



**PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO  
URBANO DE NAVALCAN**

**MEMORIA  
JUSTIFICATIVA**

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL  
SEPTIEMBRE 2020  
Tomás Marín Rubio. Arquitecto**

**INDICE**

1.-	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO .....	2
1.1.-	Limitaciones impuestas por la planificación territorial .....	2
1.2.-	Criterios de sostenibilidad .....	2
1.3.-	HORIZONTE POBLACIONAL DEL PDSU. NECESIDADES DE SUELO. ....	2
1.4.-	Limitaciones de capacidad de las infraestructuras .....	3
1.5.-	Limitaciones ambientales .....	4
1.6.-	Criterios adoptados para la ordenación de las áreas urbanas existentes .....	4
1.7.-	Criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso .....	5
1.8.-	Criterios de protección del suelo rústico .....	5
2.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	6
2.1.-	Suelo urbano consolidado (SUC).....	6
2.2.-	Suelo urbano de reserva (SUR).....	11
2.3.-	Suelo rústico de reserva (SRR).....	11
2.4.-	Suelo rústico no urbanizable especialmente protegido (SRNUP) .....	11
3.-	ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES EN SUELO URBANO.....	13
3.1.-	Suelo urbano consolidado (SUC).....	13
3.2.-	Suelo urbano de reserva (SUR).....	13
4.-	SISTEMAS GENERALES .....	14
5.-	ORDENACIÓN DETALLADA .....	14
5.1.-	Viarío .....	14
5.2.-	Zonas verdes y dotaciones .....	15
5.3.-	Ordenanzas .....	15
5.4.-	Redes de infraestructura .....	16
5.5.-	Edificaciones fuera de ordenación .....	16
6.-	CAPACIDAD MÁXIMA DEL PDSU .....	16
6.1.-	Capacidad máxima del SUC .....	17
6.2.-	Capacidad máxima del SUR.....	20
6.3.-	Capacidad residencial máxima para la totalidad del suelo urbano.....	20

## **1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

### **1.1.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

En el momento de redactar este PDSU no está vigente ningún Plan de Ordenación del Territorio que afecte a Navalcán.

### **1.2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

- Dimensionamiento del PDSU en función de necesidades previsibles de suelo urbanizado a medio plazo comprobadas estadísticamente.
- Dimensionamiento del PDSU en función de la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos.
- Tejido urbano continuo para minimizar la utilización del automóvil y facilitar la movilidad peatonal, especialmente entre el centro y la periferia urbana, y entre esta última y el entorno rústico. Integración peatonal con el entorno rústico, prolongando el viario a través de la red de caminos.
- Evitar la dispersión excesiva del suelo urbanizado y favorecer la coexistencia de usos compatibles para disminuir la necesidad de movilidad motorizada en el interior del núcleo urbano.
- Mantenimiento de las tipologías residenciales e intensidades tradicionales.
- Respeto de las vaguadas naturales y previsión de redes de drenaje dimensionadas en función de la totalidad de las cuencas receptoras. Red de saneamiento separativa en los nuevos desarrollos. Ejecución de colectores de pluviales en las principales vaguadas de las áreas urbanas consolidadas.

### **1.3.- HORIZONTE POBLACIONAL DEL PDSU. NECESIDADES DE SUELO.**

Navalcán sufrió un fuerte descenso demográfico entre 1960 y 1981. La pérdida de población continúa de forma más suave hasta 2003 para recuperarse en los 8 años siguientes hasta 2011. A partir de este año, coincidiendo con los efectos de la crisis económica, se observa un lento descenso acompañado de deterioro demográfico por envejecimiento que será muy difícil de revertir.

A efectos del planeamiento, supondremos que en el mejor de los casos la población se mantendrá en niveles similares a los actuales (mínimo de 1.985 habitantes en 2019, máximo de 2.405 en 2011), fijándose este último máximo como límite de referencia a efectos de necesidad de revisión del PDSU.

El crecimiento del parque de viviendas, y en general del volumen edificado, ha sido históricamente muy superior al de la población como consecuencia del mantenimiento de las viviendas de los emigrantes como segunda vivienda, de la nueva construcción ligada al mismo uso, del aumento del tamaño medio de las viviendas y de la disminución del tamaño de la unidad familiar. Fenómenos

todos ellos que pueden observarse en la mayor parte de los municipios regresivos de toda España. La evolución del padrón y del número de viviendas refleja el boom inmobiliario y la crisis posterior a 2008, pero no han tenido en nuestra comarca tanta incidencia como en otros lugares. En cualquier caso, dada la baja intensidad media de la edificación en la periferia del núcleo urbano (área homogénea Z2), podemos concluir que el suelo urbanizado existente es suficiente para absorber las necesidades de edificación de los próximos años. Esta circunstancia no debe impedir, sin embargo, la clasificación de un suelo urbano de reserva que aporte cierta flexibilidad al desarrollo y permita completar y corregir la trama en el borde urbanizado actual.

El hecho de que el suelo urbanizado existente sea suficiente para absorber las necesidades de edificación de los próximos años no ha evitado que a lo largo de la tramitación del expediente hayamos tenido que realizar un cálculo teórico de capacidad residencial con el fin de dimensionar el sistema general de espacios libres de acuerdo con el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento. Este cálculo teórico (y ficticio) ha dejado de ser obligatorio a partir de 2019 al bajar la población empadronada, por primera vez en la historia reciente de Navalcán, por debajo de 2.000 habitantes. En cualquier caso, aunque solo ser por fidelidad con la tramitación del expediente mantendremos el último cálculo, que se desarrolla en otro apartado de esta memoria.

#### **1.4.- LIMITACIONES DE CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

El límite máximo de población previsto en el PDSU equivale a la población real de 2011 (2.405 habitantes) y es muy inferior a la máxima de 1960 (4.558 habitantes), por lo que las infraestructuras existentes son suficientes para cubrir las previsiones del planeamiento.

##### **1.4.1.- Abastecimiento de agua**

El consumo actual de Navalcán (año 2017) son 207.000 m<sup>3</sup>/año, lo que implica un consumo per cápita similar al previsto en el plan hidrológico de cuenca para este tipo de poblaciones (220 l/h y día) según los cálculos de la memoria informativa.

Tal como se cita en la memoria informativa, la mancomunidad de la Campana de Oropesa puede suministrar hasta 883.016 m<sup>3</sup>/año a Navalcán, un volumen muy superior al consumo previsible. En cualquier caso, existe un margen para el ahorro de recursos hídricos a partir de la racionalización del suministro, penalizando los consumos excesivos y revisando el estado de la red. Las posibles medidas de racionalización y mejora de las infraestructuras existentes son independientes del PDSU.

##### **1.4.2.- Depuración de aguas residuales**

La administración regional ha construido una EDAR de aireación prolongada con eliminación de N y F para los municipios de Navalcán y Parrillas, calculada para 1.600 m<sup>3</sup>/día y 8.000 habitantes equivalentes. El proyecto se basa en el II Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas en Castilla-La Mancha. Los 8.000 habitantes equivalentes incluyen una parte proporcional de cargas estacionales, industriales y ganaderas, resultando una relación población equivalente/real de 1,7. Manteniendo esta proporción, podemos estimar que la depuradora actual tiene capacidad

suficiente para una población de  $8.000/1,7 = 4.706$  residentes, una cifra muy superior a la actual y a la prevista en el PDSU (Parrillas tenía 418 habitantes en enero de 2011).

#### 1.4.3.- Abastecimiento de energía eléctrica

Dado el tipo de crecimiento previsto en el PDSU, se entiende que las posibles ampliaciones de la red eléctrica podrán considerarse como extensión natural a efectos del REAL DECRETO 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica.

#### 1.4.4.- Comunicaciones

El escaso crecimiento previsto tampoco afecta a la una carretera de carácter local que solo da servicio a Navalcán y Parrillas.

### 1.5.- **LIMITACIONES AMBIENTALES**

La mayor parte del término municipal de Navalcán se encuentra afectado por la por la ZEPA ES0000184 Valle del Tiétar y el LIC ES425001 Sierra de San Vicente y valles del Tietar y Alberche, que solo excluyen el entorno del casco urbano. Estos espacios cuentan con un plan de gestión que, entre otras cosas, divide el término municipal en tres zonas en función de su mayor o menor vulnerabilidad ambiental.

El embalse de Navalcán está declarado refugio de fauna.

También afectan al término municipal las áreas de protección del águila imperial ibérica (áreas crítica, de dispersión y de importancia), buitre negro (dispersión) cigüeña negra (crítica y dispersión) y lince ibérico (dispersión).

En la zona norte del término existen dos pequeños montes públicos protegidos de titularidad municipal denominados los Guijos Grandes y los Guijos Chicos, y otro de mayor tamaño que se mantiene adhesionado al sudoeste del término.

En estas circunstancias no es posible plantear actuaciones urbanizadoras fuera del núcleo tradicional. Las condiciones ambientales requieren, además, limitaciones específicas para los usos aislados que pueden considerarse compatibles con la protección del suelo rústico. En general, la regulación del suelo rústico prevista en el PDSU se limita a recoger las determinaciones del Reglamento de Suelo Rústico, ITP sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, y Plan de Gestión aprobado mediante Orden 155/2017, de 5 de septiembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural que se adjunta como anexo de la evaluación ambiental estratégica.

### 1.6.- **CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS EXISTENTES**

La propuesta de ordenación del único núcleo urbano existente es muy conservadora. Se mantienen los usos e intensidades actuales en el suelo urbano consolidado (urbanizado), contemplando

únicamente pequeños crecimientos en suelo urbano de reserva para completar la trama urbanizada actual. La única excepción es el área dotacional de la dehesa municipal al oeste del núcleo urbano, con suelo de titularidad pública, que se utilizará para completar la escasez de dotaciones existentes en el municipio y en su caso incentivar la actividad económica ligada a los recursos locales. La necesidad de adoptar criterios conservadores, la escasa actividad urbanística, y las limitaciones presupuestarias del municipio no permiten que podamos ser generosos al abordar políticas urbanísticas activas.

En cualquier caso, los objetivos de la ordenación urbanística del núcleo urbano que se han utilizado durante la tramitación del expediente y que deberán tenerse en cuenta durante el desarrollo del PDSU se resumen en la siguiente relación:

- Posibilitar la ejecución de alternativas viarias a la travesía de la TO-9101-V, y en general, mejorar la accesibilidad transversal del núcleo urbano.
- Racionalizar el crecimiento de la trama urbana en el extrarradio y regular la posible ejecución de reformas interiores de carácter puntual en áreas ya urbanizadas, con el fin de facilitar la renovación del caserío y solucionar los conflictos existentes como consecuencia de la implantación de nuevos usos en una trama tradicional.
- Facilitar la gestión del suelo evitando que la división actual de la propiedad y las pautas de acceso a las antiguas eras o huertas condicionen excesivamente el desarrollo urbanístico.
- Completar la trama urbana existente dando salida a los fondos de saco actuales y a las bolsas de suelo sin urbanizar.
- Ordenar la transición entre las áreas urbanizadas y el entorno rústico, partiendo del principio de que este entorno constituye el principal activo del municipio.
- Planificar una red de calles compatible con manzanas de tamaño racional.
- Revisar la capacidad de drenaje en las vaguadas naturales más importantes, y en particular en el arroyo del Porquerizo.

#### **1.7.- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO**

No se prevén actividades susceptibles de generar tráfico intenso. Tampoco es importante el tráfico de paso en la travesía de la TO-9101-V. En cualquier caso, las ordenanzas vinculan la posibilidad de implantar determinados usos a la capacidad del viario para soportar el tráfico pesado, lo que en la práctica limita esta implantación al área servida por la travesía.

#### **1.8.- CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

En la mayor parte de los casos, las distintas categorías de protección del suelo rústico responden a criterios reglamentarios:

- Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (SRNUPN) la totalidad del término municipal excepto el entorno del casco urbano, como consecuencia de la existencia de varias figuras incluidas en de la red regional de áreas protegidas. Dentro de esta categoría, y a efectos de la regulación de usos, se adoptan la zonificación y las prescripciones del Plan de Gestión de la ZEPA aprobado mediante Orden 155/2017, de 5 de septiembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental (SRNUPA) el dominio público hidráulico (DPH) y la franja de policía de 100 m. a partir de sus márgenes. Como DPH se han considerado, además del río Tietar y el pantano de Navalcán, los arroyos identificados en la red hidrográfica principal publicada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural SRNUPC las áreas de protección o prevención arqueológica previstas en el DOCUMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE NAVALCÁN aprobado por la Dirección Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo el 4 de mayo de 2012, que nos ha sido facilitado por esta administración.
- Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUPI) la carretera TO-9101-V y su franja de servidumbre en suelo rústico.
- Se clasifica como SRNUPI la red de caminos rurales recogida expresamente en los planos de ordenación.

## **2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### **2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)**

Se clasifica como tal el suelo considerado urbanizado a nivel de parcela. En los planos de información se recoge la situación actual de los distintos servicios urbanos y su área de influencia.

A efectos de justificar la clasificación del SUC hemos considerado dos situaciones:

- a) El suelo ya urbanizado en el momento de entrada en vigor de la LOTAU

Proponemos como urbano consolidado el suelo que ya aparece como urbanizado en la fotografía aérea más próxima disponible a la fecha de entrada en vigor de la LOTAU, que en este caso resulta ser el vuelo del PNOA de 2002. Dada la limitada resolución del vuelo de 2002, en algunos casos hemos completado esta información con la del vuelo de 2005 para apreciar mejor los detalles. Para delimitar la extensión del suelo que se considera urbanizado a partir de los viales con servicios en situaciones de borde incluiremos únicamente las parcelas que den frente a estas calles con fondos adecuados al uso dominante en la zona.

- b) El suelo urbanizado entre la entrada en vigor de la LOTAU y la actualidad.

En este caso, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los técnicos de la CPOTyU y con su informe de fecha 21 de junio de 2018, consideraremos este suelo como urbano consolidado cuando, además de estar urbanizado, el proceso urbanizador haya estado acompañado de las reservas de suelo citadas en el artículo 48.2.A).b) de la misma Ley, es decir un criterio similar al que se utiliza en los casos de revisión de los planes de ordenación municipal.

En los casos de urbanización parcial, relativamente frecuentes en la periferia de Navalcán, utilizaremos el criterio del artículo 45.1.A).a) en el sentido de considerar urbanizada una parcela aunque falte alguna obra de urbanización o estén pendientes cesiones de suelo como consecuencia de rectificaciones de alineaciones, siempre que estas deficiencias sean subsanables mediante un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el artículo 111 de la misma Ley.

Para comprobar la extensión del suelo actualmente urbanizado utilizaremos la fotografía aérea más actualizada del PNOA, fotografías terrestres y verificaciones sobre el terreno.

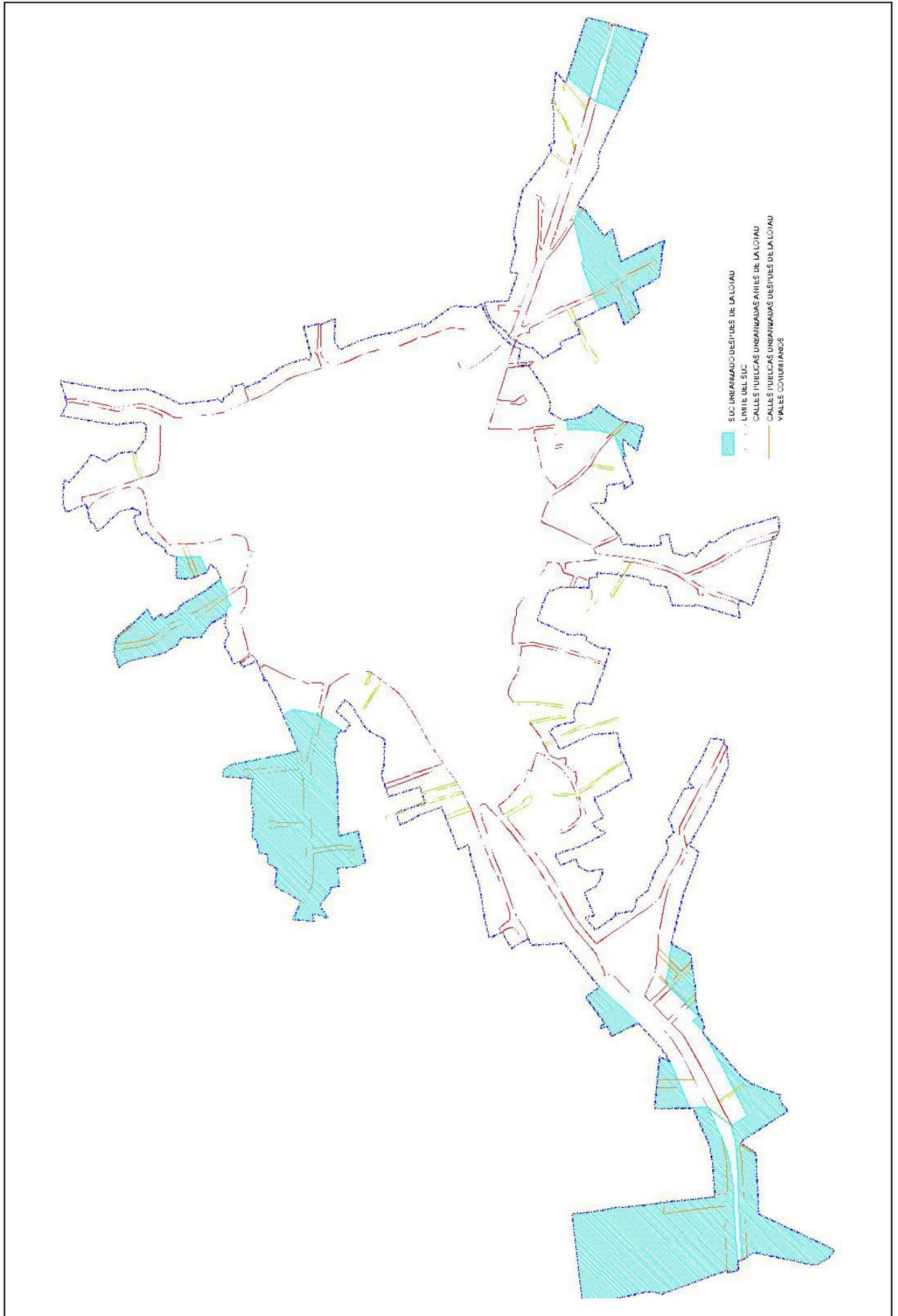
La delimitación del SUC de acuerdo con estos criterios se justificó con mayor detalle en un informe del técnico redactor de septiembre de 2018, que responde expresamente a las dudas planteadas en el informe del Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de 21 de junio del mismo año. Después de esta fecha se han realizado pequeñas rectificaciones de la delimitación como consecuencia de la tramitación administrativa que no alteran sustancialmente las conclusiones de este informe.

En resumen, con datos actualizados para el documento de aprobación inicial, se clasifican como SUC un total de 952.379 m<sup>2</sup> de los que 773.719 se consideran urbanizados con anterioridad a la LOTAU y los 178.660 restantes son posteriores. Dentro de éstos últimos, el viario y el suelo destinado a dotaciones públicas excluidos los sistemas generales supramunicipales (carretera y arroyo) suman 59.769 m<sup>2</sup>, es decir, más de 1/3 de 178.660. Para conseguir esta superficie, además de las dotaciones existentes se ha calificado como dotacional urbana una parte del suelo de la dehesa municipal que no está incluido en el ámbito de la ZEPA del Valle del Tietar.

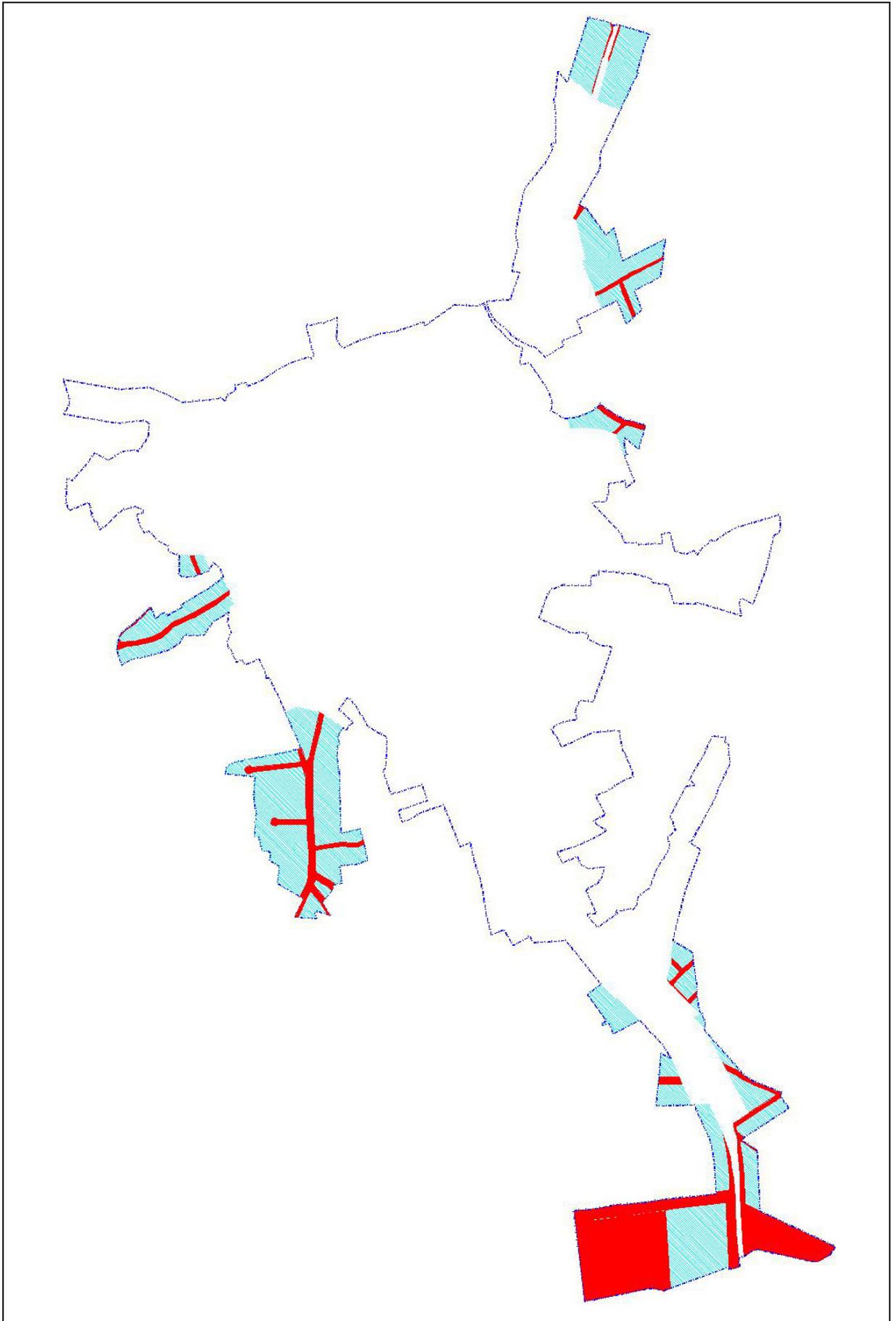
Las superficies anteriores se representan gráficamente en los planos de las dos páginas siguientes. En la primera se distingue en rojo el límite de las calles urbanizadas antes de la LOTAU, en naranja las urbanizadas posteriormente, y en verde los callejones comunitarios, tramando el suelo que se considera urbanizado después de la LOTAU. En la segunda se detallan las reservas de suelo en estas mismas áreas.

La superficie total del SUC en m<sup>2</sup>s se desglosa de la forma siguiente:

Viario público:	178.030
Espacios com. no edificables existentes:	9.021
Dotaciones públicas:	52.011
<u>Parcelas netas:</u>	<u>713.317</u>
TOTAL:	952.379



Suelo urbanizado antes y después de la LOTAU



Suelo urbanizado después de la LOTAU. En rojo suelo destinado a viario y dotaciones.

## 2.2.- SUELO URBANO DE RESERVA (SUR)

Se clasifica como suelo urbano de reserva el entorno más próximo al SUC, completando la trama viaria e infraestructuras existentes con los criterios citados en el TRLOTAU.

La superficie total clasificada como SUR son 97.230 m<sup>2</sup>, es decir, el 10,21 % del SUC

La superficie total del SUR en m<sup>2</sup>s se desglosa de la forma siguiente:

Viario público:	8.723
Espacios com. no edificables existentes:	1.280
Dotaciones públicas (SGEL en SUR):	10.084
<u>Parcelas netas:</u>	<u>77.143</u>
TOTAL:	97.230

Como vemos, el suelo reservado para viario público y dotaciones no es suficiente para completar el mínimo de 1/3 señalado en el artículo 48.2.b) del TRLOTAU. Con el fin de llegar al mínimo de  $97.230/3 = 32.410$  se reserva una superficie adicional en los terrenos ocupados actualmente por el campo de fútbol, dentro de la dehesa municipal, que se destinarán a SGEL. Este suelo está incluido actualmente dentro de la ZEPA Valle del Tiétar, de ahí que no sea posible clasificarlo, de momento, como urbano de reserva.

## 2.3.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR)

Se clasifica como suelo rústico de reserva la franja comprendida entre el suelo urbano y la delimitación de la ZEPA del ES0000184 Valle del Tiétar, excepto las áreas protegidas de la carretera y arroyo del Porquerizo.

## 2.4.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SRNUP)

La mayor parte del término municipal se clasifica como SRNUP. Las categorías previstas son las siguientes:

### 2.4.1.- SRNUPN

Se considera suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN):

- El suelo incluido en la ZEPA ES0000184 Valle del Tiétar.
- El suelo incluido en el LIC ES425001 Sierra de San Vicente y valles del Tiétar y Alberche.
- El embalse de Navalcán, declarado refugio de fauna.
- Los montes de utilidad pública denominados Guijos Grandes y Guijos Chicos situados al norte del término municipal.

- e) La dehesa municipal situada al suroeste del término municipal, con las excepciones citadas al describir el SUC y el SUR, y en general las formaciones boscosas naturales detectadas en el término municipal.
- f) El suelo incluido en áreas críticas de especies amenazadas: águila imperial (*Aquila adalberti*), cigüeña negra (*Circonia nigra*) y águila perdicera (*Aquila fasciata*), excluyendo en entorno del núcleo urbano que no está incluido en la ZEPA ES000184.

En cualquier caso, dado que la ZEPA y el LIC afectan a la práctica totalidad del término municipal a excepción de un área relativamente pequeña en el entorno del núcleo urbano, el ámbito del SRNUPN coincide con de ambas figuras de protección.

Los usos permitidos, prohibidos y autorizables en el SRNUPN son los previstos en el Plan de Gestión, que divide su ámbito en tres zonas en función de su vulnerabilidad. El PDSU asume íntegramente la zonificación del Plan de Gestión.

#### 2.4.2.- SRNUPA

Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental el dominio público hidráulico y la franja de policía de 100 m. a partir de sus márgenes. Esta categoría de protección siempre se sobrepone a otras categorías del suelo rústico, y especialmente con el SRNUPN. Los usos e intensidades autorizables serán los que se deduzcan de éstas últimas, con las limitaciones adicionales previstas en la legislación de aguas.

#### 2.4.3.- SRNUPC

Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección cultural el ámbito de protección arqueológica citado en el documento titulado "Protección del patrimonio arqueológico en el planeamiento urbanístico de Navalcán –Toledo-", aprobado por Resolución de la Dirección Provincial de Cultura de 4 de mayo de 2012.

#### 2.4.4.- SRNUPI

Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras la carretera TO-9101-V y su franja de servidumbre en suelo rústico, y los caminos rurales citados en los planos de ordenación, en los que se aplicará una franja de servidumbre de 5 m. a partir del eje del camino.

Se clasifica como SRNUPI el suelo vinculado a los sistemas de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración y transporte de energía eléctrica.

No se considera necesario establecer protecciones en el entorno del cementerio existente, al no estar previstas ampliaciones en los términos previstos en el Decreto 72/1999 de sanidad mortuoria, modificado el 7 de mayo de 2011.

### **3.- ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES EN SUELO URBANO**

#### **3.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)**

En la práctica totalidad del SUC se asigna un uso mayoritario residencial, con los usos compatibles habituales de los cascos tradicionales. A efectos de regulación de tipologías e intensidades se distinguen tres zonas que denominaremos Casco antiguo, Ensanche I y Ensanche II. La primera coincide aproximadamente con el área homogénea denominada Z1 en la memoria informativa y plano de información nº I-14, y los dos ensanches con el área homogénea Z2 de los mismos documentos informativos. La diferencia entre los ensanches es un matiz tipológico: el primero se corresponde con las parcelaciones y/o promociones de vivienda consolidadas en las últimas décadas, con predominio de la vivienda adosada, y el segundo con las tipologías tradicionales más irregulares de extensión parcela a parcela.

##### **3.1.1.- Casco antiguo**

En esta zona se establece una ordenanza de edificación cerrada de alta densidad. Los parámetros de volumen como número de plantas, altura máxima, vuelos etc. se relacionan con la realidad existente en las parcelas del entorno con una perspectiva conservadora.

##### **3.1.2.- Ensanche I**

En esta zona se establece una ordenanza específica para tipologías de vivienda adosada con parcelas relativamente pequeñas. Los parámetros se vinculan a las características de las promociones existentes o en construcción que justifican esta calificación.

##### **3.1.3.- Ensanche II**

La realidad edificada y el parcelario existente en esta parte del ensanche consolidado son muy heterogéneas, por lo que se propone una ordenanza flexible con un régimen de intensidades y alturas ligado a los frentes de fachada y a las características de las edificaciones existentes en el entorno similar al del Casco Antiguo, pero con mayor permisividad para usos no residenciales. La intensidad resultante es sustancialmente inferior a la del Casco Antiguo como consecuencia, no tanto de una limitación directa de la edificabilidad, como de la menor densidad del viario y de la relación entre las condiciones de edificación y los frentes de fachada.

#### **3.2.- SUELO URBANO DE RESERVA (SUR)**

Los usos y condiciones de la edificación son similares a los previstos en el ensanche del SUC, con la salvedad de que, en este caso, al ser obligatorio el desarrollo urbanístico previo a las licencias de edificación y parcelación, se fija expresamente una edificabilidad bruta de  $0,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  aplicable a la superficie de las unidades de actuación que se delimiten para desarrollar este suelo, excluyendo dotaciones públicas existentes (que de hecho no existen en esta categoría de suelo) y sistema general de espacios libres. Esta edificabilidad es inferior a la resultante en el SUC.

El régimen jurídico del SUR implica la reserva de 1/3 de la superficie total del suelo para viales públicos, dotaciones, zonas verdes y sistema general de espacios libres. Dadas las circunstancias del municipio, no se aplicará la cesión de aprovechamiento en tanto se mantenga el límite fijado para la edificabilidad.

	Suelo m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s bruto	m <sup>2</sup> c
Viario	8.723	-	-
Dotaciones públicas (SGEL)	10.084	-	-
Parcelas netas y callejones privados	78.423	-	-
Total SUR	97.230	0,5	48.615

#### **Cuadro de superficies de suelo y edificables en suelo urbano de reserva**

El viario y las dotaciones públicas en el interior del SUR no llegan a cubrir la reserva de 1/3 del suelo bruto como consecuencia de la delimitación de la ZEPA del Valle del Tietar, que incluye en su ámbito el campo de fútbol municipal situado junto a la población, y la imposibilidad legal de clasificar como urbano este campo de fútbol. La solución propuesta para cubrir las reservas del SUR es calificar un sistema de espacios libres adicional en suelo rústico con una superficie suficiente para cubrir esta diferencia. En la práctica se reservan 53.612 m<sup>2</sup> de SGEL en suelo rústico, cuando para cubrir las necesidades del SUR harían falta 13.603 m<sup>2</sup>.

#### **4.- SISTEMAS GENERALES**

La población de Navalcán ya es inferior a 2.000 habitantes, y en consecuencia está exenta de la obligación de reservar suelo para sistema general de espacios libres (artículo 19.5.1.a) del Reglamento de Planeamiento, modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios).

Con independencia de lo anterior, el PDSU considera SGEL el actual campo de fútbol y su entorno al no ser legalmente posible clasificarlo como urbano por estar afectado por una ZEPA.

#### **5.- ORDENACIÓN DETALLADA**

##### **5.1.- VIARIO**

###### Suelo urbano consolidado

En el SUC se mantiene el viario existente con ajustes puntuales de las alineaciones. Para facilitar la interpretación de las previsiones del PDSU, las alineaciones se han representado sobre el parcelario catastral, destacando en color y tipo de línea los tramos que no coinciden con los linderos actuales de las parcelas.

La superficie del viario público en el suelo urbano consolidado son 178.030 m<sup>2</sup>, a los que hay que añadir 9.021 m<sup>2</sup> de callejones comunitarios no edificables. En total, esto representa el 19,64 % del SUC.

### Suelo urbano de reserva

En el SUR se mantiene el viario existente y se amplía con nuevos tramos que respetan, en general, los patrones tradicionales de crecimiento de las últimas décadas.

La superficie del viario público en el suelo urbano de reserva son 8.723 m<sup>2</sup>, lo que representa el 9 % del SUC. El porcentaje ocupado por el viario público es menor que el SUC porque se trata sobre todo de pequeñas prolongaciones del viario existente y manzanas relativamente grandes.

El SUR también recoge en su interior algunos tramos de callejones comunitarios existentes que no se consideran consolidados por la urbanización. Este suelo de carácter comunitario no se tendrá en cuenta a efectos del porcentaje mínimo de reserva de viario público y dotaciones.

En la normativa del PDSU se establecen una serie de tipologías orientativas del viario en función de la anchura entre alineaciones señalada en los planos de ordenación, que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.

## **5.2.- ZONAS VERDES Y DOTACIONES**

### Zonas verdes y dotaciones existentes

Las dotaciones y zonas verdes existentes en suelo urbano consolidado ocupan un total de 52.011 m<sup>2</sup> de suelo. En todos los casos se mantiene el uso actual, por lo que se recogen tanto en los planos de información como de ordenación.

### Zonas verdes y dotaciones previstas

En suelo urbano de reserva se prevén 10.084 m<sup>2</sup>s para sistema general de espacios libres dotaciones y zonas verdes públicas.

Vinculado al SUR, pero situado en el suelo rústico colindante como consecuencia de la delimitación de la ZEPA Valle del Tietar se prevén otros 53.612 m<sup>2</sup>s para sistema general de espacios libres.

## **5.3.- ORDENANZAS**

La normativa prevé:

- Tres ordenanzas de uso mayoritario residencial en suelo urbano consolidado, una para el casco antiguo, otra para las escasas promociones consolidadas existentes (ensanche I) y la tercera para las extensiones periféricas tradicionales (ensanche II). Las condiciones de edificación se orientan al mantenimiento de las tipologías existentes. Para conseguir este objetivo la mayor parte de los parámetros se fijan por relación a los existentes en las edificaciones del entorno, estableciendo límites indirectos a la edificabilidad para contener la tendencia “natural” hacia la excesiva densificación. Los límites a la edificabilidad se vinculan a las condiciones de altura, tipo de vial de acceso y forma de la parcela.
- En el suelo urbano de reserva se aplica subsidiariamente la ordenanza del ensanche II, con la salvedad de que en esta categoría de suelo se requiere desarrollo urbanístico antes de

conceder licencias y se fija de forma directa un límite para la edificabilidad ligeramente inferior al que resultaría al aplicar las limitaciones indirectas del SUC.

- Ordenanzas específicas para las zonas dotacionales, públicas o privadas, y para las zonas verdes y espacios libres.

#### **5.4.- REDES DE INFRAESTRUCTURA**

Se ha realizado un estudio detallado de las redes de abastecimiento de agua, fecales y pluviales. En todos los casos, el estudio concluye con los correspondientes esquemas de las distintas redes para coordinar la posible urbanización del suelo urbano de reserva que se definen en los planos de ordenación. En el caso de la red de pluviales, las obras también afectan al suelo urbano consolidado al no existir en este momento en Navalcán red separativa de saneamiento.

#### **5.5.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

En el plano OD-1 de Alineaciones y ordenanzas se han señalado expresamente las edificaciones consideradas fuera de ordenación por total incompatibilidad con el planeamiento al ocupar suelo calificado expresamente como viario. En general, se trata de edificaciones afectadas por las bandas de protección del arroyo Porquerizo.

Además de las anteriores, la normativa establece criterios genéricos de calificación de fuera de ordenación que podrían afectar a otras edificaciones.

### **6.- CAPACIDAD MÁXIMA DEL PDSU**

Tal como hemos repetido a lo largo de esta memoria, el objetivo del PDSU es el mantenimiento de la población y del volumen edificado total actuales, sin perjuicio de las renovaciones, sustituciones o reformas necesarias para mantener el parque inmobiliario existente. En los últimos años la población ha descendido, el ritmo de construcción ha sido insuficiente para renovar el patrimonio edificado y no existen indicios que permitan pensar que esta tendencia va a cambiar durante la vigencia del PDSU.

Con independencia de lo anterior, en Navalcán, como en la mayoría de los municipios, existen muchas parcelas urbanizadas vacantes o infraedificadas y cualquier ordenanza de edificación implica la posibilidad teórica de incrementar el volumen edificado existente en su conjunto. Llamamos capacidad máxima del PDSU al volumen teórico de edificación que sería posible construir en la totalidad del municipio en el caso de que en todas las parcelas se colmataran las posibilidades de edificación que permite la ordenanza.

En los municipios con POM la legislación urbanística obliga a realizar una estimación de la capacidad máxima para calcular el sistema general de espacios libres y verificar el cumplimiento del estándar de edificabilidad residencial máxima del artículo 31.1.a) de la LOTAU. En nuestro caso, al tratarse de un municipio con menos de 2.000 habitantes, la reserva de SGEL no es obligatoria, y la

ley no especifica si en los municipios con PDSU es necesario comprobar el cumplimiento del estándar de edificabilidad residencial máxima del artículo 31.1.a) de la LOTAU. En cualquier caso, en el documento expuesto al público se hacía esta comprobación. En el apartado siguiente recogemos el texto anterior sin actualizar, ya que las modificaciones introducidas en el acto de aprobación inicial son muy pequeñas y apenas afectan al resultado final.

#### 6.1.- CAPACIDAD MÁXIMA DEL SUC

En el apartado 6.3.2 de la memoria informativa hemos calculado el volumen edificado y la edificabilidad neta media realmente existentes en cada una de las áreas homogéneas delimitadas en el plano de información I-14 a partir de los datos catastrales publicados en agosto de 2019 para las distintas parcelas resultando:

Área homogénea	Sup. construida sobre rasante m <sup>2</sup> s	Sup. bruta de suelo m <sup>2</sup> s	Sup. neta suelo sin viario y dotac. m <sup>2</sup> s	Edif. Neta m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Edif. Bruta m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Z1	291.506	298.209	224.637	1,30	0,98
Z2	177.493	598.273	528.446	0,34	0,30
Total	468.999	896.482	753.083	0,62	0,52

#### Superficie construida sobre rasante según Catastro agosto 2019

De la superficie construida realmente existente anterior, aproximadamente el 73% corresponde al uso residencial, porcentaje similar al señalado en el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento (70%) que será el que utilizaremos en nuestro cálculo.

En este mismo apartado de la memoria informativa también hemos calculado los volúmenes y edificabilidades que resultarían en estas mismas áreas aplicando el límite previsto en el artículo 45.3.A).b) del TRLOTAU, es decir, considerando un umbral mínimo de 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> en cada parcela con los siguientes resultados:

Área homogénea	Sup. construida sobre rasante	Edif. neta	Edif. bruta
Z1	340.905	1,52	1,14
Z2	537.843	1,02	0,90
Total	878.748	1,17	0,98

#### Superficie construida máxima existente aplicando el umbral del 45.3.A).b) del TRLOTAU

Observamos que en ninguno de los casos la edificabilidad residencial bruta existente supera el estándar de calidad del artículo 31.1.a) de la misma Ley (1 m<sup>2</sup>c(r)/m<sup>2</sup>s). La cifra más alta sería la correspondiente a la Z1 aplicando el umbral del 45.3.A).b): 1,14 x 0,7 = 0,798 1m<sup>2</sup>c(r)/m<sup>2</sup>s.

Las ordenanzas del SUC vinculan el número de plantas, y en consecuencia el volumen máximo construible en cada parcela, a las condiciones realmente existentes en cada momento en las parcelas colindantes o en los frentes de fachada afectados de cada calle, lo que impide realizar un

cálculo exacto de la capacidad máxima del PDSU, pero podemos realizar un cálculo aproximado de este parámetro a partir de los siguientes supuestos:

- a) En la zona de casco antiguo, equivalente aproximadamente al área homogénea Z1 descrita en la memoria y planos de información, aplicaremos  $2,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  a una franja de 12 m. paralela a partir a las alineaciones públicas al entender que la ordenanza permitirá 3 plantas aproximadamente en una de cada cinco parcelas y dos en el resto, y que los áticos, buhardillas y voladizos permitidos por la ordenanza serán muy pocos.
- b) En las calles públicas de las zonas de ensanche aplicaremos  $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  a una franja de 12 m. a partir de las alineaciones públicas.
- c) En las alineaciones a callejones comunitarios se considera una franja de 10 m. de 2 plantas.
- d) En el resto de cada parcela una vez restada la superficie ocupada por las franjas anteriores se considera  $0,1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
- e) En las parcelas dotacionales privadas se considera una edificabilidad de  $1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
- f) En las parcelas destinadas a dotaciones públicas se considera edificabilidad 0.

Las franjas paralelas al viario y los restos citados en los puntos anteriores se han representado en color en la imagen de la página siguiente:



El resultado del cálculo se recoge en el siguiente cuadro de superficies construibles:

Área homogénea	Franja calles	Franja callejones	Interior	Dot privado	Tot.suelo neto	Suelo bruto	Sup. cons. /rasante	Edif. Neta	Edif. Bruta
C. antiguo	166.793	7.852	56.682	0	231.327	298.749	405.010	1,75	1,36
Ensanches	209.317	18.068	241.239	14.098	482.722	654.943	492.992	1,02	0,75
Total SUC	376.110	25.920	297.921	14.098	714.049	953.692	898.002	1,26	0,94

### Capacidad máxima del SUC

Observamos que las superficies de suelo no son idénticas a las de las áreas homogéneas Z1 y Z2 que hemos considerado a título informativo. Las diferencias se deben a ajustes en los límites del suelo clasificado que son consecuencia de la tramitación administrativa, a la diferente consideración de los callejones comunitarios, y en general a las diferencias entre las situaciones de hecho recogidas en el catastro y las previsiones del PDSU.

La edificabilidad residencial bruta será siempre el 70% de la total, cumpliéndose en la zona más densa el estándar máximo de  $1 \text{ m}^2\text{c(r)}/\text{m}^2\text{s}$ :  $1,36 \times 0,7 = 0,95$

#### 6.2.- CAPACIDAD MÁXIMA DEL SUR

En el SUR las ordenanzas sí fijan expresamente la edificabilidad máxima. El cálculo del volumen edificable total en esta clase de suelo ya se ha hecho en el apartado 3.2 de esta memoria. Son  $48.615 \text{ m}^2\text{c}$  para todos usos y  $48.615 \times 0,7 = 34.030 \text{ m}^2\text{c}$  para el uso residencial.

#### 6.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA PARA LA TOTALIDAD DEL SUELO URBANO

La capacidad máxima de la totalidad del suelo urbano en caso de colmatación de las posibilidades de edificación que permite la ordenanza en cada parcela, considerando todos los usos, será  $898.002 + 48.615 = 946.617 \text{ m}^2\text{c}$

La capacidad residencial máxima será el 70% de la anterior, es decir  $662.631 \text{ m}^2\text{c(r)}$

En cualquier caso, insistimos en que este cálculo se realiza exclusivamente a efectos de comprobación del estándar de edificabilidad residencial máxima, y que el horizonte previsto por el PDSU es el mantenimiento de la población y de la superficie edificada actuales, habiéndose fijado la población efectivamente empadronada en 2011 como límite para la revisión del planeamiento.

Toledo, septiembre 2020

El arquitecto redactor:

Tomás Marín Rubio