiento para los crecimientos previstos.

#### **2.4.9. Afecciones a Áreas Sensibles (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza) y Parques Nacionales.**

Se valoran los efectos sobre los Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, que en el presente municipio corresponden con los espacios ya citados en este documento y que son los siguientes:

- la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA). Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169)
- LIC de los Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169).

Estas zonas se encuentran detalladas en los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, quedando clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN). Por este motivo en estas zonas no se prevé ninguna actuación a desarrollar en el presente Plan de Ordenación Municipal, no existiendo ninguna modificación en su entorno.

#### **2.4.10. Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.**

Se refiere a los en los espacios recogidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, que corresponden con las Galerías fluviales arbóreas de fresnedas y olmedas en los arroyos en varias zona del municipio, así como en varias zonas forestales existentes en el mismo.

Estas zonas se reseñan en el Mapa Forestal de España y aparecen recogidos en esta EAE y en los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, quedando clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN). Por este motivo en estas zonas no se prevé ninguna actuación a desarrollar en el presente Plan de Ordenación Municipal, no existiendo ninguna modificación en su entorno.

#### **2.4.11. Afección al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico-Artístico).**

Con respecto a las vías pecuarias el Plan de Ordenación Municipal ha identificado las vías existentes y ha establecido la clasificación correspondiente para su protección adecuada de acuerdo con la legislación sectorial y el reglamento de suelo rústico. El Plan de Ordenación Municipal las ha clasificado como suelo rústico de protección ambiental con el ancho que

contempla la Ley en las zonas que atraviesan suelo rústico y según el deslinde aprobado, incrementado en un sobreancho de cinco (5) metros según se recoge el informe realizado por la Consejería competente.

El municipio de Cebolla carece de montes públicos y las vías pecuarias son las siguientes:

Denominación	Anchura metros	Longitud metros	Observaciones
Vereda de Talavera al Carpio	20,89	7.242	15,1285 Ha
	10,45	1.451	Caballera con Malpica Tajo
Vereda del Camino de Talavera	20,89	8.102	16,9253
Colada de la Picota	10,00	1.120	1,1195
	10,00	903	0,9035
Vereda del Camino Talaverano	20,89	5.656	11,8158
	8,00	608	0,4866

Todas ellas se encuentran detalladas en los planos del Plan de Ordenación Municipal y se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), siendo de aplicación la legislación específica de vías pecuarias.

#### **Patrimonio cultural.**

En el Catálogo del Plan de Ordenación Municipal se describen todos los suelos que cuentan con protección cultural por lo valores con que cuentan. Todas ellas se encuentran detalladas en los planos del POM y se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC), y se recogen en el documento de protección del patrimonio arqueológico correspondiente (nueva denominación de la Carta Arqueológica) aprobado por la Consejería competente en protección de patrimonio. Esta protección asegura el mantenimiento y conservación de todos ellos.

En las zonas de protección cultural todas estas zonas se producirán alteraciones puntuales en las fases de ejecución de las obras de urbanización, que únicamente podrán realizarse una vez que se hayan efectuado los correspondientes estudios y controles arqueológicos, que determinarán el alcance de las obras, pudiendo modificarlas, restringirlas o impedir las, en su caso

#### **2.4.12. Afección al Paisaje.**

En este documento ya se ha detallado los aspectos relativos al paisaje del municipio. El Plan de Ordenación Municipal ha optado por el mantenimiento de los valores paisajísticos que se han citado y que básicamente se encuentran protegidos en el mismo a través de las siguientes consideraciones:

- a) Todas las zonas con valor paisajístico se encuentran dentro de suelos clasificados como rústicos con distinto grado de protección

La presencia de las zonas industriales y nuevas edificaciones puede alterar puntualmente el paisaje existente. No obstante por su ubicación, al estar alejadas del casco antiguo, no se consideran especialmente dañinas para el patrimonio ni para el paisaje. Estas construcciones tampoco serán dañinas para el territorio ya que su incidencia es muy reducida en cuanto superficie.

Con respecto al paisaje y los aspectos perceptivos, durante la ejecución de las obras la calidad visual del entorno se verá afectada por la presencia de instalaciones auxiliares y temporales, y movimientos de tierras.

Por otro lado la ordenación de la edificación en los suelos rústicos del municipio, así como la protección de las zonas de cauces y comunidades vegetales singulares, contribuirá a mejorar el paisaje de las zonas naturales respecto a la evolución que se producirá de no existir regulación.

En este caso son positivas las acciones previstas en el Plan de Ordenación Municipal de ubicar en suelos rústicos una superficie muy elevada de sistemas generales de zonas verdes a través de nuevas reforestaciones que se encuentran previstas económicamente y clasificadas para tal fin.

Se procurará la integración de las edificaciones en el entorno mediante el uso de materiales y colores de bajo impacto visual, debiéndose adecuar los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable para minimizar el impacto de las mismas sobre el paisaje.



#### **2.4.13. Consumo de Recursos Naturales (agua, suelo, consumo energético, etc.)**

Se produce en relación a los siguientes consumos:

- Agua para uso doméstico en nuevas viviendas, actividades e industrias.
- Agua de riego en nuevas zonas verdes.
- Energía eléctrica en las nuevas zonas de ordenación urbana.
- Ocupación de suelo en los nuevos suelos clasificados, con uso residencial e industrial.

#### **2.4.14. Generación de Residuos.**

Se produce en relación a los siguientes residuos:

- Generación de residuos sólidos urbanos.
- Generación de aguas residuales del uso doméstico.
- Generación de Residuos de construcción y demolición.

#### **2.4.15. Afección a las Infraestructuras.**

Existen las siguientes vías de comunicación:

- Carretera CM-4000
- Carretera CM-4002
- Carretera CM-4015
- Caminos rurales, dentro de la red de caminos vecinales.

Para evitar la afección, en cada infraestructura, se aplicará la legislación sectorial correspondiente y vigente en su protección. El trazado de caminos existente deberá mantenerse, evitando variar su trayectoria.

### **2.5. Resultado de las consultas y de la participación pública**

El Estudio Ambiental Estratégico en unión del Plan de Ordenación Municipal fue objeto de información pública, así como fue objeto de consultas a diversos organismos y administraciones, según se ha expuesto en el apartado 2.1 de esta memoria ambiental.

En dicho apartado se han citado la totalidad de los informes y alegaciones recibidas y el resultado de todos ellos en la ordenación final, que motivaron las modificaciones oportunas en los distintos documentos que integran el POM e EAE.

### **2.6. Forma en que tanto el documento inicial estratégico ambiental como el resultado de las consultas e información pública se han tenido en consideración en la redacción del Plan**

#### **2.6.1. Integración en el Plan de las indicaciones del EAE**

Dado que ambos documentos se han redactados al mismo tiempo, y cuentan con las mismas determinaciones, no es necesario efectuar integración alguna en el POM referente a indicaciones del EAE, salvo las derivadas de los últimos informes recibidos, que se han recogido en esta memoria ambiental.

En el diseño de la ordenación del Plan, así como en las previsiones temporales y económicas de su desarrollo, en lo que respecta a los nuevos desarrollos residenciales se han seguido criterios que favorecen y mejoran la sostenibilidad ambiental del Plan, y que por tanto ya se integran en el mismo como parte de sus propias directrices.

En las Normas Urbanísticas del POM se han incluido los subcapítulos IV.5 y VIII.5 que incluye las determinaciones ambientales a tener en cuenta para las condiciones generales de edificación y para las condiciones ambientales de planeamiento y urbanización. En este sentido se han previsto los siguientes artículos:

Artículo	CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION
100	CONDICIONES GENERALES DE VERTIDO DE RESIDUOS
101	CONDICIONES PARA LOS RESIDUOS SOLIDOS
102	CONDICIONES DE EMISIONES GASEOSAS
103	NIVELES SONOROS
104	NIVELES DE VIBRACIONES
105	MEDIDAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

106	OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES
<b>Artículo</b>	<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION</b>
163	GENERALIDADES
164	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS
165	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LAS URBANIZACIONES
166	CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA LAS CONSTRUCCIONES
167	CONSIDERACIONES AMBIENTALES RELATIVAS A LA MOVILIDAD
168	CONSIDERACIONES AMBIENTALES RELATIVAS A LAS ACTIVIDADES
169	MEDIDAS SOBRE AL AHORRO ENERGETICO
170	CONDICIONANTES GENERALES HIDRICOS

En dichos artículos de las Normas Urbanísticas del POM se recogen las medidas previstas en el EAE. Asimismo en los artículos correspondientes con el suelo rústico, del capítulo VII de las Normas Urbanísticas del POM, se han consignado todas las determinaciones de las distintas categorías de suelos protegido o de reserva, detallándose los regímenes de usos, construcciones y actividades permitidas y prohibidas.

<b>VII</b>		<b>REGULACION DEL SUELO RUSTICO</b>
<b>VII.1</b>		<b>CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO</b>
	120	DESCRIPCION DEL SUELO RUSTICO
	121	CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO
<b>VII.2</b>		<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA</b>
	122	GENERALIDADES
	123	USOS ACTIVIDADES Y ACTOS ADMISIBLES EN SUELO RUSTICO
	124	CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO
	125	SUPERFICIES Y OCUPACIONES EN SUELO RUSTICO
	126	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS
	127	ACTIVIDADES INDUSTRIALES O TERCARIAS
	128	VIVIENDAS VINCULADAS A USOS NO RESIDENCIALES
	129	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS
	130	PROCEDIMIENTO AUTORIZACION SUELO RUSTICO
<b>VII.3</b>		<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION</b>
	131	ACTUACIONES GENERALES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	132	SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL
	133	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO PECUARIO
	134	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRÁULICO
	135	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL
	136	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CARRETERAS Y CAMINOS
	137	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: LINEAS ELECTRICAS
	138	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CONDUCCIONES
<b>VII.4</b>		<b>CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO</b>
	139	LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
<b>VII.5</b>		<b>CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION</b>
	140	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION
	141	RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION
	142	CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR FORMACIÓN DE NUCLEO DE POBLACION
<b>VII.6</b>		<b>CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO</b>
	143	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PAUs EN SUELO RUSTICO

Lógicamente los planos de clasificación y calificación del POM se adecuan a las protecciones de suelo previstas, así como recogen todas las afecciones y limitaciones existentes para el desarrollo, uso o construcción del suelo.

### 2.6.2. Integración en el Plan del resultado de las consultas e información pública

El Estudio Ambiental Estratégico en unión del Plan de Ordenación Municipal fue objeto de un periodo de información pública, así como fue objeto de consultas a diversos organismos y administraciones, según se ha expuesto en el apartado 2.1 de esta memoria ambiental.

Hay que indicar, no obstante, que en el periodo de información pública del Estudio Ambiental Estratégico no se presentó ninguna alegación al EAE en concreto, no obstante de las consultas realizadas sí se derivaron modificaciones como consecuencia de las observaciones realizadas, y que se recogen en el apartado 2.1 citado.

En dicho apartado se han citado la totalidad de los informes y alegaciones recibidas y el resultado de todos ellos en la ordenación final, que motivaron las modificaciones oportunas en los distintos documentos que integran el POM e EAE.

El documento de POM que se remite con esta Memoria Ambiental, está pendiente de aprobación inicial, e incluye la totalidad de las determinaciones del Estudio Ambiental Estratégico y el resultado de las consultas y de las alegaciones.

### 3. DETERMINACIONES AMBIENTALES

Para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los posibles efectos negativos de las medidas del Plan, se utiliza como mecanismo básico la inclusión en el mismo de una serie de condicionantes y restricciones que garanticen que la aplicación del plan no dé lugar a efectos indeseados.

#### 3.1. Indicadores de identificación de impactos

Los posibles efectos negativos derivados de la aplicación del POM se han identificado a partir de las estimaciones realizadas en función de los nuevos crecimientos previstos, y que se desglosan en los cuadros siguientes que reflejan el resumen de los distintos desarrollos en el suelo urbano y urbanizable, a través de las zonas de ordenación urbanística.

Es evidente que el POM supone un aumento de la población prevista en el municipio, así como un aumento de las superficies construidas previstas en los distintos tipos de suelo urbano y urbanizable, al tiempo que regulariza las actuaciones desarrolladas en los últimos años en el municipio, alguna de las cuales está anulada por sentencia judicial.

El suelo urbano y urbanizable se integra en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

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

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

El desarrollo de las unidades y sectores se ajusta a un plan de etapas en distintos periodos cuya secuencia lógica de desarrollo se debe ajustar a los siguientes criterios:

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

### Primer periodo

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

### Segundo periodo

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

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

ZOU.06	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
SUB.01	0	10.404	4.459	15.606	0,3565	25	106	100	5	95	RU	121
SUB.02	0	3.619	1.551	5.428	0,3565	25	37	35	2	33	RU	42
SUB.03	0	35.460	15.197	53.189	0,3438	25	362	342	17	325	RU	411
SUB.04	0	4.876	2.090	7.314	0,3565	25	37	47	2	45	RU	57
SUB.05	0	4.352	1.865	6.528	0,3565	25	44	42	2	40	RU	50
SUB.06	0	5.210	2.233	7.815	0,3565	25	53	50	3	47	RU	60
SUB.08	0	4.104	1.759	6.157	0,3565	25	42	40	2	38	RU	48
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>68.025</b>	<b>29.154</b>	<b>102.038</b>	<b>0.3547</b>		<b>682</b>	<b>656</b>	<b>33</b>	<b>623</b>		<b>789</b>

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

### Sectores exteriores industriales

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

### Consumos y necesidades

Los consumos y necesidades de agua se han descrito en los anexos técnicos del Plan de Ordenación Municipal y del Estudio Ambiental Estratégico:

#### a) Consumo de agua potable

Para determinar las nuevas necesidades de consumo de agua, se puede estimar en función al número de habitantes y viviendas previstos de ampliación en el Plan de Ordenación Municipal. Se ha calculado las necesidades de abastecimiento de agua de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas, con el siguiente resultado, para las nuevas zonas:

ZOU	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes	Consumo m3/día	Denominación
ZOU.04	39.597	27.630	0	11.841		282	321	62	UAs R POM
ZOU.05	19.835,71	0	0	19.835,71		0	0	19	UAs t+I POM
ZOU.06	94.281	68.025	0	29.154		682	789	145	Sectores R POM
ZOU.07	113.622	0	0	113.622		0	0	116	Sectores I POM
<b>Total</b>	<b>267.336</b>	<b>93.655,00</b>		<b>174.453</b>		<b>964</b>	<b>1.110</b>	<b>342</b>	

Núcleo Cebolla	SUC+SUNC+SUB m3/día
Consumo residencial	207
Consumo riego	10
Consumo limpieza	20
<b>Consumo total</b>	<b>237</b>

Este consumo con carácter anual asciende a un máximo de **237 m³ al día, de incremento** con respecto a la actualmente existente, en el caso de abastecer a todo el desarrollo y superficie prevista, esto es en el estado de saturación de toda la ordenación de suelo urbano no consolidado y urbanizable, del Plan de Ordenación propuesta, aspecto bastante improbable. Según informe de Infraestructuras de Agua de Castilla La Mancha, con fecha de enero 2022, los datos reales de consumo desde Picadas II equivalen a un promedio de 605m³/ día, lo que hace un consumo de 188litros/ habitante y por día, se ha tomado el dato de 190litros/habitante/día para el cálculo del consumo con carácter anual.

En el caso de sumar dicho consumo con el de la zona urbana actual se obtendría un total de **605m³/día + 237m³/ día= 842 m³ al día.**

Los suelos industriales, de acuerdo con las indicaciones del Plan Hidrológico deberán asegurar el abastecimiento de agua potable en cada caso.

El caudal que aumenta con respecto al actual es de 2,74l/s.

El caudal necesario para la suma de la población actual más la población prevista en el Plan de Ordenación Municipal asciende a 9,75 litros por segundo, debiendo ser la Entidad Aguas Castilla-La Mancha la que determine su viabilidad.

El aumento de la población se estima a lo largo de la vigencia del Plan de Ordenación Municipal, haciendo constar que la población en el suelo urbano no consolidado y urbanizable se debería distribuir entre las distintas fases previstas en el Plan.

Por tanto, se obtendrían las siguientes fases para la ampliación de los depósitos de agua:

- Primer cuatrienio, desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano. Aumento del caudal necesario de 0,94 l/s.
- Segundo cuatrienio, desarrollo de los sectores previstos en el segundo periodo del plan de etapas. Aumento del caudal necesario de 0,12 l/s.
- Tercer cuatrienio, desarrollo del resto de los sectores residenciales para la población máxima prevista en el Plan. Aumento del caudal necesario de 1,68 l/s.

Estos caudales se refieren al aumento que necesitaría Cebolla, y se deberían incrementar con los consumos actuales ya citados anteriormente.

#### b) Aguas pluviales.

El método que se propone para el cálculo de los caudales de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-meteorológico descrito en la Instrucción 5.2-IC del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 1990 *Drenaje superficial*.

Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.
- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.

Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba. El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 50 mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad, con datos extraídos de la publicación de 1999 del Ministerio de Fomento *Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular*.

#### c) Aguas fecales.

El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua. Se tendrá en cuenta en cálculo el aporte de todos los núcleos de población y asentamientos existentes y los previstos por el Plan de Ordenación Municipal.

En los sectores industriales tal y como se fija en el Plan deberán de garantizar un vertido de las aguas adecuado, de manera que previo al vertido a la red general, deberán de realizar un acondicionamiento de dicho vertido dentro del ámbito del sector.

#### d) Energía eléctrica

La potencia prevista para dar servicio al sector se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los vatios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de la compañía suministradora:

- Vivienda 5.750 vatios por vivienda.
- Servicios comunes portal edificio 17.250 vatios por unidad.
- Garajes 20 vatios por m<sup>2</sup>.
- Uso comercial 100 vatios por m<sup>2</sup>.
- Uso industrial 100 vatios por m<sup>2</sup>.
- Alumbrado público de viales y espacios peatonales 1,50 vatios por m<sup>2</sup>

### **3.2. Mapa de zonificación de elementos vulnerables**

De acuerdo a la clasificación del suelo y a los posibles efectos que el Plan de Ordenación Municipal puede tener sobre el medio, las zonas vulnerables del medio natural en el municipio son:

- a) ZEPA Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169)
- b) LIC Ríos Tajo en Castrejón, Islas de Malpica y Azután (ES0000169)
- c) Hábitats protegidos en el municipio.
- d) Vías pecuarias que atraviesan el municipio.
- e) Áreas de prevención y protección arqueológica.
- f) Infraestructuras viarias, de comunicaciones y de energía.
- g) Caminos públicos.
- h) Edificaciones catalogadas en el municipio.

Todas estas zonas se recogen en el plano de información de afecciones y cuyas clasificaciones se reseñan en el plano de ordenación estructural OE.01 de ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal y del Estudio Ambiental Estratégico, salvo las zonas del apartado j) que se identifican en el plano de ordenación detallada OD.01.

## **4. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO**

### **4.1. Indicadores de seguimiento**

El programa de seguimiento y control establecido en el Estudio Ambiental Estratégico para el Plan de Ordenación, tiene por objeto determinar los efectos ambientales reales de las actuaciones previstas (efectos residuales), es decir los efectos que se manifiestan una vez llevadas a cabo las medidas correctoras para poder adaptar dichas medidas a los distintos escenarios que se presenten, y que se vigile la correcta realización de las medidas propuestas verificando también su eficacia.

De forma conjunta deben hacerse cargo de este seguimiento el órgano promotor que es el Ayuntamiento y el órgano ambiental que corresponde con la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

El objeto del programa de seguimiento y vigilancia ambiental es determinar, una vez aprobado el Plan de Ordenación, los efectos ambientales reales de las actuaciones previstas (efectos residuales), es decir los efectos que se manifiestan una vez llevadas a cabo las medidas correctoras para poder adaptar dichas medidas a los distintos escenarios que se presenten, y que se vigile la correcta realización de las medidas propuestas verificando también su eficacia.

Este objeto se puede conseguir con las siguientes acciones:

- Comprobación de la valoración de los impactos descritos en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Detección de impactos no previstos en el Estudio Ambiental Estratégico y establecimiento de las correspondientes medidas correctoras.
- Verificación de la magnitud de los impactos cuyo valor sea difícil de cuantificar.
- Vigilancia del cumplimiento de la aplicación de medidas preventivas, reductoras y compensatorias.
- Verificación de las medidas propuestas para prevenir, reducir y contrarrestar los efectos negativos y, en su caso, remodelación de las mismas, o incorporación de otras nuevas.

Por tanto, se realizará un seguimiento de los factores del medio identificados como susceptibles de ser alterados, y del desarrollo de las medidas correctoras aplicadas.

Tanto en los procesos de tramitación, como en la concesión de licencias se observará el cumplimiento de la legislación vigente en materia ambiental, así como la incorporación de todos los condicionantes que se incorporan en el presente documento como medidas preventivas, y que deberán considerarse en todas las actuaciones derivadas del Plan.

En los casos en que sea de aplicación la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la Dirección General competente en materia de conservación del Patrimonio cultural y en relación con las afecciones al Patrimonio Arqueológico, en cumplimiento de la misma Ley 4/2013. Y se adaptarán las actuaciones propuestas en caso de que así fuera necesario.

Durante la construcción y utilización de las construcciones y urbanizaciones contempladas en el POM se observará el cumplimiento de todo lo recogido en las medidas preventivas y correctoras de este documento, que dado su carácter vinculante se incorporan a la normativa del Plan de Ordenación Municipal como parte integrante de la misma en lo referente a condiciones de ejecución de las obras.

Específicamente deben considerarse como programa de seguimiento y vigilancia las medidas contempladas en el apartado anterior de Medidas Preventivas.

El Programa de Vigilancia Ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes planes:

- Revisiones de las condiciones ambientales
- Plan de vigilancia y seguimiento de fases previas a las actuaciones.
- Plan de vigilancia y seguimiento durante las obras.
- Plan de vigilancia y seguimiento durante el funcionamiento.

#### **4.1.1. Revisiones de las condiciones ambientales.**

Dado que no se puede prever con exactitud el ritmo de crecimiento de la población, se establece como norma preventiva global la revisión de la valoración de los impactos, cuando se produzca alguna de las dos siguientes consideraciones:

- Que haya aumentado un 60% el número de habitantes sobre los existentes en el momento de aprobarse el Plan de Ordenación Municipal.
- Que se haya urbanizado más del 50% del total de suelo urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal, sin contabilizar la superficie de los sectores objeto de regularización en el POM.

Al mismo tiempo se debe prever la realización de un estudio de circulación, movilidad y transporte cuando se haya aumentado un 50% el número de habitantes sobre los existentes en el momento de aprobarse el Plan de Ordenación Municipal. Este estudio conllevará la realización de una medición y análisis de la contaminación ambiental, por si es preciso establecer medidas correctoras.

Se realizarán análisis periódicos, al menos con una cadencia anual, de la calidad de las aguas para controlar los vertidos a los cursos fluviales.

Se realizarán mediciones periódicas, al menos con una cadencia anual, de ruido para garantizar que los umbrales se mantienen dentro de los límites permitidos, y en caso contrario se tomen las medidas correctoras o sancionadoras que procedan.

Los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, así como cualquier instalación de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico, pasarán periódicamente pruebas de estanqueidad.

En las zonas ajardinadas y en las plantaciones se realizará una vigilancia con el objeto de asegurar su óptima evolución:

- Superficies sembradas de herbáceas: Se prestará atención a las posibles calvas y a eventuales grietas en el terreno por deslizamiento de la capa superficial, procediendo a la siembra de estos puntos.
- Superficies plantadas con especies arbóreas y arbustivas: Se realizará un seguimiento de los ejemplares plantados, tanto en caso de muerte como de marchitez, crecimiento defectuoso o ataques de plagas o enfermedades. Se procederá a la oportuna reposición de marras a los seis (6) meses y a los doce (12) meses de la plantación.
- En todos los casos se seguirá un plan de riegos, teniendo en cuenta las necesidades hídricas de las especies empleadas. El plan de conservación y mantenimiento contemplará al menos los siguientes puntos:
- Se intentará tener un conocimiento completo y detallado de los espacios a conservar, tanto de los árboles de alineación como de los demás elementos que formen parte de los espacios a conservar mediante la confección de un inventario y un programa de trabajo que defina las labores por épocas del año, y con capacidad de determinar un reparto de costes

#### **4.1.2. Plan de vigilancia y seguimiento de las fases previas a las actuaciones.**

Específicamente deben considerarse como programa de seguimiento y vigilancia las medidas contempladas en el apartado 7 del Estudio Ambiental Estratégico.

#### **4.1.3. Plan de seguimiento y vigilancia de ejecución de obras.**

Se deberá efectuar un control de las obras:

- El Ayuntamiento deberá extremar la vigilancia en la ejecución de las obras para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceite, grasas...), así como el arrastre de suelo a cauces.
- La tierra vegetal que se retire del ámbito de las obras se retirará y acopiara de forma adecuada, para su posterior utilización en las labores de restauración y urbanización.
- Se reducirá al máximo el tiempo en el que se mantienen los suelos sin cubierta vegetal para reducir los fenómenos erosivos.



- Se controlará de forma exhaustiva que la maquinaria de obras no transite por zonas externas al ámbito de actuación, así como que las labores de mantenimiento y reparación se realicen bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice.
- No se quemará ningún tipo de material.
- Se procederá a la humectación de las zonas en obras para evitar la producción de polvo en suspensión.

En las primeras excavaciones que se lleven a cabo, se detectarán aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de la extracción, transporte o depósito del suelo fértil, informando a los operarios de la manera más adecuada de proceder. Se procederá a la observación minuciosa de las labores de extracción, transporte y acopio, poniendo especial énfasis en la detección de aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de estas tareas.

Durante la ejecución de los trabajos se deberá informar a los operarios a pie de obra de los distintos requisitos contemplados en el Plan de Vigilancia.

Una vez finalizadas las obras se efectuará una visita a la zona para constatar que se han retirado todos los elementos utilizados o extraídos durante las labores de construcción y que han llevado a cabo las medidas de integración paisajística establecidas.

#### **4.1.4. Plan de seguimiento y vigilancia durante el funcionamiento.**

Determinados proyectos debido a su naturaleza, magnitud o localización en el entorno, son considerados susceptibles de causar algún impacto significativo negativo, por lo que se debe realizar el trámite administrativo ambiental correspondiente previo a la aprobación del proyecto. En dicho procedimiento se deben indicar los principales impactos del proyecto o de la actividad, así como una serie de medidas preventivas/correctoras que le aplicarán al mismo.

Los proyectos que deben ser sometidos a Evaluación ambiental son los que se recogen en el Anexo I de la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha. En el artículo 5 de esta Ley se cita lo siguiente:

*Los proyectos públicos y privados, consistentes en la realización de obras, construcciones, instalaciones o cualquiera otra actividad comprendida en el Anexo I deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental en la forma prevista en esta Ley, previamente su autorización por el órgano sustantivo que corresponda.*

Al mismo tiempo se deberá efectuar un control de las actividades:

- Se deberá tener una observación constante sobre las empresas en relación al cumplimiento de la legislación, concienciando y exigiendo a las empresas, dentro de los límites que no afecten a su actividad, la armonización con el medio en construcciones e instalaciones, así como la colaboración en el respeto al medio ambiente, observando las leyes y formando a su personal.
- Se informará y potenciará el uso de energías renovables en la construcción y diseño de edificios, y el consumo eficiente de recursos.
- Se potenciará la gestión adecuada de los residuos domésticos, habilitando un punto verde para recoger los residuos urbanos no convencionales.
- Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento.

#### **4.1.5. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento, verificación y control.**

El objeto del programa de seguimiento y vigilancia ambiental es determinar, una vez aprobado el Plan, los efectos ambientales reales de las actuaciones previstas (efectos residuales), es decir los efectos que se manifiestan una vez llevadas a cabo las medidas correctoras para poder adaptar dichas medidas a los distintos escenarios que se presenten, y que se vigile la correcta realización de las medidas propuestas verificando también su eficacia.

Por tanto, se realizará un seguimiento de los factores del medio identificados como susceptibles de ser alterados, y del desarrollo de las medidas correctoras aplicadas.

Tanto en los procesos de tramitación, como en la **aprobación de proyectos de urbanización y concesión de licencias** se observará el cumplimiento de la legislación vigente en materia ambiental, así como la incorporación de todos los condicionantes que se incorporan en el presente documento como medidas preventivas, y que deberán considerarse en todas las actuaciones derivadas del Plan.

**Durante la construcción y utilización** de las construcciones y urbanizaciones contempladas en el Plan se observará el cumplimiento de todo lo recogido en las medidas preventivas y correctoras de este documento, que dado su carácter vinculante se incorporan a la normativa del Plan como parte integrante de la misma en lo referente a condiciones de ejecución de las obras.

Se realizarán **análisis periódicos** de la calidad de las aguas para controlar los vertidos a los cursos fluviales.

Se realizarán **mediciones periódicas de ruido** para garantizar que los umbrales se mantienen dentro de los límites permitidos, y en caso contrario se tomen las medidas correctoras o sancionadoras que procedan, con una periodicidad mensual.

Se hará un **control sobre emisiones gaseosas y vertidos**, así como de la depuración de aguas residuales con periodicidad mensual.

Se deberán efectuar **controles periódicos de estanqueidad** en los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, así como cualquier instalación de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

Se efectuará una **vigilancia de las zonas verdes y plantaciones** se realizará una vigilancia con el objeto de asegurar su óptima evolución. Para ello se deberá comprobar lo siguiente:

- Superficies sembradas de herbáceas: Se prestará atención a las posibles calvas y a eventuales grietas en el terreno por deslizamiento de la capa superficial, procediendo a la siembra de estos puntos.
- Superficies plantadas con especies arbóreas y arbustivas: Se realizará un seguimiento de los ejemplares plantados, tanto en caso de muerte como de marchitez, crecimiento defectuoso o ataques de plagas o enfermedades.
- Se procederá a la oportuna reposición de marras a los seis (6) y a los doce (12) meses de la plantación.
- Se seguirá un plan de riegos, teniendo en cuenta las necesidades hídricas de las especies empleadas.

El Ayuntamiento deberá elaborar un plan de **conservación y mantenimiento de las zonas verdes**, dentro de su gestión diaria deberá contemplar al menos los siguientes puntos:

- Se deberá contar con un conocimiento completo y detallado de los espacios a conservar, tanto de los árboles de alineación como de los demás elementos que formen parte de los espacios a conservar mediante la confección de un inventario.
- Se deberá elaborar un programa de trabajo que defina las labores a realizar en cada época del año, así como determinar el reparto de costes.
- El seguimiento de las labores de mantenimiento y conservación de las siembras y plantaciones llevadas a cabo deberá ser semanal los tres primeros meses, quincenal los nueve meses siguientes y continuarse, al menos, durante dos años.

Con el fin de asegurar que la vigilancia ambiental es efectiva, en cada control se procederá al incluir en un **libro de registro**, los datos más relevantes y el posterior análisis de la información recogida, elaborando un listado con todas las anomalías detectadas, que servirá de base para informar a los responsables a nivel de obra para su corrección.

#### 4.1.6. Conjunto de indicadores

Se proponen una serie de indicadores ambientales cuya observación a lo largo del tiempo puede ofrecer una idea de los efectos de los nuevos desarrollos previstos en el POM sobre la situación medioambiental del municipio. Estos indicadores se deben revisar de forma periódica con el fin de comprobar que se mantienen dentro de los niveles exigidos. Hay que partir de la comprobación de la valoración de impactos efectuada en el EAE, así como poder detectar los impactos no previstos en el EAE y, en su caso, prever las modificaciones oportunas en las medidas correctoras previstas en el mismo y en la normativa de POM.

Es fundamental verificar periódicamente las medidas propuestas para prevenir, reducir y contrarrestar todos efectos negativos y, en su caso, establecer las modificaciones necesarias. En este sentido en el caso necesario se debe acudir a una modificación puntual del POM para incorporar nuevas medidas correctoras o ajustar las existentes. Para ello las administraciones públicas deben velar por el cumplimiento del plan de seguimiento de cara a la aplicación de medidas preventivas, reductoras y compensatorias.

Los indicadores que se proponen son los siguientes:

<b>Energía</b>	
Objetivo	Vincular el desarrollo urbano a las fuentes renovables de energía ajustada a las directrices boci climáticas
Indicador	Cantidad de energía consumida procedente de energía solar
Magnitud de medida	Kilovatios hora
Valor crítico	Según Código Técnico de la Edificación
Responsable	Promotor de las edificaciones
Medidas complementarias	Aumentar el número de placas o dotar a las construcciones de otra energía alternativa para cubrir las necesidades establecidas en el CTE.

<b>Ciclo del agua</b>	
Objetivo	Contemplar los recursos hídricos como elementos del planeamiento a desarrollar
Indicador	Agua consumida por el ámbito a desarrollar
Magnitud de medida	Consumo de agua, en metros cúbicos por año
Valor crítico	Incremento del 50% del consumo estimado inicialmente
Responsable	Ayuntamiento
Medidas complementarias	Intensificación de campañas por parte de las administraciones públicas para alertar a la población sobre la necesidad de economizar en cuanto al consumo de agua, para reducir el caudal de abastecimiento.

<b>Depuración de aguas y vertidos</b>	
Objetivo	Mantener una buena calidad de las aguas
Indicador	Número de veces que se supere el valor crítico
Magnitud de medida	Ph, DBO <sub>5</sub> , DQO, conductividad eléctrica, sodio, fósforo, nitratos, amonio, fenoles, metales pesados, coniformes fecales...
Valor crítico	Valor de cada parámetro en función de los máximos de la legislación vigente
Responsable	Entidad concesionaria del servicio de la EDAR
Medidas complementarias	Mejora de los sistemas de depuración de aguas, verificación de las condiciones de la EDAR y de sus componentes en cada momento, con el fin de prever las futuras ampliaciones o modificaciones de la misma.

<b>Calidad del aire</b>	
Objetivo	Garantizar que no se superen los niveles críticos, con el fin de proteger a la población frente a los riesgos derivados de la contaminación atmosférica.
Indicador	Aforado o estimación del número de desplazamientos diarios de vehículos a motor.
Magnitud de medida	Número de vehículos
Valor crítico	Será el número en el que se puedan producir retenciones de circulación.
Responsable	Ayuntamiento
Medidas complementarias	Intensificación de campañas por parte de las administraciones públicas para aconsejar a la población sobre la necesidad de reducir la circulación rodada. Incentivar el uso del transporte público. Creación de itinerarios alternativos para el uso peatonal y la bicicleta.

<b>Residuos</b>	
Objetivo	Tratamiento y gestión de los residuos
Indicador	Almacenaje incorrecto, depósito incontrolado de envases, residuos inadecuados, gestión de residuos incorrecta, entrega a gestor no autorizado
Magnitud de medida	Justificantes de entrega al gestor del servicio
Valor crítico	Número de envases entregados al gestor del servicio
Responsable	Entidad concesionaria del servicio de residuos

Medidas complementarias	Intensificación de campañas por parte de las administraciones públicas para alertar a la población sobre la necesidad de reciclado de los residuos. Medidas para mejorar la gestión del servicio.
-------------------------	--

<b>Ruido</b>	
Objetivo	Controlar los impactos sonoros
Indicador	Nivel e intensidad sonora
Magnitud de medida	Decibelios (DbA)
Valor crítico	De 8 a 22 horas, 65 DbA. DE 22 a 8 horas, 55 DbA
Responsable	Ayuntamiento
Medidas complementarias	Control de la velocidad en las travesías urbanas a 20 Km/h. Intensificación de campañas por parte de las administraciones públicas para aconsejar a la población sobre la necesidad de reducir la circulación rodada. Creación de itinerarios alternativos para el uso peatonal y la bicicleta. Verificación del cumplimiento de las emisiones sonoras en las distintas actividades

<b>Plan de Protección Natural</b>	
Objetivo	Compatibilizar los valores naturales de la zona
Indicador	Superficie de vegetación natural
Magnitud de medida	Metros cuadrados de superficie
Valor crítico	Reducción del diez por ciento (10%) de las superficies de vegetación natural
Responsable	Ayuntamiento
Medidas complementarias	Control de los usos y las actividades en suelo rústico, incluso de aguas agrarias. Control de las aperturas de nuevos caminos. Prohibición de desbroce sin autorización de la Consejería de Agricultura. Replantación y revegetación de las zonas afectadas.

#### **4.2. Planes de recuperación con medidas correctoras**

Las medidas previstas en el Estudio Ambiental Estratégico para la minimización de los efectos negativos que puedan producirse sobre los factores del medio, se recogen sintéticamente en la documentación completa del POM y EAE, en el que por su carácter no se incluyen aquellas medidas referentes a cumplimiento de legislación, revisiones, análisis y normativa.

## **5. CONCLUSIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN.**

El municipio de Cebolla se encuentra dentro de una zona de cercanía a diversas redes de comunicaciones, lo que le otorga una magnífica accesibilidad, y a una distancia, en tiempo, muy reducida de la capital regional y algo más de la nacional. Por esto se puede conformar un municipio con un desarrollo residencial aceptable, al estar tan cercano a la ciudad de Talavera, y que se puede complementar con una oferta de suelo residencial más económica y más rápida de ser puesta en valor.

En este municipio no existe planeamiento, para ello el Ayuntamiento considera imprescindible redactar un nuevo planeamiento y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU, a la cual se adecua en su desarrollo. De esta forma, además de cumplir el mandato legal, se indicará el planeamiento idóneo que se debe gestionar a continuación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal. El presente documento pretende ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales. Con el presente documento se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene el municipio. Por tanto la situación creada se debe modificar y adaptar a la nueva situación urbanística, social, económica y demográfica actual, por lo que es necesario redactar el nuevo Plan de Ordenación Municipal. El objetivo del mismos es conseguir un conjunto urbano central siga desarrollándose de forma concéntrica y de manera claramente sostenible.

El Plan se ha sometido al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de acuerdo con la legislación vigente, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El Plan y su evaluación ambiental, cuya documentación está integrada por el Documento de Inicio, Estudio Ambiental Estratégico, se han sometido al proceso de consulta y participación establecido en la citada ley.

El contenido del Estudio Ambiental Estratégico se adecua a lo prescrito en la ley, y al Documento de Referencia redactado por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería competente en Medio Ambiente en Castilla-La Mancha, en su calidad de órgano ambiental.

En el Estudio Ambiental Estratégico se han evaluado todos los contenidos del Plan, tanto en la fase de diagnóstico, como en la ordenación, normativa y estudio económico, considerando la coherencia con los objetivos de sostenibilidad ambiental, con la situación ambiental y la coherencia interna entre objetivos, diagnóstico, medidas, sistemas de gestión y programa de seguimiento.

Los criterios y medidas del Plan de Ordenación Municipal tienen, mayoritariamente, carácter preventivo, por lo que será necesaria la implicación total y continua del Ayuntamiento para garantizar su cumplimiento y prever posibles efectos acumulativos o sinérgicos indeseados entre las actuaciones, y subsanar las lagunas de conocimiento detectadas en la redacción del

EAE, sobre todo en lo que se refiere a la capacidad exacta de las infraestructuras y a la situación de ciertos factores como la contaminación atmosférica y acústica.

El análisis de alternativas se basa en el análisis de la alternativa 0, caso en el que el Plan no se redactase, lo que derivaría en pérdida de oportunidades y degradación urbanística y del medio que justifica la elección de la alternativa contraria, así como un menor grado de protección de los suelos rústicos. Una vez establecida la actuación, dentro del diseño de la ordenación existen una serie de condicionantes que no son susceptibles de elección, como es la protección de elementos a los que obliga la propia legislación de aplicación.

En el proceso de información pública del Estudio Ambiental Estratégico no se han presentado alegaciones al mismo, y se han recibido diversos informes que se han tomado en consideración (como se indica en esta memoria), al igual que las alegaciones e informes con respecto al Plan de Ordenación Municipal.

Las observaciones realizadas durante el período de tramitación e información pública del Estudio Ambiental Estratégico y del Plan de Ordenación Municipal, se han integrado en este último, bien mediante la adecuación de la clasificación de los distintos suelos, o mediante la inclusión de determinada normativa de aplicación para la construcción, urbanización o para los futuros desarrollos urbanos. Las indicaciones que trascienden el ámbito del Plan de Ordenación Municipal se han incorporado en los distintos documentos de carácter normativo que lo integran (memoria justificativa, normas urbanísticas, catálogo, y planos de ordenación estructural y detallada) como condiciones de los planes y proyectos que lo desarrollen, o en el propio articulado de las mismas.

Los efectos del Plan en el medio ambiente tienen en algunos casos naturaleza positiva, y cuando es negativa no tienen carácter crítico. En los casos en los que el efecto es negativo se habilitan las medidas necesarias para prever, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestarlos, medidas que se incorporan al Plan de Ordenación Municipal como parte de su normativa.

Para el seguimiento del Plan de Ordenación Municipal se establecen una serie de medidas, sobre todo de ciertos factores sobre los que existen lagunas de información para que puedan ir subsanándose a medida que avanza la aplicación del Plan, y prever así los posibles efectos negativos.

Las medidas a implantar, derivadas de la evaluación del Plan de Ordenación Municipal, se consideran económicamente viables dado el incremento de recursos que se producirá en el Ayuntamiento con los crecimientos previstos.

Existen una serie de condicionantes que se deben tener en cuenta para el desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal:

- a) El Plan de Ordenación Municipal no contempla ningún desarrollo directo en las zonas de influencia de los arroyos, por lo que no se ha redactado ningún estudio hidrológico al respecto. Únicamente se indica que en algunos de estos desarrollos, previstos en el POM en las cercanías de los arroyos, se deberán redactar dicho estudio con el fin de verificar la viabilidad de sus desarrollos.
- b) De acuerdo con el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrán la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental los terrenos comprendidos en la zona de policía de cien (100) metros de anchura situadas en ambas márgenes de dichos arroyos, siempre que no exista informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de dicha banda de protección.
- c) Previo al inicio de los usos y actividades previstos, deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. Dado que la actual EDAR se encuentra en un estado deficiente, se debe prever una mejora y ampliación, en el caso de que se completen los desarrollos previstos, estos desarrollos quedan condicionados a la puesta en funcionamiento de dicha EDAR.

- d) Los desarrollos colindantes con las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma deberán contar con informe previo de dicho organismo y en su caso deberán contemplar las afecciones en materia de ruido.

TOLEDO, OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS  
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR  
LLUC ALVAREZ TEXIDOR