

MEMORIA JUSTIFICATIVA
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HIENDELAENCINA
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA



ÍNDICE

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	5
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	6
1.1 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADAPTADO Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.....	6
1.2 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	10
1.2.1 SUELO URBANO.....	10
1.2.2 SUELO URBANIZABLE.....	11
1.2.3 SUELO RÚSTICO	12
1.3 DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN	17
1.3.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	17
1.3.2 SUELO URBANIZABLE.....	19
1.3.3 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.....	21
1.3.4 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y SUB.....	21
1.3.5 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUC	21
1.4 USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES	22
1.4.1 DEFINICIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS INTENSIDADES Y DENSIDADES	22
1.4.2 CRITERIOS PARA LOCALIZAR LOS USOS MAYORITARIOS Y FIJAR SU INTENSIDAD	22
1.4.3 ESTABLECIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL.....	23
1.5 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS PREVISTAS	24
1.6 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO	31
1.6.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO	32
1.7 SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y ESTRUCTURANTES.....	32
1.7.1 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDAR DOTACIONAL MÍNIMO DE SISTEMAS GENERALES.....	35
1.7.2 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	35
1.8 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	36
1.8.1 GENERALIDADES.....	36
1.9 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	37
1.10 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.....	39
1.11 ESTABLECIMIENTO SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO	39
1.12 ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS	39
1.13 RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	40



1.14 COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	40
2. ORDENACIÓN DETALLADA	40
2.1 VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	41
2.1 LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS	51
2.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS	52
2.2.1 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 52	
2.2.2 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.....	52
2.3 ORDENANZAS TIPOLOGICAS.....	55
2.4 REDES DE INFRAESTRUCTURA	56
2.4.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	56
2.4.2 RED DE SANEAMIENTO.....	58
2.4.3 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.....	72
2.4.4 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	72
2.4.5 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	75
2.5 UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	76
2.6 RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	77
3 ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	78
3.1 ORDEN DE PRIORIZACIÓN	81
4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	82
4.1 METODOLOGÍA A EMPLEAR.....	82
4.2 FASES DEL ESTUDIO	85
4.2.1 METODOLOGÍA.....	87
4.2.2 LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN LOCAL	88
4.2.3 ESTRUCTURA DE GASTOS	88
4.2.4 ESTRUCTURA DE INGRESOS	89
4.2.5 ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES	95
4.2.6 GASTOS	95
4.2.7 ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS	96
4.2.8 ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL	97
4.2.9 CAPACIDAD DE AHORRO DEL AYUNTAMIENTO	98
4.2.10 INGRESOS PREVISTOS POR LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO DE CESIÓN	99



4.2.11	VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR POR LA ADMINISTRACIÓN.....	99
4.2.12	VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES A EJECUTAR.....	100



0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Tras haber transcurrido más de 12 años desde la aprobación de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Hiendelaencina y haberse traspasado el horizonte del plan, conviene hacer un análisis de su alcance y de las necesidades actuales. Por otra parte, desde la aprobación de las NNSS hasta la actualidad han surgido varias circunstancias que afectan directamente al planeamiento de Hiendelaencina.

- Parte del término de Hiendelaencina está afectado por Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, incluido en la red de Áreas Protegidas. Este parque está regulado por la Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara y el Decreto 215/2010, de 28/09/2010, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Norte de Guadalajara y se inicia el procedimiento para la declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara.

Parte del término de Hiendelaencina está afectada por el Lugar de Protección Comunitaria (LIC) ES0000164 Sierra de Ayllón.

Parte del término de Hiendelaencina está afectada por la Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA) ES0000488 Sierra de Ayllón.

El municipio de Hiendelaencina cuanta con el siguiente Monte de Utilidad Pública dentro de su término municipal: MUP GU-25 (Dehesa Martiniaga)

Todos los condicionantes ambientales y naturales se han estudiado y catalogado, para una posterior clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental y Natural.

También se han identificado las carreteras y caminos existentes en el término municipal, para clasificarlos como de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructura.

En base al documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Hiendelaencina realizado por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha se han definido varios elementos etnográficos e industriales que serán protegidos para su conservación.

- Procede revisar los ámbitos de desarrollo incluidos en las NNSS para ajustarlos a la realidad urbanística actual, en base al crecimiento producido en los últimos años. Solo uno de los SAU's planteados en las NNSS ha sido urbanizado, parcialmente y sin el correspondiente instrumento de desarrollo. La conclusión es que el planteamiento de las NNSS fue demasiado ambicioso, lo que obliga a rebajar las expectativas creadas en aquel momento.

Por otra parte, las NNSS marcaban dos áreas como urbanas consolidadas que, comprobadas sus condiciones, demuestra que no cumplen los requisitos básicos, debiéndose ajustar a una correcta clasificación. En concreto, se trata de la zona ubicada al oeste del municipio, en el entorno de la denominada plaza del Rastro, que será clasificada como Suelo Urbano No Consolidado; y la zona que rodea la carretera de entrada al municipio, que será clasificada como Suelo Urbanizable.

- Las NNSS de Hiendelaencina delimita una zona dotacional al norte del casco que el Ayuntamiento considera ampliar, con vistas a recuperar la mina Santa Catalina para un fin cultural, que permita su vista parcial. Esto supondría generar un foco turístico en la zona de



cierta importancia. Es por esto, que se debe dotar esta zona con los equipamientos necesarios para su desarrollo y correcto funcionamiento, ampliando el Suelo Urbano Consolidado a toda esta área.

- El ámbito de suelo urbanizable industrial planteado por las NNSS se ha demostrado excesivo, lo que, posiblemente ha perjudicado su desarrollo. Con la premisa de que es conveniente que exista esta posibilidad de generar suelo industrial, vinculado o no con el sector primario, obliga a reconsiderar el área prevista para un uso industrial. De tal manera que, se propone reducir este ámbito con el objetivo de crear un área más asequible para el desarrollo.
- Mención especial aparte merece el área ocupada por el denominado pueblo viejo, que ya las NNSS significaba de manera especial mediante su desarrollo por medio de un P.E.R.I. Parece que esta opción fue correcta en su momento, siéndolo también al día de hoy. Quizás, y dada su naturaleza e importancia arqueológica, procede incidir más en ello, dirigiendo su uso a una función más cultural, sin perder la condición residencial. El estado de abandono de varias de las edificaciones localizadas en el pueblo viejo obliga al Ayuntamiento a promover su protección, pensando en la reconstrucción en conjunto con el fin de poder concebir un "museo al aire libre", que pueda recrear la Hiendelaencina de los siglos XI al XV.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADAPTADO Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES

El municipio no se ve afectado por ninguna **limitación impuesta por ninguna planificación territorial**, al no estar aprobado todavía ningún instrumento de Ordenación Territorial.

Para la definición del presente planeamiento se han tenido siguientes **criterios de sostenibilidad** aplicado en el planeamiento.

Integración en el medio natural. Se ha evaluado la huella del núcleo de Hiendelaencina, la carga del territorio y la posibilidad de reutilización de los suelos urbanos. De esta manera se ha mantenido el suelo urbano de Hiendelaencina, sin incrementos en su aprovechamiento existente. Por otro lado, se pretende recuperar el pueblo viejo, rehabilitándolo y volviéndolo a poner en valor.

En el caso de nuevos crecimientos se ha tenido en cuenta que el territorio tenga la capacidad de acogida suficiente para facilitar la calidad de vida y la habitabilidad, que tengan cierta seguridad en cuanto a la protección a los riesgos de catástrofes naturales y ofrecer unas condiciones de confort climático que permita una vida confortable. Se pueden conseguir estos factores de habitabilidad basándose en las cualidades que la naturaleza nos brinda, mediante un urbanismo y una arquitectura integrada en la naturaleza. Todo ello bajo los parámetros de accesibilidad que se establecen en la Orden TMA/851/2021.

Para ello se han seguido los siguientes criterios:

- Propiciar zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, con una densidad media-baja, de acuerdo con la existente, y una buena mezcla de usos.
- Se han analizado las características físicas del territorio, desde el punto de vista del paisaje.
- Se han favorecido los usos agrícolas y ganaderos.



- Se han protegido y preservado las zonas de valor ecológico.
- Se han protegido aquellas zonas de valor ambiental y natural, clasificándolas como Suelo Especialmente Protegido.
- Se han definido los límites y bordes de los municipios para evitar que se conviertan en un espacio sin ley ni forma, de difícil acceso al campo.

El funcionamiento urbano es importante de cara a la sostenibilidad del propio municipio, para ello se han tenido en cuenta varios criterios en relación con el ciclo del agua, de la energía, de los materiales de construcción empleados, de los residuos urbanos y emisiones contaminantes.

Criterios en relación con el ciclo del agua:

- Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, para evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas usadas para usos secundarios.
- Prever suficientes superficies permeables en el tratamiento del suelo en los procesos de urbanización.
- Separar las aguas negras y grises para facilitar la depuración en las zonas de desarrollo, con un menor consumo de energía.
- Se han diseñado las redes para conseguir la máxima eficacia en el uso del recurso de agua.
- Se han incluido criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua.

Criterios en relación con la energía:

- Se han ubicado los edificios para reducir drásticamente las cargas destinadas a la calefacción o refrigeración, mediante correctas orientaciones de los edificios.
- Se han tenido en cuenta aspectos como el soleamiento o la protección de vientos fríos, acompañados a una arquitectura bioclimática pasiva.

Criterios en relación con los materiales de construcción:

- Se favorecerá el uso de materiales autóctonos y del entorno para así disminuir la necesidad de transporte.
- Se plantea una construcción para perdurar, mediante un buen planteamiento en la selección de materiales que, a la larga, pueda tener un efecto ambiental positivo.
- También se incentivará el reciclado de materiales que se utilizan en construcción, y la opción de utilizar materiales en la propia construcción.
- Se evitará la utilización de materiales no recomendables, a pesar de utilizarse habitualmente en la construcción.

Criterios en relación con los residuos urbanos:

- Se ha planteado de antemano el tratamiento de residuos urbanos generados, para facilitar una correcta gestión posterior de dichos residuos.
- Se reservarán zonas bien ubicadas para solucionar los problemas de recogida y tratamiento de residuos.



- Los procesos de demolición se ajustarán a planes de reutilización de los residuos de construcción.

Criterios en relación con las emisiones contaminantes:

- Se evitará y desfavorecerá el uso abusivo del vehículo.

El **horizonte poblacional del plan** que establece el TRLOATU, supone que se realice el cálculo utilizando una **densidad poblacional** de 3 habitantes por cada 100 m² construidos, lo que supone 5.171 habitantes, resultando una población excesiva para este municipio.

La Disposición preliminar 13ª del Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha define la Densidad poblacional como:

“Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones. Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.”

El parámetro establecido para la estimación de la densidad poblacional de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados es exagerado para un municipio con las características del municipio de Hiendelaencina. El uso de este parámetro induce a que la estimación de población prevista en el Plan no sea realista en la previsión de la expansión urbana para los doce años siguientes, provocando que las reservas de sistemas generales de zonas verdes, infraestructuras y recursos sean altamente desproporcionados.

Aprovechando la posibilidad que proporciona la propia disposición 13ª, por la que se permite justificadamente y previo informe favorable de la CPOTyU modificar este parámetro, se procede a realizar la modulación del parámetro establecida en la disposición del TRLOTAU. Se justifica este método calculando la densidad real por cada 100 m² de edificabilidad existente en el municipio. Se realiza el cálculo para el municipio de Hiendelaencina.

$$Dp = \frac{H}{ePR \times \%Vo} \times 100$$

D_p: habitantes por cada 100 m² edificables residenciales

H: Número de habitantes actuales (hab)

e_{PR}: edificabilidad preexistente realmente materializada de uso global residencial (m²tr)

%V_o: Vivienda ocupada sobre las totales en tanto por ciento

H: 118 habitantes (fuente: censo del INE 2018)

e_{PR}: 63.954 m²t (fuente: cálculo de la edificabilidad actual)

%V_o: nº de viviendas totales 258, nº de viviendas principales: 72 (fuente: censo de población servicio estadística JJCM 2011)

$$Dp = \frac{118}{63.954 \times 0,28} \times 10 = 0,66 \text{ hab}/100 \text{ m}^2$$

Densidad poblacional = 66 habitantes por hectárea



Según los cálculos realizados en función de la densidad poblacional del año 2018, que se extrapola a la actualidad, se estima un ratio de 0,66 hab/100 m². Este ratio es bajo, resultando poco real. Se estima que este valor puede aumentarse hasta 1 hab/100 m², que supone un índice más coherente con el entorno y con el tipo de población. Esta nueva densidad poblacional deberá ser refrendada mediante informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. Por lo que, en resumen, se estima que el dato de densidad poblacional que se utilizará para el cálculo de las reservas de sistemas generales de zonas verdes, infraestructuras y recursos sea 1 hab/100 m².

Por otra parte, la lejanía del municipio de Hiendelaencina de otros importantes y la ausencia de actividades económicas, distintas de las agropecuarias, hace que el desarrollo urbano en el horizonte de los doce próximos años se reduzca tan sólo al desarrollo de las actuaciones ahora contempladas.

Esas actuaciones, no sólo por su pequeña entidad, sino que, por el objeto propio de las mismas, se desarrollan en el marco de criterios de sostenibilidad. De una parte, se desarrollan bajo los criterios del Estudio de Evaluación Ambiental, y, de otra parte, en base a ese estudio el presente Plan crea la normativa necesaria para garantizar esa sostenibilidad, marco jurídico y urbanístico del que hasta ahora carecía el municipio.

No existen **limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes** para el municipio de Hiendelaencina.

El uso mayoritario del POM es el residencial. Todo el casco urbano actual y la urbanización exterior mantienen el uso global residencial, ampliándose, limitadamente con un sector urbanizable, el SR1 "La Dehesa" como ampliación de la urbanización exterior. Este sector está definido en las NNSS actuales, pero se ha disminuido, razonadamente, su dimensión para adaptarlo a la situación urbanística actual.

Las NNSS de Hiendelaencina actuales definen un **sector urbanizable de uso industrial**, que se mantiene, aunque se reestructura y se adapta a los cambios introducidos en el plan actual. De tal manera, que este ve reducido su tamaño, configurándolo a lo largo de un camino que tiene acceso desde la carretera GU-147.

Al norte del municipio se plantea un gran espacio de uso **equipamiento cultural**, con el que se pretende dotar al municipio de un espacio de carácter cultural, vinculado a la historia minera de la zona. Aprovechando la mina "La Catalina" ubicada en este punto, el Ayuntamiento tiene la intención de habilitarla para su acceso, con un fin didáctico cultural. Esta actuación generará dentro del área todos los elementos que requiera la propia actividad, así como aparcamientos, espacios libres de esparcimiento etc.

Al sur del municipio se ubican los restos de las edificaciones del pueblo viejo, catalogados como B.I.C. y que este planeamiento ambiciona reconstruir. La situación de las construcciones, en algún caso de ruina, obliga a que se intervenga en ellas para su conservación. Pero es difícil que la mayoría de los inmuebles puedan recuperar el uso residencial original, debido a la dificultad de poder adaptar la normativa actual. Su tamaño, disposición, estructura etc. no son favorables a su adaptación a las exigencias actuales. Por lo que, este **planeamiento sugiere otorgar un uso cultural a esta zona**. Pretende crear un "museo al aire libre" para mostrar un pueblo medieval de la Sierra Norte de Guadalajara. **Mezclar el uso residencial de aquellas construcciones que así lo requieran con el cultural**, que permita la conservación del pueblo viejo, mediante un uso que pueda atraer a un turismo más específico.

No existen **actividades susceptibles de generar tráfico intenso**.



Los **criterios de protección del suelo rústico** son los establecidos en el TRLOATU en vigor, y la legislación aplicable a la protección de los ámbitos naturales y ambientales, infraestructuras, elementos culturales...

1.2 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En cumplimiento con el Apartado 1 del Artículo 103 del Reglamento de Planeamiento la totalidad de la superficie del término municipal deberá quedar clasificado en alguna de las tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. En el municipio de Hiendelaencina, una vez analizada la Memoria Informativa que forma parte del documento, estas tres clases de suelo quedan delimitadas y ordenadas tal como se señala a continuación.

1.2.1 SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Pertenecen a esta clase de suelo los que cumplen con las condiciones recogidas en el artículo 104 del RPTRLTAU, y conforme al 105 no ha aumentado la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, establecida en los documentos de información. El criterio seguido son los terrenos que ya se encuentran urbanizados, contando, como mínimo con los servicios que se establecen en la disposición preliminar del TRLOTAU, con los servicios urbanísticos legalmente precisos para la obtención de la condición de solar, o estar parcialmente urbanizados, como se indica en el Art. 45 del TRLOTAU *"bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado"*(...)

Las parcelas del actual núcleo urbano cuentan con los servicios necesarios para que tengan categoría de solar de acuerdo con el Artículo 104 del Reglamento de Planeamiento, por lo que conforme al Artículo 105.2 del mismo Reglamento quedan clasificados como Suelo Urbano Consolidado a los solares del núcleo de Hiendelaencina. En el caso de que en algún caso faltase alguno de las infraestructuras quedaría solventada mediante la tramitación de un proyecto de urbanización Simplificado tramitado simultáneamente con el proyecto de edificación. En Hiendelaencina se ubican los equipamientos administrativos, sanitarios que sirven al municipio.

Este suelo urbano se amplía recogiendo toda el área futura de suelo dotacional cultural, ubicado al norte del casco, alrededor de la mina "La Catalina". A esta zona se accede por un camino que se encuentra parcialmente asfaltado. Dado el carácter no lucrativo de esta área y la no necesidad de tener que ceder suelo dotacional, las deficiencias en la urbanización serán subsanadas mediante un proyecto de urbanización simplificado simultáneo al que se realizará para poner en valor a la mina. El suelo urbano ampliado hacia el norte del municipio que acogerá usos dotacionales que se encuentra en la zona de policía del cauce del arroyo de la Cal, se ha delimitado conforme el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas con periodo de 500 años realizado para tal fin. Dado que no existen hábitats de protección especial en este tramo del arroyo, se califica como zona verde la banda de 10 m. de ancho inmediatamente contigua al cauce fluvial previsto en el estudio.

La clasificación del Suelo Urbano Consolidado queda grafiada en el Plano de Ordenación OE 2 "Clasificación del Suelo y Gestión."

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El presente POM plantea dos Áreas de Reforma Interior (A.R.I.) que recoge dos zonas que cumplirían con las condiciones establecidas en el artículo 105.3 B), donde la actividad de ejecución de estos núcleos requerirá la previa delimitación de unidades de actuación urbanizadora (UA). Serán de aplicación los derechos y deberes fijados en el TRLTAU y RPTRLTAU, de acuerdo con lo que precise el



Plan de Ordenación Municipal (POM), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la programación de actuaciones urbanizadoras si los objetivos del Plan responden a la definición de unidad de actuación urbanizadora (UA), recogida en el artículo 29.1 del RPTRLTAU.

El área donde se ubica el pueblo viejo, del que ya se han explicado sus peculiaridades y excepciones, formaría el A.R.I. 1., a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) con el objetivo de adoptar medidas para la mejor conservación del conjunto incluido en el patrimonio cultural de Castilla-La Mancha, además de concretar el funcionamiento de las redes de infraestructura.

El A.R.I. 2 delimita una zona al este del municipio que debe someterse a un proceso de reforma interior, al no contar con infraestructura básica. Se remite a un futuro P.E.R.I. que le establezca las operaciones de renovación urbana a realizar, cuyos terrenos quedarán sujetos al régimen de actuaciones de urbanización.

La clasificación del Suelo Urbano no Consolidado queda grafada en el Plano de Ordenación OE 2 "Clasificación del Suelo y Gestión".

1.2.2 SUELO URBANIZABLE

A tenor de lo señalado en el Apartado 2 del Artículo 106 del Reglamento de Planeamiento, se clasificarán en esta clase de suelo aquellos terrenos que por su idoneidad generen un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, y que además puedan incorporarse inmediatamente al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el presente Plan.

El desarrollo urbano, económico y demográfico que genera por sí solo el municipio de Hiendelaencina hace necesario limitar el crecimiento urbanístico definido por las NNSS actuales. De tal manera que, de los tres sectores urbanizables de uso global residencial existentes en la actualidad:

- El sector urbanizable definido en las NNSS actuales como SAU R.1 disminuye su tamaño, para adaptarse a la situación urbanística actual de Hiendelaencina. Habiendo traspasado el horizonte de 12 años del planeamiento actual, procede revisarlo y adecuarlo a la actualidad y pensando en el nuevo horizonte que plantea este P.O.M. Este suelo urbanizable es el único que se mantiene en el POM, dado que es el único con posibilidades de desarrollo al ser de propiedad municipal.
- El sector urbanizable definido en las NNSS actuales como sector SAU R.2 no desarrollado se elimina. Este sector se desarrolló parcialmente y se incluye como suelo urbano en el presente POM.
- El sector urbanizable definido en las NNSS actuales como sector SAU R.3 no desarrollado se elimina.

En cuanto al suelo urbanizable industrial (agrícola) ubicado al norte del municipio, en el lateral de la carretera GU-147, denominado SAU-I, adapta su geometría al yacimiento de la Mina Santa Catalina, dejando a este fuera del sector urbanizable.

La clasificación del Suelo Urbanizable queda grafada en el Plano de Ordenación OE 2 "Clasificación del Suelo y Gestión".



1.2.3 SUELO RÚSTICO

Una vez clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable aquellas superficies que han de soportar el desarrollo del municipio, el resto del término municipal queda clasificado como Suelo Rústico.

Para dar cumplimiento al Artículo 107 del Reglamento de Planeamiento y al 2 del Reglamento de Suelo Rústico se han excluido de las clases de suelo anteriores los terrenos que cumplan alguna de las siguientes condiciones, para que sean éstos los que integren el Suelo Rústico:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural, hidráulico o pecuario.
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección en razón de sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos o arqueológicos.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales.

El Artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico establece dos categorías de éste:

a) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, que, a su vez, y de acuerdo con el Artículo 5 del mismo Reglamento, se divide en tres subcategorías:

a.1) Suelo Rústico de Protección ambiental. En el que se incluirán los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

Dominio público hidráulico:

En el municipio de Hiendelaencina afectados por el dominio público hidráulico se encuentran la zona de policía de 100 m. de anchura situada a ambos márgenes de los cauces fluviales, y los existentes en su término municipal son los:

- Río Bornova y embalse de Alcorlo
- Arroyo Diógenes
- Arroyo de la Cal
- Arroyo de Gavilanes
- Fuente del Regachón
- Fuente Tabla
- Barranco Espino
- Barranco Villano

En las áreas de crecimiento del municipio entorno al arroyo de la Cal se realiza un estudio hidrológico, que se aporta como anexo al presente documento, en el que se establece la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de cauces, así como la definición de las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias y la delimitación del flujo preferente. En el estudio hidrológico se hace referencia a un sector urbanizable (SR2) que, finalmente, el POM no ha incluido.

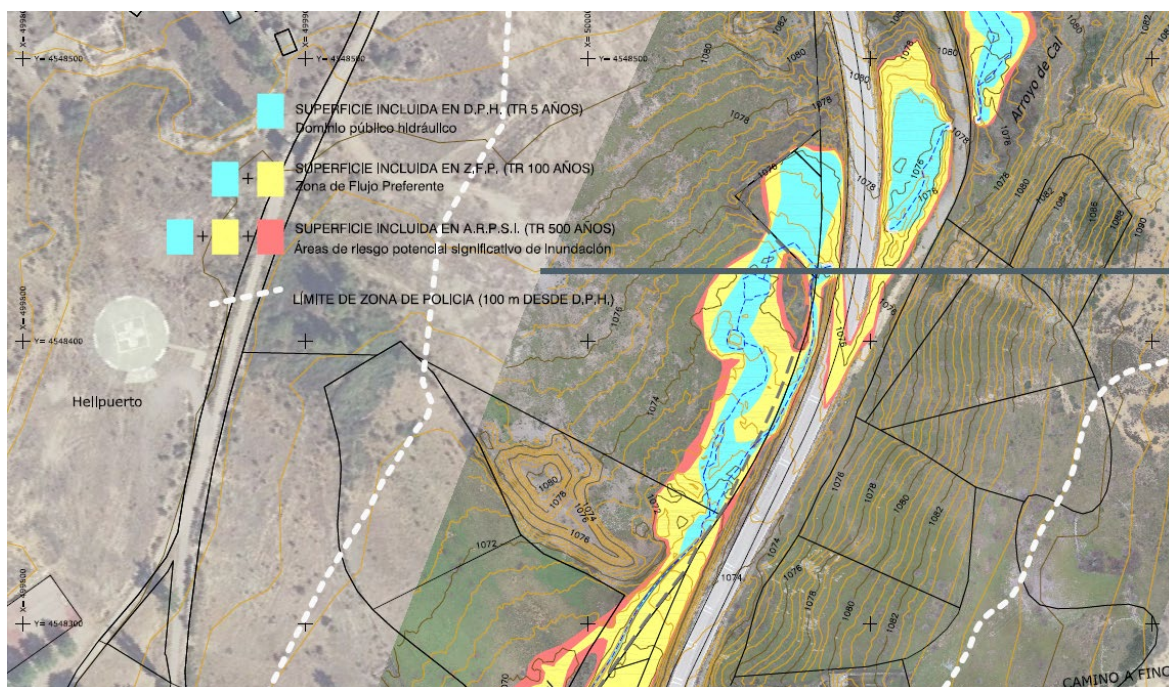


De tal forma que, el único ámbito de nueva creación es el ubicado al norte del municipio, de uso dotacional, ha sido delimitado conforme el estudio hidrológico realizado para tal fin, manteniéndose fuera del área de riesgo potencial significativo de inundación (A.R.P.S.I. 500 años) del arroyo de la Cal. A continuación de este límite, se establece una zona verde de 10 m. de ancho.

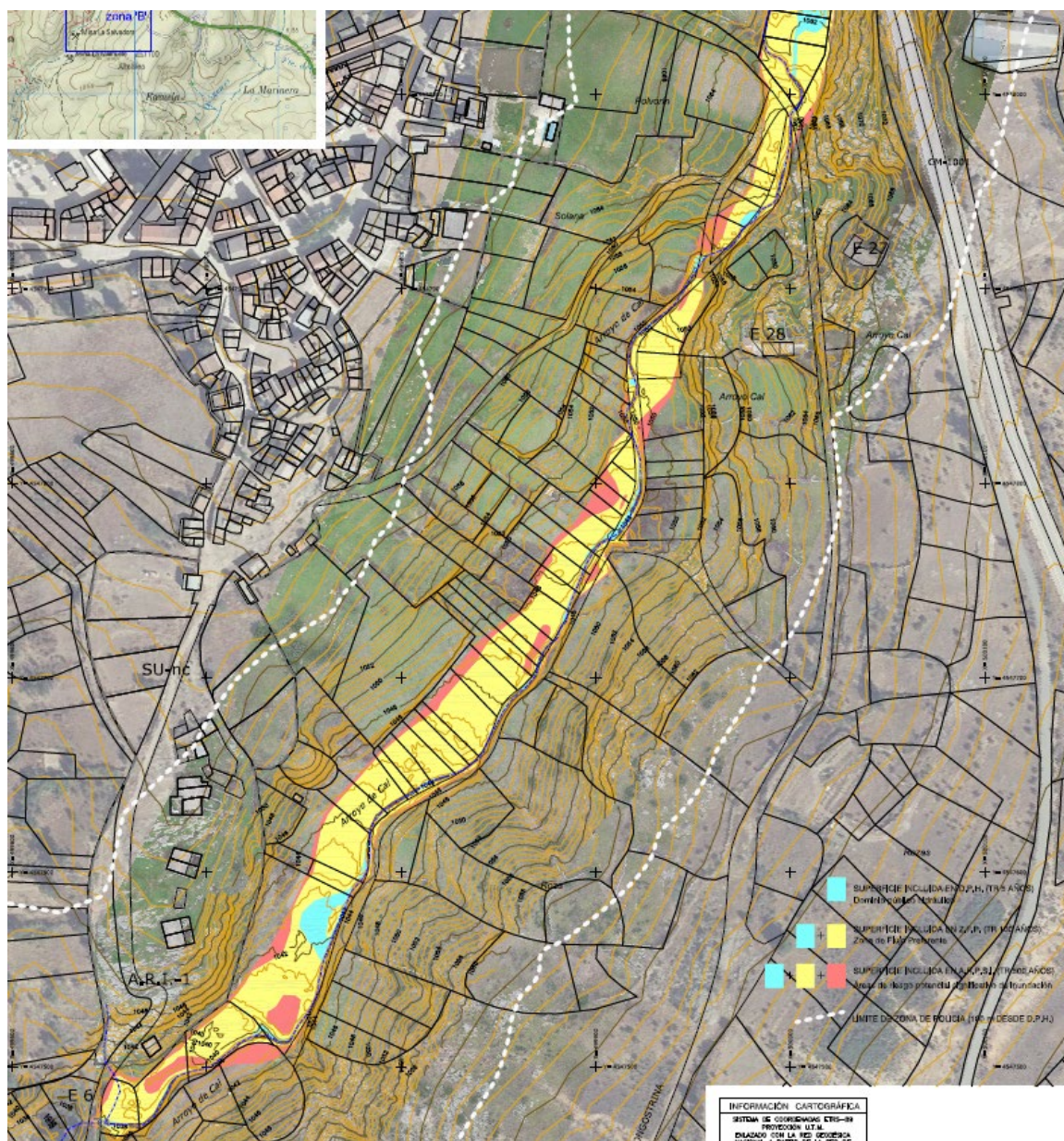
El resto del casco urbano de Hiendelaencina, así como el A.R.I. 1 (pueblo viejo) no se ven afectados ni por el D.P.H., ni el Z.F.P., ni por el A.R.P.S.I.

Del estudio hidrológico se ha tomado el límite de zona de policía de este tramo del arroyo de la Cal, que afecta al casco urbano. En esta área, quedan supeditadas a los análisis y comprobaciones que se realicen en los respectivos expedientes de autorizaciones de obras que al efecto se tramiten.

Los terrenos afectados por la zona de flujo preferente y las zonas inundables están sujetos a una serie de limitaciones a los usos propuestos según lo establecido en los artículos 9 y 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Extracto del plano 6-A "Superposición de límites DPH, ZFP. ARSPI" de la zona de ampliación dotacional al norte del casco de Hiendelaencina, incluido en el estudio hidrológico.



Extracto del plano 6-B "Superposición de límites DPH, ZFP. ARSPI" de la zona del casco de Hiendelaencina e el ARI "pueblo viejo, incluido en el estudio hidrológico.

También se clasificará como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental las captaciones de agua que suministran al municipio, y el área ocupada por el radio de 100 metros alrededor de



dichos puntos. Estas captaciones de agua están ubicadas a lo largo del arroyo Diógenes, al norte del municipio.

Dominio público pecuario:

La Cañada Real que atraviesa de norte a sur al este del término de Hiendelaencina, de 75 m. de ancho, junto con los tres metros de protección de la misma, se clasificarán también como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

a.2) Suelo Rústico de protección natural. En el que se incluirán los Parques Naturales, Parques y Reservas y aquellas áreas protegidas por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la naturaleza en Castilla-La Mancha, los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de Recursos Naturales previstos en la Ley 9/1999, las áreas que garanticen la conservación del hábitat de especies amenazadas.

El término de Hiendelaencina está afectado por los siguientes ámbitos protegidos derivados de su importancia natural:

- Parte del término de Hiendelaencina está parcialmente afectado por Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, incluido en la red de Áreas Protegidas. Este parque está regulado por la Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara y el Decreto 215/2010, de 28/09/2010, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Norte de Guadalajara y se inicia el procedimiento para la declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara.
- Parte del término de Hiendelaencina está afecta por el Lugar de Protección Comunitaria (LIC) ES0000164 Sierra de Ayllón.
- Parte del término de Hiendelaencina está afecta por la Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA) ES0000488 Sierra de Ayllón.
- El municipio de Hiendelaencina cuanta con el siguiente Monte de Utilidad Pública dentro de su término municipal: MUP GU-25 (Dehesa Martiniaga)

a.3) Suelo Rústico de protección cultural. En el que se incluirán los parques Arqueológicos y Sitios Históricos, bienes de interés cultural que no se encuentren dentro del núcleo urbano existente. El documento que recoge las indicaciones necesarias para hacer efectiva su colaboración en la protección del Patrimonio Histórico establecida en el ordenamiento jurídico realizado por la la Consejería de Educación, Cultura y Deportes y el Ayuntamiento de Hiendelaencina, no establece ningún área de prevención y de protección en el término municipal. Simplemente se limita a establecer varios elementos etnográficos e industriales que se protegerán individualmente.

b) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Estructural, en el que se deberán incluir las subcategorías de

- b.1) Hidrológico.
- b.2) Agrícola, ganadero, forestal y extractivo.



En el término de Hiendelaencina no existe ningún elemento de los antes descritos, para optar a este tipo de clasificación.

c) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, en el que se incluirán las subcategorías de

c.1) Carreteras.

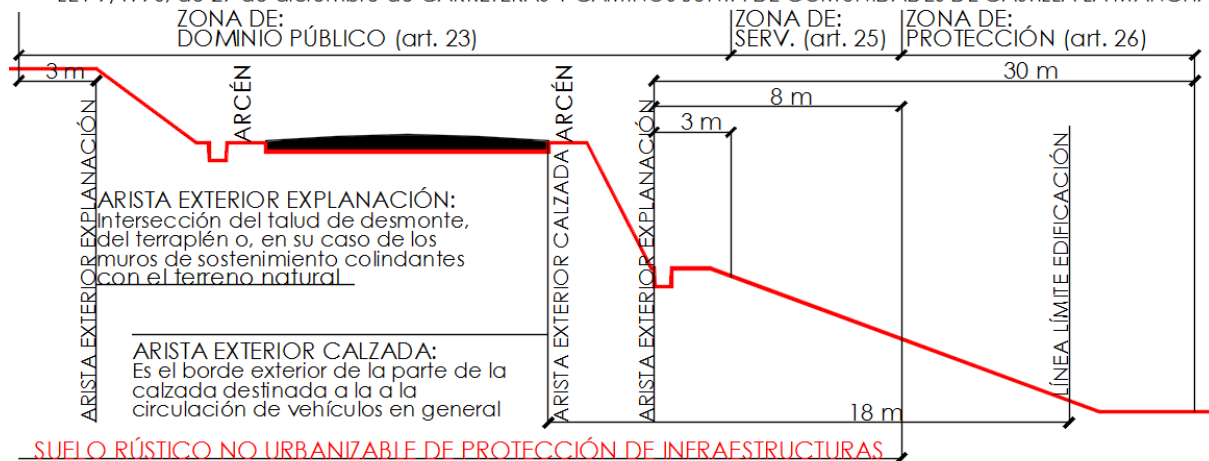
En el caso de Hiendelaencina las carreteras que se han de proteger son:

- La carretera autonómica CM-1001 cruza el término municipal de Hiendelaencina de norte a sur, dando acceso al municipio. El titular de esta carretera es la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- La carretera provincial GU-147 arranca en el municipio de Hiendelaencina avanzando hacia el norte hasta Aldeanueva de Atienza. El titular de esta carretera es la Diputación Provincial.

La zona de dominio público y la zona de servidumbre de las carreteras CM-1001 y GU-147 se clasifican como SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

CARRETERAS

LEY 9/1990, de 29 de diciembre de CARRETERAS Y CAMINOS JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA



En el término municipal existen diferentes caminos agropecuarios

En cumplimiento con la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, será de dominio público únicamente los terrenos ocupados por el camino y sus elementos funcionales.

c.2) Líneas eléctricas

En el término de Hiendelaencina existe una línea de 150 – 220 kV que atraviesa el término municipal de Hiendelaencina de norte a sur. Esta línea arranca en Campisábalos.

c.3) Canales, ferrocarriles y similares.

En el municipio no existe ninguna infraestructura de esos tipos.



El resto del Suelo Rústico quedará clasificado como Suelo Rústico de Reserva.

Del análisis de la información urbanística y de la Evaluación del Impacto Ambiental del presente Plan se han delimitado las categorías anteriores en el Plano de Ordenación OE 1 "Ordenación del Término Municipal", y sus normas de protección, siendo el resumen de lo anteriormente expuesto el siguiente:

SUBCATEGORÍA DE SRNUP	SUPERFICIE
SRNUP ambiental. dominio público hidráulico	709,86 Ha
SRNUP ambiental. vía pecuaria	30,01 Ha
SRNUP natural	712,94 Ha
SRNUP infraestructuras	19,90 Ha
SRNUP cultural	25,73 Ha
SRR	344,51 Ha
SUELO URBANO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	24,60 Ha
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3,71 Ha
SUELO URBANIZABLE	3,61 Ha
TÉRMINO DE HIENDELAENCINA	1.874,87 Ha

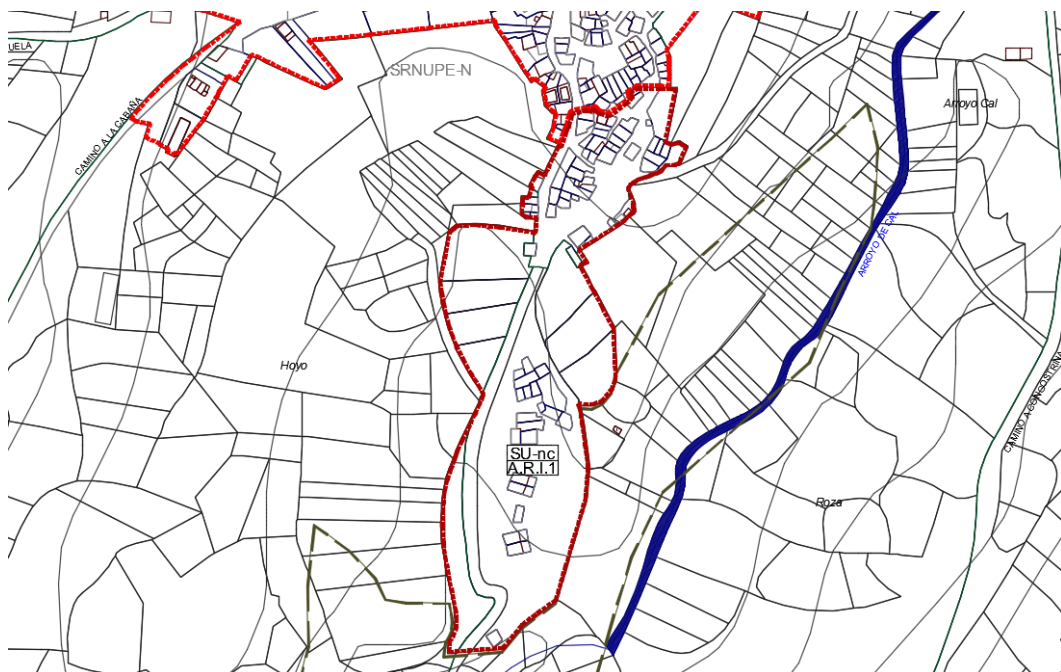
1.3 DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORES POR EL PLAN

1.3.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

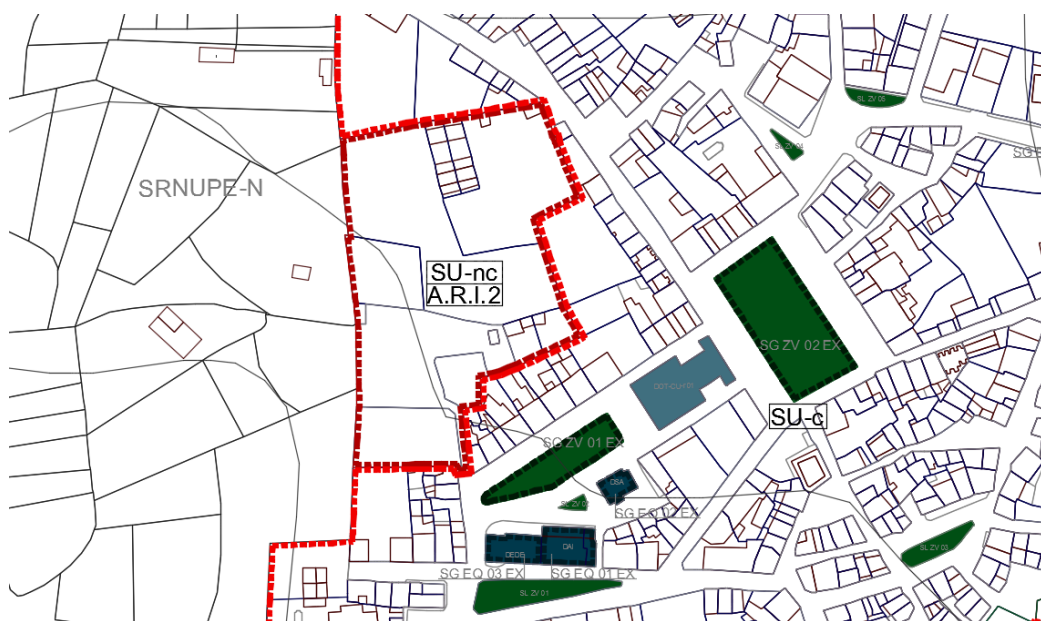
Constituyen ámbitos independientes para su desarrollo y posterior incorporación al suelo urbano consolidado.

Se establecen dos Unidades de Actuación:

- A.R.I. 1. Pueblo viejo de Hiendelaencina. Comprende la estructura antigua del propio municipio, que coincide con el P.E.R.I. de las NNSS. Se crea este A.R.I. con la intención de renovar el área, adaptando medidas para mejorar la conservación de los inmuebles que, por su naturaleza perteneciente a la "arquitectura negra", está catalogado como Bien de Interés Cultural en conformidad con la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, y definiendo las infraestructuras pendientes. Estos terrenos quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización.



- A.R.I. 2. Área entorno a la Plaza del Rastro, al este del municipio. Se crea este A.R.I. con la intención de definir las infraestructuras pendientes con las que realizar operaciones de renovación urbana. Estos terrenos quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización.





En el siguiente cuadro se resumen las superficies de las unidades de actuación, con sus Sistemas Generales externos e internos adscritos, y sus Sistemas Locales:

	SUPERFICIE CON SG ADSCRITOS	SSGG EXTERNOS			SSGG INTERNOS			SUPERFICIE ÁMBITO	SSLL	
		ZV	EQUIP.	COMUN.	ZV	EQUIP.	COMUN.		ZV	EQUIP.
A.R.I.1	26.405 m2	-	-	-	-	-	-	26.405 m2	7.944 m2	1.315 m2
A.R.I.2	10.646 m2	-	-	-	-	-	-	10.646 m2	1.065 m2	869 m2

1.3.2 SUELO URBANIZABLE

Constituyen ámbitos independientes para su desarrollo y posterior incorporación al suelo urbano consolidado. La delimitación de los sectores se basa en los criterios contenidos en el artículo 24.1.c del TRLOTAU. Los límites de los mismos se establecen sobre la base de elementos relevantes existentes: carreteras, calles, caminos existentes, alineaciones, cauces, vías pecuarias, otros elementos de la orografía, y sobre elementos propio de la ordenación propuesta: límite de suelo urbano, protección del SRNUP...)

Otros criterios tenidos en cuenta para la configuración de los sectores han sido:

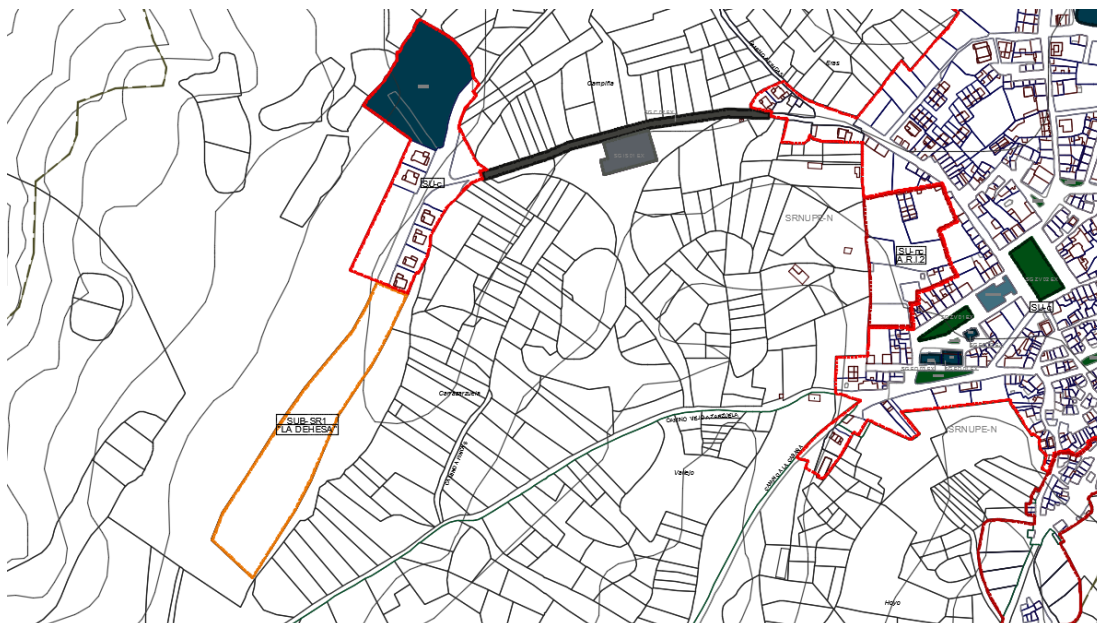
- Evitar sectores excesivamente grandes para no dificultar posteriormente su gestión.
- Evitar la configuración de sectores demasiado pequeños de los que resulten suelos dotacionales que no se puedan aprovechar, o incluso pudieran ser inviables.
- Dimensionar sectores de diferentes tamaños para favorecer la intervención de agentes urbanísticos con diferente capacidad de gestión.

En principio, el POM propone una unidad de actuación urbanizadora para cada sector de suelo urbanizable, entendiendo que tienen las dimensiones correctas para su ejecución con fondos tanto públicos como privados.

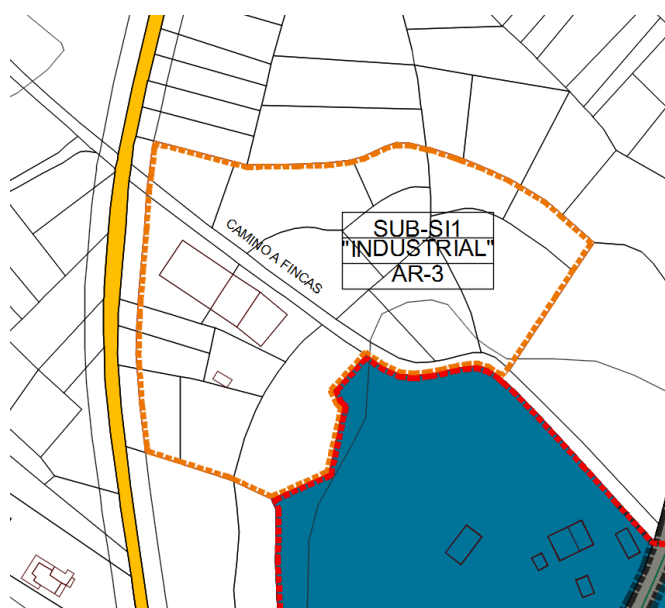
No obstante, los planes que desarrollen cada uno de los ámbitos definidos podrán definir unidades de ejecución para facilitar el proceso en caso que sea necesario, siendo cada una de ellas autónoma y autosuficiente en cuanto a dotaciones de equipamiento y zona verde, así como comunicaciones viarias, en la proporción que se haya ejecutado

Tal y como se ha indicado anteriormente se establecen un suelo urbanizable residencial:

- El Sector Urbanizable S.R. 1 "La Dehesa" forma parte de una parcela propiedad del Ayuntamiento. Esta área se ubica en el entorno de la urbanización exterior ubicada al este del municipio. Las NNSS actuales clasifican estos terrenos como urbanizables, aunque la extensión de este sector recogida por el planeamiento existente es más amplia que la que se propone.



- El Sector Urbanizable SI de uso global industrial disminuye su tamaño al dejar fuera el yacimiento de la Mina Santa Catalina. Tiene como eje el camino central, desde el cual se desarrollarán las parcelas industriales.





En el siguiente cuadro se resumen las superficies de los Suelos Urbanizables, con sus Sistemas Generales externos e internos adscritos, y sus Sistemas Locales:

	SUPERFICIE CON SG ADSCRITOS	SSGG EXTERNOS			SSGG INTERNOS			SUPERFICIE ÁMBITO	SSLL	
		ZV	EQUIP.	COMUN.	ZV	EQUIP.	COMUN.		ZV	EQUIP.
SR 1	16.647 m2	-	-	-	-	-	-	16.647 m2	1.665 m2	964 m2
SI 1	19.455 m2	-	-	-	-	-	-	19.455 m2	1.946 m2	973 m2

En el plano OE.02 "Clasificación y Usos Globales", se muestran los ámbitos de actuaciones urbanizadoras descritos anteriormente.

1.3.3 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Para la ejecución de las unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable sectorizado y las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado (Art. 45 3 b) se procederá conforme se establece en el Art. 116 del TRLOTAU cuando se trate de gestión directa y conforme se establece en el Art. 117 y siguientes cuando se trate de gestión indirecta mediante la figura del urbanizador como agente gestor. Para ello será necesario la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora PAU.

1.3.4 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y SUB

Las diferentes actuaciones propuestas son independientes entre sí, pudiéndose desarrollar autónomamente cada una de ellas. Las diferentes características de los suelos urbano no consolidados y urbanizables, permiten desarrollos diferenciados, sin que repercutan entre sí. Por otra parte, al no existir Sistemas Generales adscritos a ninguno de estos ámbitos, no se exige ni su obtención ni ejecución, lo que facilita que las unidades marcadas inicien su desarrollo cuando convenga.

1.3.5 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUC

A continuación, se detalla la secuencia de desarrollo, junto con las prioridades, para la ejecución de las obras necesarias para la adaptación de los viarios públicos a la normativa de accesibilidad, de los viarios del municipio de Hiendelaencina, en función del estudio y diagnóstico realizado en la Memoria Informativa del presente documento; la Estación Depuradora de Aguas (E.D.A.R.) y el Sistema General de Comunicaciones SG C-1 que incluye tanto la vía como el aparcamiento ubicado al norte.

Prioridad 1: Ejecución de la E.D.A.R.

Ejecución del SG C-1

Prioridad 2: Adaptar los viarios de las calles principales, que den acceso a los edificios públicos.

Prioridad 3: Adaptar los viarios de las calles secundarias.

De tal manera que se establece el siguiente orden cronológico:

Primer cuatrienio: Ejecución de la E.D.A.R. y del SG C-1



Segundo cuatrienio: Adaptar los viarios de las calles principales, que den acceso a los edificios públicos

Tercer cuatrienio: Adaptación de las calles secundarias, no incluidas en el cuatrienio anterior.

1.4 USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES

1.4.1 DEFINICIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS INTENSIDADES Y DENSIDADES

Uno de los principales objetivos del planeamiento municipal consiste en el establecimiento de los usos globales para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado como para los sectores de Suelo Urbanizable definidos en apartados anteriores, incluidos en sus respectivas áreas de reparto. En el suelo Urbano, el uso viene dado principalmente por las actividades mayoritarias consolidados, según los análisis expuestos en la memoria informativa y los respectivos planos de información. Para el núcleo urbano Hiendelaencina, el uso predominante es el residencial.

1.4.2 CRITERIOS PARA LOCALIZAR LOS USOS MAYORITARIOS Y FIJAR SU INTENSIDAD

Se mantiene el uso mayoritario residencial existente, tanto para su zona de casco urbano como para el Suelo Urbano No consolidado y para los Suelos Urbanizables.

Se observa como la INTENSIDAD, se adecúa a la realidad observada en cada una de las zonas. Según el Art. 31 del TRLOTAU la edificabilidad no podrá superar los 10.000 m² por ha.

Los criterios para fijar la intensidad cada ámbito son los siguientes:

- Coherencia con la ordenación vigente, para que no se generen disfunciones a la hora de aplicar el nuevo plan.
- Progresividad en la intensidad. Lo nuevos crecimientos sean menos intensos que la ordenación actual.

En la siguiente tabla resumen se indica la asignación de usos a los ámbitos previstos según su clasificación. También, sirve para calcular las intensidades, calculadas aplicando la edificabilidad asignada por la ordenanza de aplicación, y dividir la cantidad resultante entre la superficie de suelo del ámbito excluyendo los SSGG. Se estima las intensidades máximas en cada unidad de actuación, para las diferentes Zonas de Ordenación urbanística y clasificación de suelo.



ZOU	Sup. ÁMBITO	INTENSIDAD BRUTA	DOTACIONES PÚBLICAS	EDIFICABILIDAD
ZOU 1. PUEBLO VIEJO s. XI.XIII				
SUNC	26.405 m2s	0,249 m2c	12.541 m2c	6.574 m2c
ZOU 2. CASCO URBANO HIENDELAENCINA				
SUC	225.118 m2s	0,600 m2c	119.746 m2c	135.081 m2c
ZOU 3. PLAZA RASTRO				
SUNC	10.646 m2s	0,408 m2c	5.215 m2c	4.344 m2c
ZOU 4. URBANIZACIÓN "LA DEHESA"				
SUC	20.913 m2s	0,201 m2c	12.544 m2c	4.201 m2c
ZOU 5. SECTOR CRECIMIENTO URBANIZACIÓN "LA DEHESA"				
SUB	16.647 m2s	0,289 m2c	7.067 m2c	4.819 m2c
ZOU 6. ZONA INDUSTRIAL				
SUB	19.455 m2s	0,390 m2c	4.289 m2c	7.583 m2c

1.4.3 ESTABLECIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL

El Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística considera que la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales; no obstante, la disposición preliminar, en su punto 13 indica este índice puede ser modificado si la Comisión Provincial de Urbanismo informa favorable dicho cambio. En el punto 1.1, horizonte poblacional, se propone disminuir el parámetro establecido por el TRLOTAU a 1 hab/m², más acorde con el entorno y el municipio.

En el siguiente cuadro se reflejan las densidades de población para cada ZOU por ha, en base a la densidad poblacional calculado anteriormente:

SUELO/USO	Sup. ÁMBITO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD POBLACIONAL	POBLACIÓN
ZOU 1. PUEBLO VIEJO s. XI.XIII				
SUNC	26.405 m2s	6.574 m2t	1 hab/100m2t	66 hab
ZOU 2. CASCO URBANO HIENDELAENCINA				
SUC	225.118 m2s	135.081 m2t	1 hab/100m2t	1.351 hab
ZOU 3. PLAZA RASTRO				
SUNC	10.646 m2s	4.344 m2t	1 hab/100m2t	43 hab
ZOU 4. URBANIZACIÓN "LA DEHESA"				
SUC	20.913 m2s	4.201 m2t	1 hab/100m2t	42 hab
ZOU 5. SECTOR CRECIMIENTO URBANIZACIÓN "LA DEHESA"				
SUB	16.647 m2s	4.819 m2t	1 hab/100m2t	48 hab
TOTAL HABITANTES				1.550 hab



1.5 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS PREVISTAS

Cada una de las zonas de ordenación urbanística establecidas en el presente POM, se han delimitado por suponer un área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana propuesta.

Atendiendo a las variables, uso global y tipología edificatoria de las distintas áreas del Suelo Urbano Consolidado se definen seis ZOUs. La delimitación y configuración de las ZOUs 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 responden a la identificación de áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico existentes.

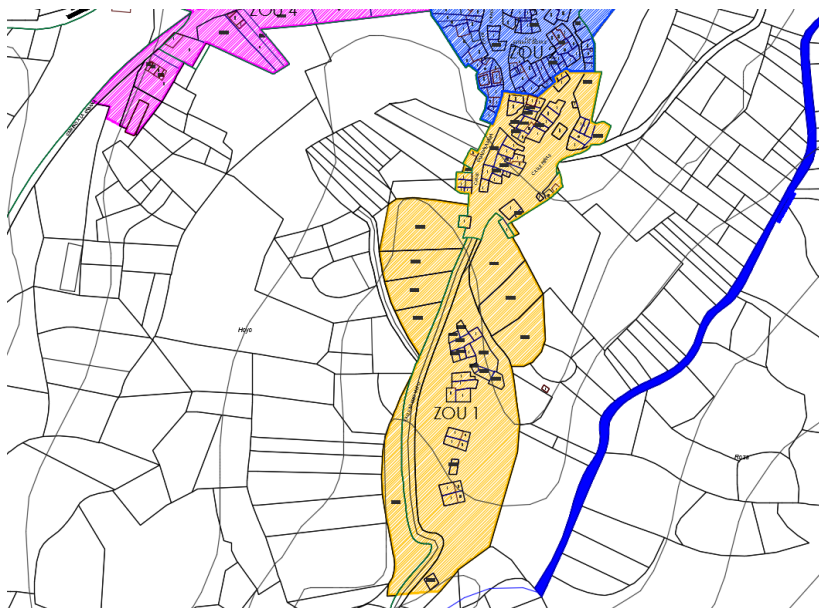
Se crean siete Zonas de Ordenación Urbanística, que delimitan las diferentes áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de tipologías edificatorias homogéneas, que permiten identificarla con respecto a áreas zonas complementarias de la ordenación urbana, conformando un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

Son los siguientes:

- ZOU 1. "Pueblo Viejo s. XI-XIII"
- ZOU 2. "Casco Urbano Hiendelencina"
- ZOU 3. "Plaza Rastro"
- ZOU 4. "Urbanización `La Dehesa`"
- ZOU 5. "Sector crecimiento Urbanización `La Dehesa`"
- ZOU 6. "Zona Industrial"

El **ZOU 1 "Pueblo Viejo s. XI-XIII"** incluye el área del municipio primigenio medieval, actualmente sin urbanizar, con edificaciones abandonadas y alguna ruina. El uso mayoritario previsto es el residencial, con una tipología predominante de edificación alineada a vial, en manzana cerrada.

Se prevé un aumento de aprovechamiento, compensándose con las dotaciones exigidas por los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPTRLTAU.



Cuadro resumen ZOU 1 "Pueblo Viejo S.XI-XII" en SUNC:

ZOU 1.PUEBLO VIEJO s. XI-XII	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE	EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL
USO GLOBAL: RESIDENCIAL TIPOLOGÍA DOMINANTE: ALINEADA A VIAL	RESIDENCIAL	13.864 m ²			
	TOTAL RESIDENCIAL	13.864 m ²			
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	7.944 m ²			
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	1.315 m ²			
	DOTACIONAL RED VIARIO	3.282 m ²			
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	12.541 m ²			
	TOTAL ZOU. 1	26.405 m ²	4.096 m ² c	6.574 m ²	0,249 m ² c/m ² s
DENSIDAD POBLACIONAL		1,0 hab/100 m ² c	66 hab		
Nº DE VIVIENDAS		33 ud			

CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR CALIDAD URBANA

2.490 m²c/ha < 10.000 m²c/ha CUMPLE

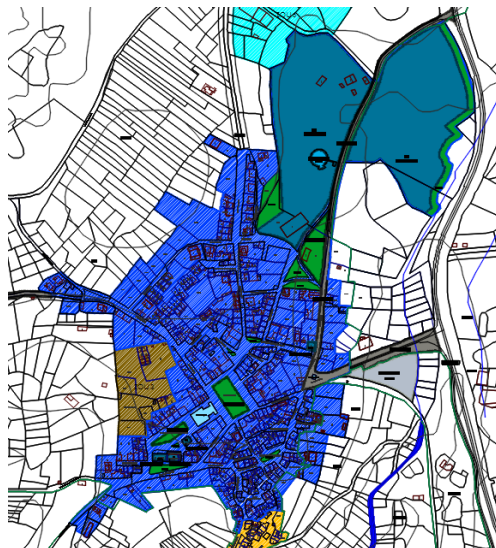
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA SEGÚN TRLOTAU

ZONAS VERDES MÍNIMAS	2.641 m ²	7.944 m ²	CUMPLE
EQUIPAMIENTOS	1.315 m ²	1.315 m ²	CUMPLE



El **ZOU 2 "Casco Urbano Hiendelaencina"** incluye el área urbana de Hiendelaencina que se creó en los siglos XIX-XX. El uso mayoritario es el residencial, con una tipología predominante de edificación alineada a vial, en manzana cerrada.

El ZOU se amplía por el lado norte, respecto el ZOU existente actualmente, incluyendo unas grandes zonas dotacionales.



Cuadro resumen ZOU 2 "Casco Urbano Hiendelaencina" en SUC:

ZOU 2. CASCO URBANO HIENDELAENCINA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA DOMINANTE: AISLADA ADOSADA	RESIDENCIAL	104.610 m ²			
	TOTAL RESIDENCIAL	104.610 m ²			
	DOTACIÓN PRIVADA	762 m ²			
	TOTAL DOTACIÓN LUCRATIVA	762 m ²			
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	13.014 m ²			
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	65.703 m ²			
	DOTACIONAL RED VIARIA	41.029 m ²			
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	119.746 m ²			
	TOTAL ZOU. 2	225.118 m²	58.518 m²	135.081 m²c	0,600 m²s/m²c

DENSIDAD POBLACIONAL 1,0 hab/100 m²c 1.351 hab

Nº DE VIVIENDAS 675 ud

CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR CALIDAD URBANA

6.000 m²c/ha < 10.000 m²c/ha CUMPLE

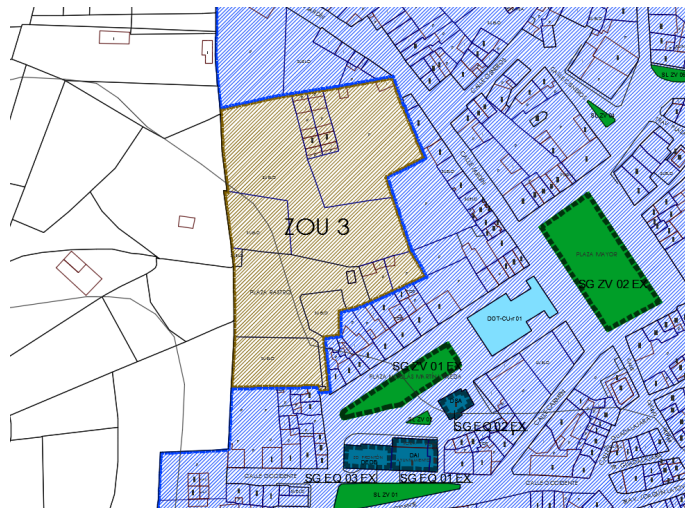
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA SEGÚN TRLOTAU

ZONAS VERDES MÍNIMAS	22.512 m²	13.014 m ²	NO CUMPLE
EQUIPAMIENTOS	21.074 m²	65.703 m ²	CUMPLE



El **ZOU 3 “Plaza Rastro”** incluye un área ubicada en la zona oeste del municipio sin urbanizar, pero con alguna edificación que obliga a proponer su consolidación. El uso mayoritario es el residencial, con una tipología predominante de edificación alineada a vial, en manzana cerrada.

Se prevé aumento de aprovechamiento, que se compensará con las dotaciones conforme los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPTRLTAU.



Cuadro resumen ZOU 3 “Plazo Rastro” en SUNC:

ZOU 3. PLAZA RASTRO	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL
USO GLOBAL: RESIDENCIAL TIPOLOGÍA DOMINANTE: ALINEADA A VIAL	RESIDENCIAL	5.431 m ²			
	TOTAL RESIDENCIAL	5.431 m ²			
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	1.065 m ²			
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	869 m ²			
	DOTACIONAL RED VIARIA	3.282 m ²			
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	5.215 m ²			
	TOTAL ZOU.3	10.646 m²	522 m²c/m²s	4.344 m²	0,408 m²c/m²s

DENSIDAD POBLACIONAL 1,0 hab/100 m²c

43 hab

Nº DE VIVIENDAS 22 ud

CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR CALIDAD URBANA

4.080 m²c/ha < 10.000 m²c/ha CUMPLE

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA SEGÚN RLTAU

ZONAS VERDES MÍNIMAS	1.065 m²	1.065 m ²	CUMPLE
EQUIPAMIENTOS	869 m²	869 m ²	CUMPLE



El **ZOU 4. "Urbanización `La Dehesa`"** se corresponde con un área edificada ubicada fuera del casco urbano al oeste de Hiendelaencina. El uso mayoritario es el residencial, con una tipología predominante de edificación aislada exenta.

Se prevé aumento de aprovechamiento, que se compensará con las dotaciones conforme los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPTRLTAU.



Cuadro resumen ZOU 4. "Urbanización `La Dehesa`" en SUC:

ZOU 4. URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL
USO GLOBAL: RESIDENCIAL TIPOLOGÍA DOMINANTE: EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA	RESIDENCIAL	8.369 m ²			
	TOTAL RESIDENCIAL	8.369 m ²			
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	2.091 m ²			
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	6.749 m ²			
	DOTACIONAL RED VIARIA	3.704 m ²			
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	12.544 m ²			
	TOTAL ZOU.4	20.913 m²	861 m²c/m²s	4.201 m²	0,201 m²c/m²s

DENSIDAD POBLACIONAL 1,0 hab/100 m²c

42 hab

Nº DE VIVIENDAS 12 ud

CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR CALIDAD URBANA

2.009 m²c/ha < 10.000 m²c/ha CUMPLE

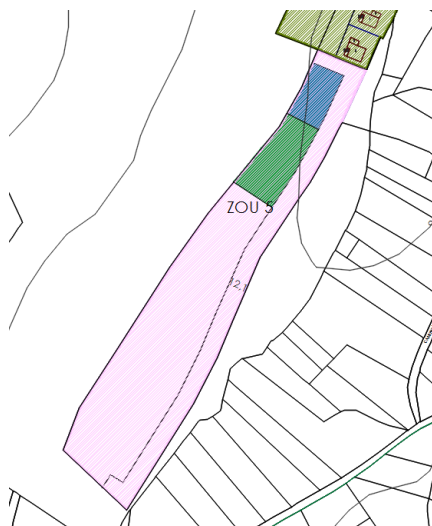
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA SEGÚN RLTAU

ZONAS VERDES MÍNIMAS	2.091 m²	2.091 m ²	CUMPLE
EQUIPAMIENTOS	840 m²	6.749 m ²	CUMPLE



El **ZOU 5. "Sector Crecimiento Urbanización 'La Dehesa'"** afecta a una parcela propiedad del Ayuntamiento, que supondría la ampliación de la urbanización "La Dehesa". El uso mayoritario es el residencial, con una tipología predominante de edificación aislada exenta.

En este ZOU se cumplirán con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPTRLOTAU.



Cuadro resumen ZOU 5. "Sector Crecimiento Urbanización 'La Dehesa'" en SUB:

ZOU 5.SECTOR CRECIMIENTO URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL
USO GLOBAL: RESIDENCIAL TIPOLOGÍA DOMINANTE: EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA/ADOSADA	RESIDENCIAL	9.581 m ²		
	TOTAL RESIDENCIAL PRIVATIVO	9.581 m ²		
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	1.665 m ²		
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	964 m ²		
	DOTACIONAL RED VIARIA	4.438 m ²		
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	7.067 m ²		
	TOTAL ZOU. 5	16.647 m²	4.819 m²	0,289 m²c/m²s

DENSIDAD POBLACIONAL 1,0 hab/100 m²c

48 hab

Nº DE VIVIENDAS 32 ud

CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR CALIDAD URBANA

2.895 m²c/ha < 10.000 m²c/ha CUMPLE

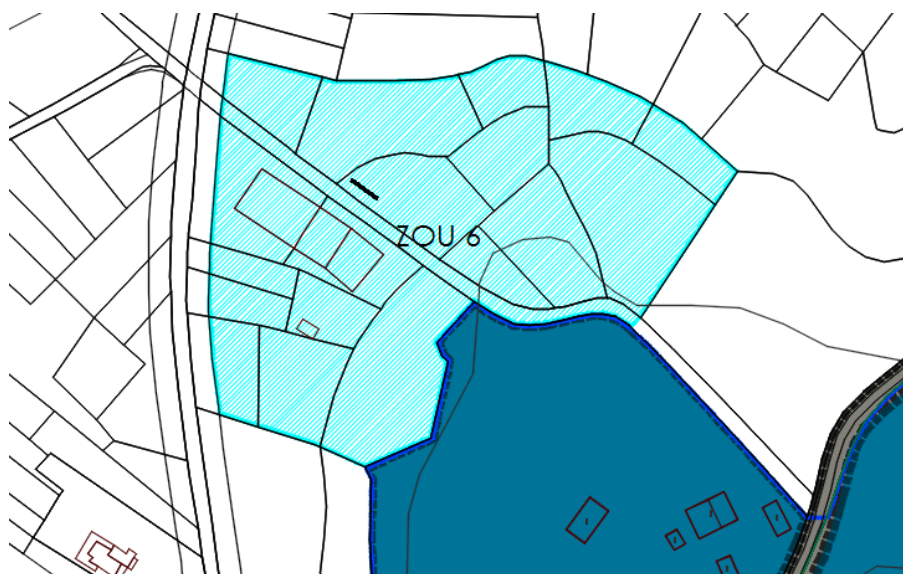
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA SEGÚN RLLOTAU

ZONAS VERDES MÍNIMAS	1.665 m²	1.665 m ²	CUMPLE
EQUIPAMIENTOS	964 m²	964 m ²	CUMPLE



El ZOU 6. "Zona industrial Hiendelaencina" incluye varias parcelas al norte del municipio de Hiendelaencina donde se ubican varias naves agrícolas. El uso mayoritario es el industrial, con una tipología de edificación aislada exenta.

En este ZOU se cumplirán con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPTRLTAU.



Cuadro resumen ZOU 6. "Zona industrial Hiendelaencina" en SUC:

ZOU 6. ZONA INDUSTRIAL	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL POM	INTENSIDAD BRUTA
USO GLOBAL: INDUSTRIAL TIPOLOGÍA DOMINANTE: EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA	INDUSTRIAL	15.166 m2		
	TOTAL PRIVATIVO	15.166 m2		
	DOTACIONAL ZONAS VERDES	1.946 m2		
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	973 m2		
	DOTACIONAL RED VIARIA	1.371 m2		
	TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	4.289 m2		
	TOTAL ZOU. 6	19.455 m2	7.583 m2	0,390 m2c/m2s

En el plano OE. 03 "Zonas de Urbanización Urbanística", se muestran los ZOU's propuestos.



1.6 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

Se entiende como área de reparto el ámbito de Suelo Urbano No consolidado y de suelo Urbanizable delimitado para una justa distribución de los beneficios y cargas y para una gestión racional del mismo.

Según el artículo 70.2 del TRLOTAU no procederá la delimitación de áreas de reparto en unidades de actuación edificatoria para el Suelo Urbano No consolidado.

Las áreas de reparto de en el suelo urbanizable se han creado conforme a los dispuesto en el Art. 70.1 del TRLOTAU. En cuanto al cálculo del aprovechamiento tipo (AT), se realiza conforme se describe en el artículo 71 del TRLOTAU, dividiendo el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Los coeficientes de ponderación se fijan en base al mercado inmobiliario, y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas.

A efecto de los pertinentes cálculos se consideran los siguientes coeficientes de ponderación:

	Coeficiente
Vivienda unifamiliar	1,00
Vivienda protección pública	0,85
Terciario	0,75
Dotacional equipamiento	0,80

Se establecen cuatro áreas de reparto:

ÁREA DE REPARTO AR 1

Ámbitos que incluye	SR 1
Superficie total con SSGG	16.647 m2
SSGG adscritos al ámbito	0 m2
Superficie del ámbito	16.647 m2
Aprovechamiento objetivo del ámbito	4.819 u.a.
Aprovechamiento tipo del ámbito	0,289 u.a./m2

ÁREA DE REPARTO AR 2

Ámbitos que incluye	SI 1
Superficie total con SSGG	19.455 m2
SSGG adscritos al ámbito	0 m2
Superficie del ámbito	19.455 m2
Aprovechamiento objetivo del ámbito	7.583 u.a.
Aprovechamiento tipo del ámbito	0,390 u.a./m2



ÁREA DE REPARTO AR 3

Ámbitos que incluye	ARI 1
Superficie total con SSGG	26.405 m ²
SSGG adscritos al ámbito	0 m ²
Superficie del ámbito	26.405 m ²
Aprovechamiento objetivo del ámbito	6.574 u.a.
Aprovechamiento tipo del ámbito	0,249 u.a./m ²

ÁREA DE REPARTO AR 4

Ámbitos que incluye	ARI 2
Superficie total con SSGG	10.646 m ²
SSGG adscritos al ámbito	0 m ²
Superficie del ámbito	10.646 m ²
Aprovechamiento objetivo del ámbito	4.344 u.a.
Aprovechamiento tipo del ámbito	0,408 u.a./m ²

En los planos OE.04 "Sistemas Generales de Comunicaciones, Equipamientos y Espacios Libres. Áreas de Reparto", se muestran las Áreas de Reparto descritas anteriormente.

1.6.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

Las áreas de reparto del presente POM se han delimitado haciéndolas coincidir con los sectores y áreas de reforma interior. La configuración y ubicación de las zonas propuestas de desarrollo urbanístico así lo permiten. Hay sistemas generales exteriores adscritos a ellas. Los sectores planteados, suponen a su vez, unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales. Se ha considerado, que la justa distribución de cargas y beneficios, y la racional gestión de la ejecución de cada sector, se producirá delimitando las áreas de reparto previstas.

1.7 SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y ESTRUCTURANTES

El presente POM define los sistemas generales correspondientes a zonas verdes y espacios libres, comunicaciones y equipamientos comunitarios, con el objetivo asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los diferentes espacios de uso colectivo, proyectados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido. Se pretende contribuir a equilibrar los diversos ámbitos urbanos y urbanizables, facilitando el acceso desde el núcleo urbano consolidado y potenciando las infraestructuras y equipamientos existentes. Los sistemas generales grafados en el plano OE.04 "Sistemas Generales de Comunicaciones, Equipamientos y Espacios Libres. Áreas de Reparto", y señalados en esta memoria, se adaptan a las determinaciones que establece el Art. 19.5 del RPLOTAU.

El Sistema General de Zonas Verdes (SG-ZV), engloba todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes y previstos que se considera tienen entidad suficiente para uso colectivo.



El Sistema General de Comunicaciones (SG-DC) comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transporte. Según se indica en la disposición final primera. Modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos "Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera."

Los sistemas generales de dotaciones y equipamientos comunitarios han sido dimensionados en función de las necesidades, demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial propuesto. Los mismos juegan un papel fundamental en el desarrollo de Hiendelaencina de cara a conseguir la necesaria calidad urbana.

Se establecen los siguientes Sistemas Estructurantes y Sistemas Generales existentes y a obtener para el término de Hiendelaencina:

SISTEMA ESTRUCTURANTE	DESCRIPCIÓN		DIMENSIONES	ADSCRITO A	TITULARIDAD
EQUIPAMIENTO					
SG EQ 01 EX	HELIPUERTO	EXISTENTE	682 m2		PÚBLICA
SG EQ 02 EX	AERÓDROMO SERVICIO FORESTAL	EXISTENTE	334.815 m2		PÚBLICA
SISTEMA GENERAL					
DESCRIPCIÓN		DIMENSIONES	ADSCRITO A	TITULARIDAD	
ZONAS VERDES					
SG ZV 01 EX	PLAZA NICOLÁS MARTÍN	EXISTENTE	746 m2		PÚBLICA
SG ZV 02 EX	PLAZA MAYOR	EXISTENTE	1.832 m2		PÚBLICA
SG ZV 03 EX	PARQUE PÚBLICO NORTE	EXISTENTE	2.714 m2		PÚBLICA
EQUIPAMIENTO					
SG EQ 01 EX	AYUNTAMIENTO HIENDELAENCINA	EXISTENTE	340 m2		PÚBLICA
SG EQ 02 EX	CENTRO DE SALUD HIENDELAENCINA	EXISTENTE	145 m2		PÚBLICA
SG EQ 03 EX	FRONTÓN	EXISTENTE	261 m2		PÚBLICA
SG EQ 04 EX	DEPORTIVO CULTURAL	EXISTENTE	64.741 m2		PÚBLICA
SG EQ 05 EX	CENTRO DE INTERPRETACIÓN	EXISTENTE	176 m2		PÚBLICA
COMUNICACIÓN					
SG C 01 EX	EJE CENTRAL HIENDELAENCINA	EXISTENTE	9.287 m2		PÚBLICA
SG C 02 EX	CAMINO ACCESO A URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	EXISTENTE	3.087 m2		PÚBLICA
SERVICIOS URBANOS					
SG IS 01 EX	CEMENTERIO/AMPLIACIÓN CEMENTERIO	EXISTENTE	3.110 m2		PÚBLICA
SG IS 02 EX	DEPÓSITOS AGUA	EXISTENTE	1.661 m2		PÚBLICA
SG IS 03 EX	BOMBEO AGUA	EXISTENTE	225 m2		PÚBLICA
SG IS 04 EX	TUBERÍA BOMBEO - DEPÓSITO	EXISTENTE			PÚBLICA
SG IS 05 EX	TUBERÍA DEPÓSITOS - HIENDELAENCINA	EXISTENTE			PÚBLICA
SG IS 06 OB	EDAR 1	A OBTENER	950 m2		PÚBLICA
SG IS 07 OB	EDAR 2	A OBTENER	4.215 m2		PÚBLICA

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE EQUIPAMIENTOS

- SE EQ 01 EX: se trata del Helipuerto de titularidad autonómica ubicada al norte del municipio. Su titularidad corresponde a la Comunidad de Castilla La Mancha.
- SE EQ 02 EX: se trata del aeródromo del servicio forestal de la Comunidad de Castilla La Mancha. Su titularidad corresponde a la Comunidad de Castilla La Mancha.

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES



- SG ZV 01 EX: se trata de una zona verde existente, ubicada en la Plaza Nicolás Martín en el centro del municipio de Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG ZV 02 EX: se trata de una zona verde existente, ubicada en la Plaza Mayor en el centro del municipio de Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG ZV 03 EX: se trata de una zona verde existente, ubicada al norte del municipio de Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

- SG EQ 01 EX: se trata del ayuntamiento existente de Hiendelaencina. De uso administrativo-institucional (DAI). Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG EQ 02 EX: se trata del centro de salud existente de Hiendelaencina. De sanitario-asistencial (DSA). Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG EQ 03 EX: se trata del frontón existente ubicado en el centro del municipio de Hiendelaencina. De uso deportivo (DEDE). Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG EQ 04 EX: se trata de unas parcelas ubicadas al norte de municipio que tendrá un uso de equipamiento cultural - deportivo (D-CU-DE). Su titularidad es municipal. Está preparada para incorporar los equipamientos que el Ayuntamiento crea conveniente.
- SG EQ 05 EX: se trata del centro de interpretación ubicado en el centro del municipio de Hiendelaencina. De uso cultura (DCU). Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

- SG C 01 EX: se trata del eje que comunica la carreta CM-1001 con el municipio, que continúa por la nueva zona dotacional. Los terrenos son de propiedad municipal. Este nuevo viario tendrá un ancho de 10 m.
- SG C 02 EX: se trata del camino existente que arranca en el municipio de Hiendelaencina que conecta con la urbanización "La Dehesa".

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS

- SG IS 01 EX: se trata del cementerio municipal y su ampliación. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG IS 02 EX: se trata del depósito existente al norte de Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG IS 03 EX: se trata del bombeo de agua existente al noreste de Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.



- SG IS 04 EX: se trata de la tubería que lleva el agua desde el bombeo a los depósitos. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG IS 05 EX: se trata de la tubería que lleva el agua desde depósito a Hiendelaencina. Su titularidad es municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. No requiere de mejora.
- SG IS 06 OB: se trata una de las dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales que ha previsto la Agencia de Aguas de Castilla La Mancha en la Memoria Técnica, Administrativa y Técnica de las EDAR para Hiendelaencina. Tanto la obtención de los terrenos como la ejecución de las EDAR's la correrá a cuenta de dicha agencia perteneciente a la Comunidad Autónoma, en virtud del convenio a firmar por ambas administraciones.
- SG IS 07 OB: se trata una de las dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales que ha previsto la Agencia de Aguas de Castilla La Mancha en la Memoria Técnica, Administrativa y Técnica de las EDAR para Hiendelaencina. Tanto la obtención de los terrenos como la ejecución de las EDAR's la correrá a cuenta de dicha agencia perteneciente a la Comunidad Autónoma, en virtud del convenio a firmar por ambas administraciones.

1.7.1 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDAR DOTACIONAL MÍNIMO DE SISTEMAS GENERALES SISTEMAS GENERALES ZONA VERDE

El punto 5 del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004) establece el señalamiento de los sistemas generales, indicando que se delimitará una superficie para parques y jardines "en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 m² por cada 250 habitantes, y en los municipio de entre 2.000 y 10.000 habitantes, nunca será inferior a 500 m² por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional." La población existente y prevista con el nuevo planeamiento está muy por debajo de la cifra de 2.000 habitantes, por lo que se está exento del cumplimiento de la exigencia de un Sistema General Dotacional de Zonas Verdes.

1.7.2 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El presente planeamiento no adscribe ningún sistema general a ninguna unidad de actuación ni suelo urbanizable.

A continuación, se describen los sistemas generales a ejecutar por las administraciones públicas:

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

- SG C 01 OB: se trata del eje central de Hiendelaencina, que comunica al municipio con la carretera CM-1001, con la nueva zona dotacional ubicada al norte.
- SG C 02 EX: se trata del camino de acceso a la urbanización "Las Dehesas".

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS

- SG IS 06 OB: Hiendelaencina requiere de dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales. La



Agencia del Agua de Castilla-La Mancha asumirá los costes de obtención de los terrenos y de ejecución de la E.D.A.R., en virtud de un convenio entre ambas administraciones. Este sistema general corresponde a una de las dos E.D.A.R. previstas.

- SG IS 07 OB: Hiendelaencina requiere de dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales. La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha asumirá los costes de obtención de los terrenos y de ejecución de la E.D.A.R., en virtud de un convenio entre ambas administraciones. Este sistema general corresponde a una de las dos E.D.A.R. previstas.

1.8 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1.8.1 GENERALIDADES

El POM debe indicar, como determinación de la ordenación estructural, la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo. Los instrumentos de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación del suelo urbanizable a urbano consolidado y creación de solares con los usos globales indicados.
- Reordenación y mejora de los suelos enmarcados en suelos urbanos no consolidados con sus correspondientes unidades de actuación.
- Consolidación de los usos residenciales y complementarios en el núcleo urbano, y desplazamiento de actividades incompatibles con los usos residenciales a áreas habilitadas para éstos, especialmente desplazando los usos industriales ubicados en ámbitos donde resulten incompatibles.
- Obtención de suelos dotacionales de sistemas generales y local de todo tipo, zonas verdes, viarios y equipamientos, a fin de resolver los problemas actuales de accesibilidad, compensar la carencia de algunos de ellos, y dotar al municipio de los servicios necesarios para garantizar el desarrollo de los suelos previstos en el POM.
- Incorporar al POM lo establecido en la normativa de accesibilidad.

Estos objetivos también serán de aplicación para todos aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en este POM.

Los instrumentos necesarios para el desarrollo de los ámbitos definidos por el POM son los PAUS, incluyendo los planes parciales en el caso de sectores de suelo urbanizable que no tengan la ordenación detallada.

La estructura del POM, permite el desarrollo independiente de los Sectores. Se han organizado, los Sistemas Generales, de manera que cada uno de ellos, pueda atacar su desarrollo en un momento determinado, sin que ello afecte a otros sectores ni se desvirtúen los objetivos de ordenación previstos para él o el conjunto.

Se determina una secuencia lógica de desarrollo de los diferentes ámbitos de ordenación, conforme a lo recogido en la presente memoria.

Los criterios utilizados para definir los objetivos del planeamiento de desarrollo y al establecimiento concreto de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de cada actuación



urbanizadora son:

- Criterios de sostenibilidad
- Criterios de accesibilidad
- Cumplimiento de las directrices de los informes ambientales
- Cumplimiento de la normativa sobre planeamiento
- Cumplimiento de los aspectos estructurales y detallados del presente planeamiento.

1.9 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Se clasifican como Suelo Rústico los terrenos que no hayan sido adscritos al suelo urbano de conformidad con el art. 47 al 54, del TR LOTAU. Además, se considera el Estudio Ambiental y la legislación vigente en materia ambiental.

Los objetivos generales comunes del régimen de protección del Suelo Rústico son la conservación y el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales, paisajísticos o culturales, que deberán ser compatibles con su disfrute por la colectividad.

Tales objetivos generales comunes, se concretan en los siguientes criterios básicos:

- La preservación de su estructura física, geomorfológica, forestal y paisajística, así como de los ecosistemas asociados, y de los bienes y elementos culturales existentes.
- La mejora y recuperación del paisaje.
- Conservar y restaurar la fauna y la flora autóctona existente.
- Fomentar la articulación de un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto, y su compatibilidad con las actividades tradicionales existentes, en los casos y con las condiciones que se determinen.

Dentro de esta clase de suelo, los Art. 3 y ss. del RSR LOTAU distinguen dos categorías: Suelo Rústico de Reserva (SRR) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP), que a su vez se subdivide en subcategorías:

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Dominio Público Hidráulico (cauces y zonas húmedas) (SRNUPE-A dh)

Se incluyen dentro del SRNUPE-A dh los bienes de Dominio Público Hidráulico del término municipal de Hiendelaencina y sus zonas de protección.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias (SRNUEP-A vp)

Se incluyen dentro del SRNUPE-A vp las vías pecuarias existentes, así como sus zonas de protección

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUPE-N)

Constituye el SRNUPE-N las áreas de un valor natural excepcional o que albergue hábitats naturales escasos (Anejo I de la Ley 9/99) y prioritarios (Anexo I de la Directiva 92/43/CEE). También los elementos geomorfológicos de interés (Anejo I de la Ley 9/99), formaciones boscosas o especies de flora o fauna comprendidas en el Catálogo Regional de especies



protegidas de acuerdo con el artículo 77 de la Ley 9/99, así como las áreas expresamente protegidas conforme al artículo 40 de la Ley 9/99 y las zonas sensibles definidas en el artículo 54 de dicha ley.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUPE-C)

Esta protección se dirige a preservar las áreas en que existan (según la carta arqueológica realizada), o puedan existir yacimientos de interés científico y cultural, ya sean de tipo paleontológico, arqueológico, histórico... y que queden recogidos en los documentos arqueológicos solicitados por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-I c/le) Corresponde las zonas de terreno que pertenecen a servidumbres y afecciones de:

- a. Carreteras nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras: estatal, Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras del Estado; y autonómica, Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- b. Red de caminos.
- c. Líneas eléctricas según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) y en el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09).
- d. Señales geodésicas según la ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas y el Real Decreto 2421/1978, de 2 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas.
- e. Líneas telefónicas según la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- f. Cementerio, según el Decreto 175/2055, de 25-10-2005 de Modificación del Decreto 72/1999 de 1 de junio de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.
- g. Depósito de abastecimiento en Suelo Rústico.
- h. Instalación de saneamiento de la población.

Todos los actos permisibles o autorizables y los actos prohibidos en las distintas categorías y subcategorías del Suelo Rústico, así como las condiciones generales para su implantación, se encuentran recogidas en el Título VI. Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo



Rústico.

Se adopta como criterio fundamental para la definición del conjunto de actos permitidos y prohibidos en el Suelo Rústico y de las condiciones para su realización, el estricto cumplimiento de lo establecido en la el Título VI. Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico.

La adscripción de las actividades a un uso y tipología genéricos, la superficie mínima de la parcela y la superficie máxima de ocupación de la edificación que sobre ella se construya, se concretan en el mismo Título de las Normas Urbanísticas.

1.10 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

El tratamiento de los bienes de dominio público y su justificación de la legislación sectorial aplicable será:

- Zona de dominio público de las infraestructuras de carreteras, clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, en cumplimiento con la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. Además, las carreteras que estén rodeadas de suelo urbano se adscriben al Sistema General de Comunicaciones, según se recoge en la Disposición Adicional Primera del TRLOTAU.
- La zona de dominio público de los cursos fluviales se regirá según lo dispuesto por R.D 1/2001 de 20 de julio, clasificándolo como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Los Montes de Utilidad Pública se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, en cumplimiento con la legislación sectorial aplicable.
- La Vía Pecuaria Soriana se clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, en cumplimiento con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de marzo de 1995) y Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

1.11 ESTABLECIMIENTO SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO

No existen establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso ni problemas de aparcamiento.

1.12 ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

No está previsto ningún establecimiento en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en el término municipal.

En caso de que en un futuro se pretenda ubicar alguna instalación de este tipo se estará a lo que disponga la siguiente legislación:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección del aire y protección de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre. (Este Decreto tiene derogados los anexos II y III por los anexos I y IV de la Ley 34/2007).



- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (Corrección de errores del Real Decreto 100/2011, BOE. nº83 de 7 de abril de 2011).
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

En caso de instalarse en Suelo Rústico se tendrá en cuenta los usos autorizados y prohibidos en cada clase de suelo, que se recoge en las Normas Urbanísticas que acompañan este documento.

1.13 RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En cumplimiento con el artículo 24.3 del el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, solo aquellos municipios de más de 5.000 habitantes de derecho deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan. Hiendelaencina no alcanza esta cifra por lo que no se está obligado a prever suelo para la construcción de viviendas de protección.

1.14 COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Las determinaciones de la ordenación estructural del plan son coherentes con las áreas contiguas de los municipios colindantes. No existe incompatibilidad con las ordenaciones de estos municipios.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

El presente PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) establece la ordenación detallada del Suelo Urbano, determinando los usos pormenorizados y las normas zonales de aplicación. Todo ello se refleja en los planos OD.01. "Calificación del suelo y gestión", OD.01.1 "Calificación del suelo y gestión", OD.01.2 "Calificación del suelo y gestión" y OD.01.3 "Calificación del suelo y gestión".

El desarrollo deberá ser acorde a los objetivos y criterios del POM y ejecutarse bajo el respeto de la normativa urbanística y sectorial municipal y supramunicipal que fuese de aplicación.

En este apartado se enumeran distintas determinaciones de la ordenación detallada que se tratan en otros documentos, concretando para cada una de ellas el documento del POM donde se desarrolla.

Los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para el suelo urbano, como para los sectores de suelo Urbanizable y para el suelo rústico, se reflejan en el documento de "Normas Urbanísticas" que contiene las fichas de planeamiento desarrollo y gestión.

En los planos de ordenación, para el conjunto de suelo urbano, se queda reflejado el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento



de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local. En el caso de las unidades de actuación remitidos a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), el establecimiento de la ordenación detallada se diferirá a la formulación del dicho planeamiento.

No se establece ordenación detallada de los sectores urbanizables SUR 1 y SUR 2 al entender que no existe demanda inmobiliaria a corto y medio plazo. Se remite al futuro plan parcial para el desarrollo detallado de las determinaciones fijadas por la legislación urbanística.

2.1 VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado se ha establecido la consolidación de los espacios interiores del núcleo urbano, por lo que quedarán delimitados por las alineaciones y las rasantes definidas por el POM. Estas alineaciones quedan reflejadas en los planos OD.01.1 "Calificación del suelo y gestión", OD.01.2 "Calificación del suelo y gestión" y OD.01.3 "Calificación del suelo y gestión".

La red viaria de Hiendelaencina se ha delimitado partiendo de las existentes en los planos catastrales correspondientes a su última revisión. Comparados éstos con los de anteriores revisiones catastrales se observan algunas diferencias, por lo que la red viaria del presente POM corrige esas diferencias optando por la delimitación que el Ayuntamiento considera como más adaptada a la actual situación.

Las características del viario y los espacios libres públicos del Suelo Urbano Consolidado son comunes a la gran mayoría de las poblaciones de este tipo en la provincia:

- Por lo general la circulación de las calles del municipio no se encuentra regulada por señales de tráfico, careciendo casi por completo de las mismas en el interior de los núcleos urbanos. Las mismas se ubican casi en su totalidad en las inmediaciones de las carreteras.
- No todas las calles cuentan con aceras y las existentes son de reducido tamaño.
- Todas las calles se encuentran asfaltadas, excepto algún viario en los bordes del casco.

Los criterios fundamentales utilizados en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para el trazado del nuevo viario son los siguientes:

- Su integración con el viario del SUC, de forma que exista continuidad entre la trama urbana del centro urbano y los nuevos crecimientos. De este modo se consigue una imagen unitaria y compacta en el núcleo urbano y se evita el crecimiento en áreas diseminadas o inconexas.
- La formación de manzanas de tamaño análogo al existente en el Suelo Urbano Consolidado, con facilidad para realizar conexiones a las redes de infraestructuras existentes.
- El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad Orden TMA/851/2021. Sobre todo, en lo referente a anchos, pendientes, cruces o mobiliario, y a la creación de itinerarios peatonales accesibles garantizándose su continuidad en los cruces con los itinerarios vehiculares.



ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

En la memoria informativa se realiza un estudio del cumplimiento de la Orden TMA/851/2021 de los espacios públicos urbanizados del municipio de Hiendelaencina. Del diagnóstico realizado se puede extraer que las deficiencias más importantes son las siguientes:

ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)	(Art. 5)	ANCHURA < 1,80 m.	Generalizado en todas las calles del municipio
		PTE. LONGITUDINAL > 6%	CI Perla CI Jardín Trav. Jardín Trav. Perla CI Bibiano Contreras CI Ermita CI Santa Cecilia Trav. Calle Mayor Trav. Peñas
		ILUMINACIÓN AJUSTADA A LOS NIVELES ESTABLECIDOS EN EL RD 189/2008	No se cumplen en todas los IPA
ÁREAS DE ESTANCIA (AE)	(Art. 6,7,8 y 9)	NO ACCESIBLE DESDE IPA	SG ZV 02. Plaza Nicolás Martín Virseda SL ZV 01. CI Occidente SL ZV 08. Plaza Joaquín Latova
ELEMENTOS URBANIZACIÓN	(Art. 10 a 18)	IPA SIN PAVIMENTAR	El final de la calle Mayor que se dirige a la Mina La Catalina Calle Escuelas El final de la calle Occidente en el extremo oeste Un tramo de la Travesía Jardín Calle la Perla Tramo de la travesía calle Mayor Tramo de la CI Dehesas
		IPA SIN ACERAS	Calle Perla Travesía Perla Travesía jardín Vía de conexión del casco urbano con la urbanización Las Dehesas Tramo de la CI Dehesas
CRUCES ENTRE IP EIV	(Art. 19 a 23)		No se cumplen con las condiciones de cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares
ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE	(Art. 35 a 38)		No existen plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida

En cumplimiento con la Orden TMA/851/2021, por la que se concluye que, a pesar de no poder cumplir alguna de las especificaciones establecidas por razones técnicas y económicas, se deberán adoptar las soluciones que garanticen la máxima accesibilidad. De tal manera que se prevé que se realicen las siguientes actuaciones encaminadas a este cumplimiento:

- Las dimensiones de las calles existentes impiden el ensanchamiento de las aceras. La única solución posible a esta situación es la implantación de una plataforma única de tránsito



compartido con prioridad peatonal en las vías públicas de Hiendelaencina. Esta solución es recomendada por las diferentes guías de accesibilidad, en aquellos lugares cuyas calles tengan un ancho muy limitado y los parámetros del itinerario peatonal accesible estén comprometidos. Además, la intensidad baja del tráfico vehicular existente en Hiendelaencina favorece la elección de este sistema.

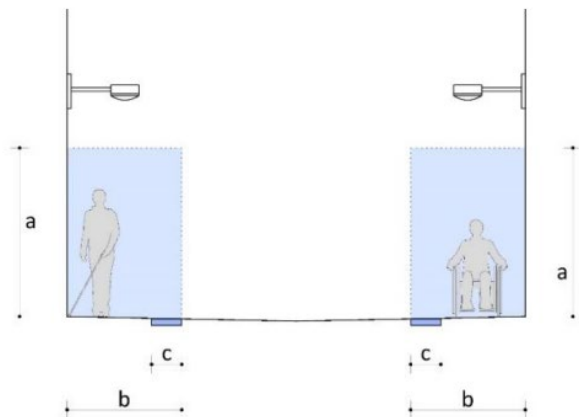
Estos viarios deberán contener espacio suficiente para el estacionamiento vehicular.

Para que esta plataforma única llegue a ser funcionales se deben cumplir con las siguientes recomendaciones:

- Que se utilice el trazado de la vía, la ubicación de arbolado, vegetación o elementos de mobiliario urbano a incorporar en la misma, para contribuir a reducir la velocidad de los vehículos.
- Que la zona de transición en los accesos disponga de elementos que contribuyan a reducir la velocidad de los vehículos.
- Que se use un mismo tipo de pavimento para las áreas de circulación vehicular y peatonal, reforzando así la comprensión de la prioridad peatonal e intentando asemejarse al que pudiera ser interpretado por el conductor como correspondiente a acera.
- Que se delimite el espacio de uso exclusivo peatonal, (en especial en aquellas plataformas que no usen el mismo pavimento en los espacios de uso vehicular y peatonal) mejorando su confort y seguridad, para impedir o dificultar la irrupción involuntaria de las personas, especialmente con discapacidad, en el espacio vehicular mediante la instalación en su borde exterior de una franja de pavimento táctil indicador y con alto contraste cromático respecto del adyacente o mediante la instalación de elementos de arbolado o mobiliario urbano.
- Para garantizar la comprensión de las condiciones de uso por parte de los conductores, en las intersecciones de una plataforma única de tránsito compartido con otro tipo de vía, se dispondrá de:
 - Elementos de advertencia en el pavimento que contribuyan a reducir la velocidad de los vehículos.
 - Contraste visual entre los pavimentos de la vía y la plataforma única que permitan el reconocimiento de la entrada y la permanencia en dicha plataforma a todos los conductores.
 - Señalización vertical y/u horizontal con las limitaciones correspondientes.

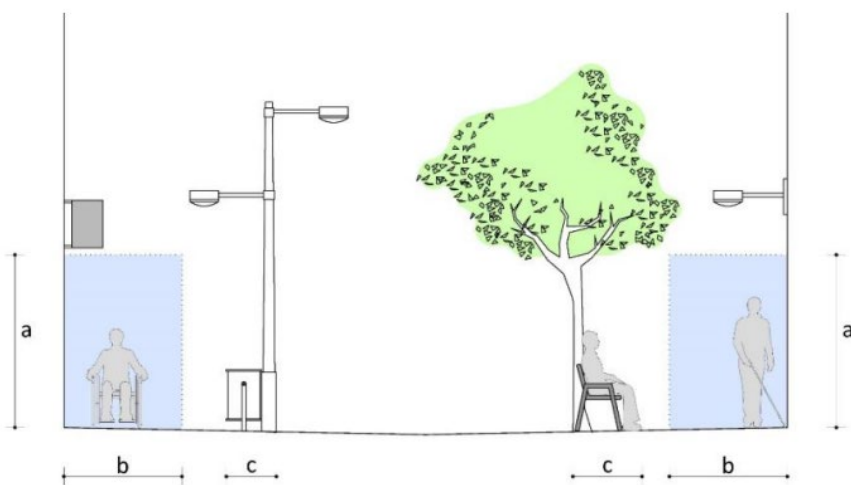


A continuación, se muestran unas soluciones a las recomendaciones realizadas:



Zona de plataforma única: delimitación del espacio de uso exclusivo peatonal mediante pavimento táctil

- | | |
|---|---|
| a | Altura mínima del IPA: 2,20 m |
| b | Anchura mínima del IPA: 1,80 m |
| c | Franja de pavimento táctil indicador de advertencia |



Zona de plataforma única: otros elementos que contribuyen a delimitar el espacio de uso exclusivo peatonal.

- | | |
|---|---|
| a | Altura mínima del IPA: 2,20 m |
| b | Anchura mínima del IPA: 1,80 m |
| c | Elementos que contribuyen a delimitar el espacio de uso exclusivo peatonal. |



La dificultad del íntegro cumplimiento de la Orden TMA/851/2021 se manifiesta en las calles que cuentan con pendientes superiores al 6%. Recordemos qué viarios tienen este problema:

PTE. LONGITUDINAL > 6%	Cl Perla
	Cl Jardín
	Trav. Jardín
	Trav. Perla
	Cl Bibiano Contreras
	Cl Ermita
	Cl Santa Cecilia
	Trav. Calle Mayor
	Trav. Peñas

Estos viarios dan acceso a viviendas lo que les convierte en IPA. Dado que no es posible modificar las rasantes existentes del terreno, procede incorporar soluciones que garanticen la mayor accesibilidad. La mejor respuesta a este problema es la instalación de pasamanos, siempre que la anchura de las calles lo permitan y no se disminuya el paso mínimo de 1,80 m.

Aquellos pavimentos de IPA que no cumplan con las especificaciones establecidas en la Orden TMA 851/2021 deberán corregirse, adaptándose a lo recogido en el artículo 11.

- Los parques que no son accesibles actualmente son los siguientes:
 - SG ZV 02. Plaza Nicolás Martín Virseda
 - SL ZV 01. Cl Occidente
 - SL ZV 08. Plaza Joaquín Latova

Estos parques deberán tener las intervenciones necesarias para adaptar la cota interior del parque a la de la vía pública, garantizando así el acceso universal.

- Se realizará una nueva red de alumbrado público que se adapte a lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07Se crearán los pasos de peatones necesarios para los itinerarios peatonales.
- Los pavimentos que se utilicen en los IPA e será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores.

También se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.



Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible y deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.
 - b) Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.
- Se dotará al municipio de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Es recomendable situarlas lo más cerca de las zonas de interés, en este caso, en el Ayuntamiento, en el Centro de Salud, en la Plaza Mayor, donde se ubica el centro de ocio y la iglesia.

Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida



en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

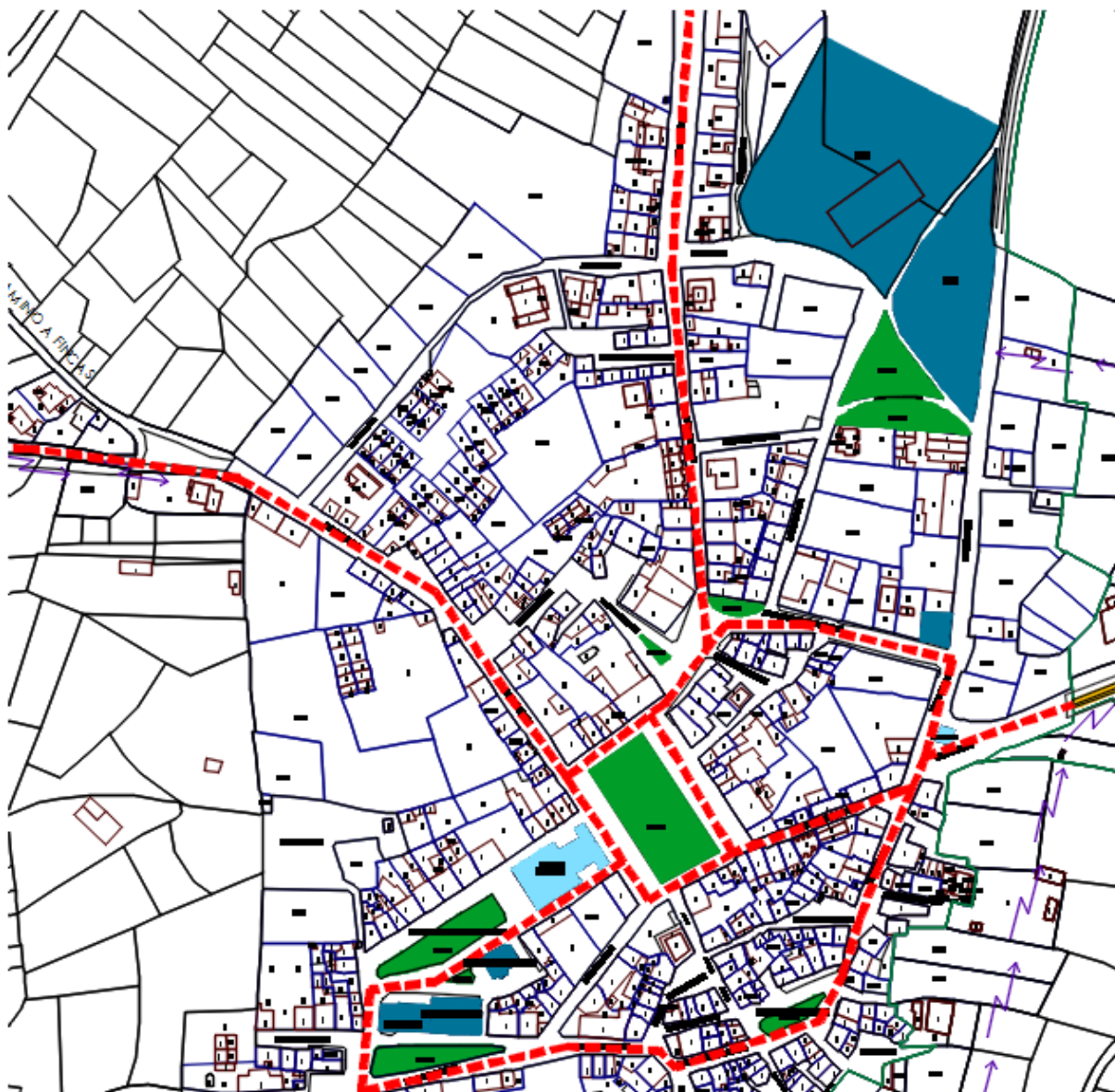
ORDEN DE PRIORIDAD EN LOS TRABAJOS DE ADAPTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS A LA NORMATICA DE ACCESIBILIDAD

En el plano I.17 DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD se establece un recorrido principal, que arranca en la calle de conexión con la CM-1001, siguiendo por la calle Bibiano Contreras, que lo une con un ramo que se dirige hacia la GU 147 por la calle La Perla, continuando el tramo principal hasta la Plaza Mayor, donde sale otro ramal hasta la urbanización Las Dehesas, dando la vuelta hacia la plaza Nicolás Martín Virseda, donde se ubica el Ayuntamiento y el Centro de Salud, volviendo por la calle Mayor y la calle Santa Cecilia hasta el punto de partida. Este recorrido principal debería ser el prioritario en la planificación de las intervenciones para adaptar los viario a la normativa de accesibilidad.

Dentro del recorrido principal los trabajos de adaptación de las vías públicas deben realizarse en el siguiente orden:

1. Área de la plaza Nicolás Martín Virseda, donde se ubican el Ayuntamiento y el Centro Social. Si bien ambos edificios son accesibles, es necesario hacer accesible todo el ámbito donde se ubican, incluyendo el espacio libre existente.
2. Área de la Plaza Mayor, donde se ubica el centro de ocio y comercial del municipio, además de la iglesia y el parque principal.
3. Recorridos que unen la entrada del municipio con la Plaza Mayor: calle Bibiano Contreras y calle Mayor.
4. Ramales que se dirigen a la carretera GU 147 por la calle Peral y hacia la urbanización Las Dehesas por la calle Jardín.

A continuación, se aporta el plano con el itinerario principal considerado en Hiendelaencina:



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El POM de Hiendelaencina define dos áreas de suelo urbano no consolidadas que se remiten a una futura reforma interior:

- A.R.I. Pueblo Viejo
- A.R.I. 2 Plaza Rastro



El presente POM no establece la ordenación detallada de estos dos ámbitos, dejando para el futuro Plan Especial de Reforma Interior, el diseño de los viarios y el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad. Aunque, dadas las características específicas de estos ámbitos, se recomienda el uso del sistema de plataforma única para el diseño de los viarios.

Como se ha descrito en la memoria informativa, el denominado Pueblo Viejo recoge la delimitación del casco original de Hiendelaencina, con edificaciones características de la arquitectura negra típica de la zona que, además de estar protegida por la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha, su disposición dispersa en el espacio pública, invitan a una urbanización "plana", que una plataforma única resolvería ampliamente. La gran pendiente existente en esta zona de ladera, obligará a la implementación de medidas que garantice en lo máximo posible la accesibilidad. Se deberán plantear los IPA para favorecer el cumplimiento de la accesibilidad universal.

El área de la Plaza Rastro favorece también la implantación del sistema de plataforma única, que permite una integración más directa con el resto del casco urbano. En este caso, si bien la topografía del terreno favorece el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, es importante estudiar detenidamente el acceso con la plaza Nicolás Martín Virseda, de escasa anchura, provocada por una construcción de pizarra incluida en el catálogo, que impide su desmontaje. Será conveniente, prever los accesos de vehículos por la zona norte del ámbito.

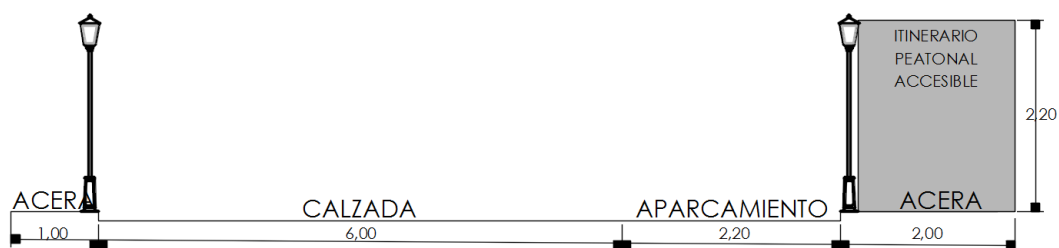
SUELO URBANIZABLE

El POM crea un único suelo urbanizable que sirve como continuación de la urbanización Las Dehesas. Se crea, por lo tanto, un itinerario peatonal accesible que une el nuevo ámbito creado con la urbanización.

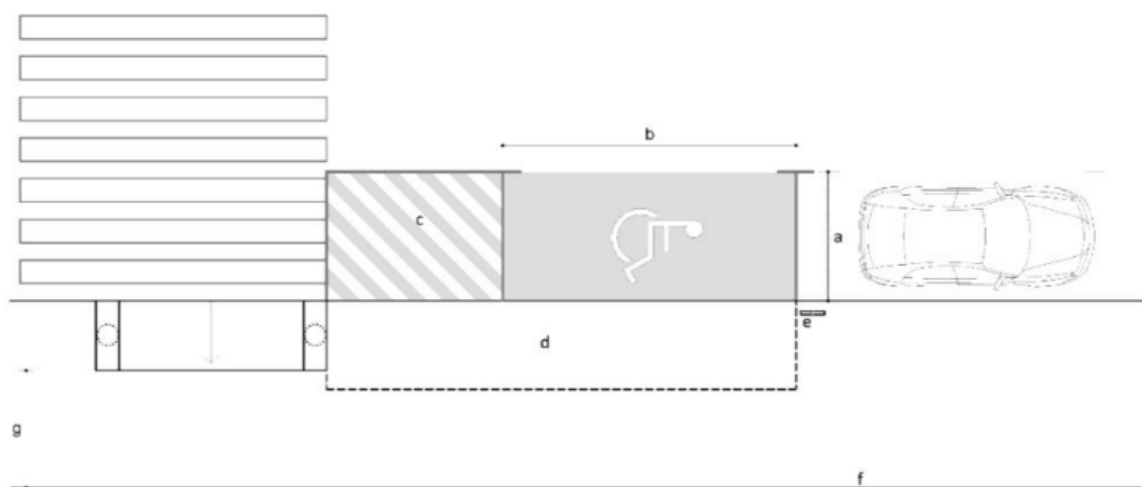
La vía está compuesta por una calzada de doble sentido de 6,00 m. de ancho, con dos aceras perimetrales. La acera colindante a las parcelas urbanas tendrá las condiciones para ser un itinerario peatonal accesible, con una acera de 2,00 m. que permita la instalación de alumbrado público. La otra tendrá 1 m. de ancho. La pendiente longitudinal del IPA es inferior al 6%. La pendiente transversal de la acera será inferior al 2%.

El ámbito contará con 71 plazas de aparcamiento en línea, dos de las cuales serán accesibles (una plaza por cada 40 o fracción). La línea de aparcamiento en batería se ubica a lo largo del IPA. Los dos espacios para vehículos de personas con movilidad reducida se ubicarán al principio y al final del ámbito próximos los pasos de peatones, previendo una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m, una zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Las plazas estarán señalizadas verticalmente y horizontalmente.

La sección creada para este vial será la siguiente, en conformidad con lo recogido en la Orden TMA 851/2021:

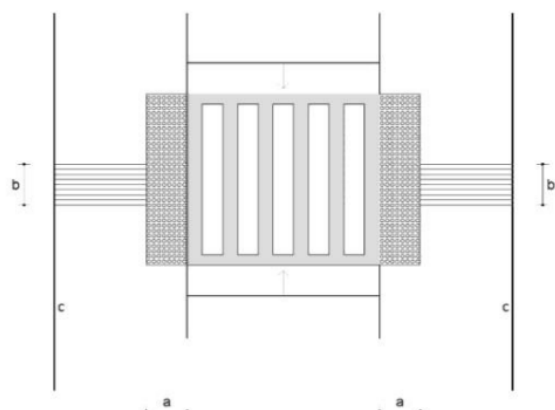


Las plazas de aparcamiento para persona con movilidad reducida tendrán el siguiente diseño:



- a Anchura mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- b Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5 m (art. 35.3)
- c Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3)
- d Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4)
- e Señalización vertical (art. 35.5)
- f Línea de fachada
- g Anchura mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.b)

Se disponen de dos pasos de peatones, uno al principio de la calle y otro al final que estarán debidamente señalizados con pavimento táctil indicador conforme el siguiente esquema:



- a Fondo de la franja de pavimento táctil indicador de advertencia: entre 60 y 120 cm
- b Ancho de la franja-guía de pavimento táctil indicador direccional: entre 80 y 120 cm
- c Línea de fachada

El sector R-1 cuenta con dos parcelas de equipamiento urbano, una destinada a zonas verdes y la otra a dotaciones. Las zonas verdes cumplirán con lo recogido en la Orden TMA/851/2021, en los artículos 6,7 8, 9, y 10.

2.1 LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

En general los criterios utilizados para la localización de zonas verdes y equipamientos son:

- Ubicación de la parcela de equipamiento en aquellos lugares donde pueda ser más aprovechable por la población.

En el presente cuadro se especifican los sistemas locales y equipamientos establecidos por el presente POM:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
SL ZV 01	496 m2	Ya obtenido
SL ZV 02	42 m2	Ya obtenido
SL ZV 03	207 m2	Ya obtenido
SL ZV 04	53 m2	Ya obtenido
SL ZV 05	145 m2	Ya obtenido
SL ZV 06	568 m2	Ya obtenido
SL ZV 07	546 m2	Ya obtenido
SL ZV 08	3.632 m2	Ya obtenido
SL ZV 09	2.063 m2	Ya obtenido



DOTACIÓN		OBTENCIÓN	
DOT-CU-r 01	Iglesia	Ya obtenido	181 m2
DOT-CU-r 02	Ermita	Ya obtenido	40 m2
DOT-DE-01	Frontón	Ya obtenido	260 m2
DOT-DE-02	Zona deportiva	Ya obtenido	7326 m2
DOT-DE-03	Zona deportiva	ya obtenido	2985 m2
DOT-DAI-01	Ayuntamiento	Ya obtenido	340 m2
DOT-DAS-01	Centro salud	Ya obtenido	145 m2

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS

2.2.1 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se establecen las dotaciones mínimas que el Art. 21 del RPLOTAU establece para este tipo de suelo. *"En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencia bruta por hectárea."*

En el caso que nos ocupa, la Zona de Ordenación del Suelo Urbano consolidado, centrado en el municipio de Hiendelaencina, no se supera este límite.

2.2.2 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Se establecen las dotaciones mínimas que el Art. 21.4 del RPLOTAU establece para el suelo urbano no consolidado y el Art. 22 del RPLOTAU para el Suelo Urbanizable.

Uso global residencial, se establecen las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público:

Zonas verdes el 10 % de la superficie ordenada
Otras dotaciones 20 m²s/100m²t
1 plaza aparcamiento/100m²t

Uso global industrial, se establecen las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario:

15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
1 plaza aparcamiento/200m²t



	SUPERFICIE ÁMBITO	EDIFICABILIDAD	ZONAS VERDES		DOTACIONES		APARCAMIENTO	
			mínimas	POM	mínimas	POM	mínimas	POM
ARI1	26.405 m2s	6.574 m2t	2.641 m2	7.944 m2	1.315 m2	1.315 m2	66	66
ARI2	10.646 m2s	4.344 m2t	1.065 m2	1.065 m2	869 m2	869 m2	43	43
SR 1	16.647 m2s	4.819 m2t	1.665 m2	1.665 m2	964 m2	964 m2	48	71
SI 1	19.455 m2s	7.583 m2t	1.946 m2	1.946 m2	973 m2	973 m2	38	38

- **A.R.I. 1. Pueblo viejo de Hiendelaencina.** Tal y como se recoge en el artículo 24.2.b) del TRLOTAU que posibilita diferir áreas concretas de suelo urbano a Planes Especiales de Reforma Interior con la finalidad de reestructurar su consolidación, la ordenación detallada de esta unidad de actuación se remite a un P.E.R.I. que lo desarrolle. Las peculiaridades de este ámbito, correspondiente al núcleo original de Hiendelaencina del siglo XI y con ejemplos de edificación típica de la "arquitectura negra", requieren un estudio multidisciplinar complejo que se concrete en una propuesta innovadora. Esta propuesta debe englobar el uso residencial característico del área y su valor histórico-patrimonial, no solo en las tipologías de vivienda, que deben cumplir con toda la normativa dirigida a la conservación de la "arquitectura negra", sino también en las infraestructuras, viarios, aparcamientos, etc.

En resumen, el objetivo de la creación de este Área de Reforma Interior es poner en valor esta zona degradada, que representa el origen histórico del municipio y tiene una gran importancia patrimonial.

- **A.R.I. 2. Plaza Rastro.** El entorno de la plaza Rastro que completan la trama urbana al este del municipio se incluye dentro de un Área de Reforma Interior que reestructure su consolidación. Esta área presenta características muy específicas, a pesar de su reducido tamaño, lo que exige que su ordenación detallada se especifique en un P.E.R.I., conforme a lo establecido en el artículo 24.2.b) del TRLOTAU.

Este plan deberá tener en cuenta la complejidad en la disposición de los terrenos, que incluyen edificaciones ya construidas sin viarios, así como la "plaza" existente que debe ordenarse en relación con el resto del ámbito. Además, se deben considerar las conexiones con el resto de la trama urbana, que son muy limitadas en cuanto a su tamaño; incluso la conexión ubicada al sur cuenta con una edificación protegida debido a su construcción en pizarra.

En resumen, el objetivo de la creación de este A.R.I. es reestructurar de una forma más detallada el ámbito de la plaza Rastro, que tiene unas características de cierta complejidad.

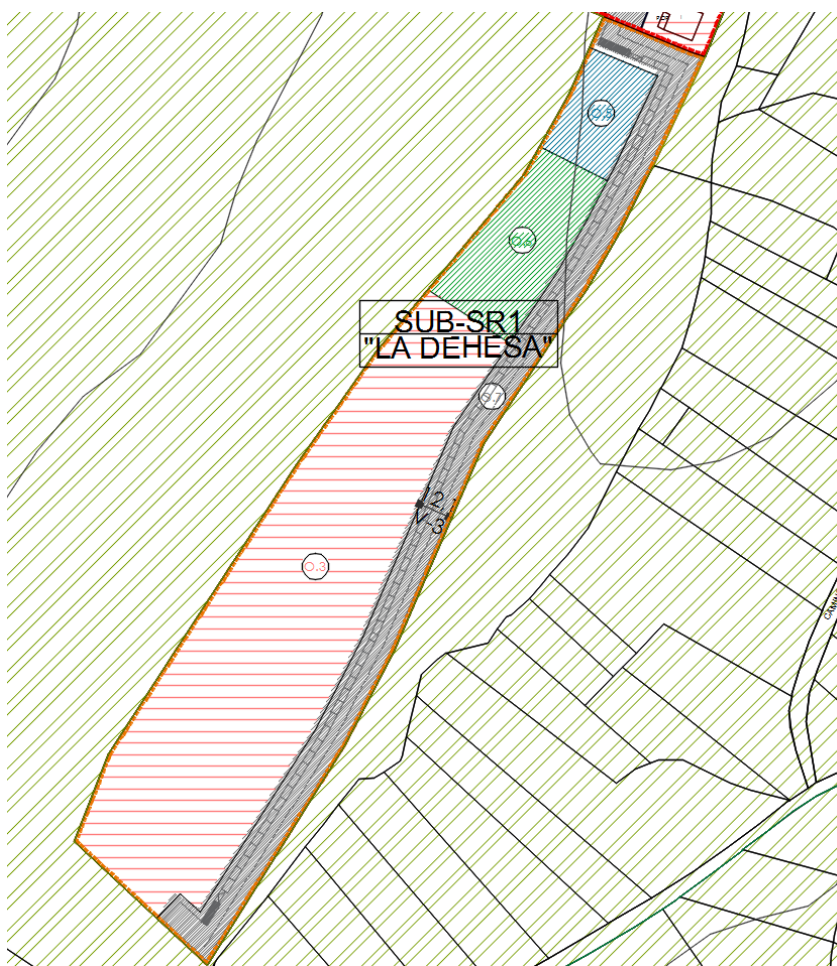
- **S.R.1 "La Dehesa".** Este ámbito supone la ampliación de una urbanización ya existente en las afueras del municipio. Los terrenos, de titularidad municipal, se pondrán en valor para el desarrollo de la urbanización que cuenta con la ordenación detallada reflejada en los planos



correspondientes.

En cumplimiento con el artículo 24.2.c) del TRLOATU se ordena detalladamente y se traza pormenorizadamente la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y las redes de infraestructuras, así como se determinan sus usos y ordenanzas, para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando, asís, la pronta programación de los terrenos.

El sector se ordena mediante un nuevo viario ubicado al sureste del ámbito, dejando las parcelas residenciales en el lado opuesto, que ofrece mejores vistas. Este viario contará con aceras de 1,80 m de ancho en ambos lados de la vía, aparcamientos de 2,50 m al lado opuesto de las parcelas residenciales y una vía de doble sentido de 6,00 m de ancho total. La justificación de los estándares dotacionales se ha presentado anteriormente. Se crean 74 plazas de aparcamiento de las cuales 2 son accesibles, superiores a las 38 exigidas por la norma.





- **S.I.1 “Industrial”.** Este ámbito no requiere de ordenación detallada al tratarse de un suelo de uso industrial.

2.3 ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Se han creado las siguientes ordenanzas para la regulación de los diferentes usos:

- USO RESIDENCIAL (R)
 - Ordenanza 01. Casco Antiguo
 - Grado 1º. Zona antigua
 - Grado 2º. Desarrollo del casco
 - Ordenanza 02. Ensanche
 - Ordenanza 03. Unifamiliar
- USO INDUSTRIAL (I)
 - Ordenanza 04. Industrial
- USO DE DOTACIONAL (D)
 - USO DE EQUIPAMIENTOS (DE)
 - Ordenanza 05. Servicios Urbanos e Infraestructuras
 - Ordenanza 06. Equipamiento Comunitario.
 - USO DE ZONAS VERDES (ZV)
 - Ordenanza 07. Zonas Verdes
 - USO DE COMUNICACIONES (DC)
 - Ordenanza 08. Red Viaria
 - USO DE COMUNICACIONES (DC)

ORDENANZA 01. CASCO ANTIGUO

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas consolidadas del municipio y sobre al ámbito del “pueblo viejo” que se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Caracterizada por el trazado de calles estrechas, conformando manzanas de edificación entre medianeras con fachadas de la edificación alineadas a vial. Estas edificaciones se sitúan sobre parcelas de diferentes tamaños, algunas muy pequeñas. El uso predominante es el residencial, acompañado de edificaciones auxiliares en el interior de la parcela

Se establecen dos grados de ordenanza

- El grado 1º: se limita al ámbito del pueblo más antiguo, sobre el terreno inclinado hacia el valle
- El grado 2º: se aplica sobre la zona de desarrollo del casco.

ORDENANZA 02. ENSANCHE

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación situada en las áreas de las inmediaciones del casco antiguo, y que constituyen los ensanches del municipio del siglo XX. Su actual estado, con la existencia de diferentes edificaciones diseminadas, exige regular el mantenimiento de las edificaciones mencionadas y las de nueva construcción.



Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como zona de ensanche y corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo el régimen de edificación abierta, destinándose, predominantemente, al uso de vivienda unifamiliar.

ORDENANZA 03. UNIFAMILIAR

Esta ordenanza es de aplicación en la urbanización La Dehesa, de tipología de edificación aislada exenta (EAE).

ORDENANZA 04. INDUSTRIAL

Esta ordenanza está destinada a la ordenación de las parcelas de uso industrial, ubicadas al norte del municipio de Hiendelaencina.

ORDENANZA 05. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación y equipamientos de todo tipo del núcleo de población y que estructuran el mismo. Se consideran aquellas dotaciones y equipamientos de titularidad pública y privado.

ORDENANZA 06. ZONAS VERDES

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de las zonas verdes del municipio.

ORDENANZA 07. RED VIARIA

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de la red viaria del municipio.

ORDENANZA 08. EQUIPAMIENTO CULTURAL / DEPORTIVO

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas situadas al norte del municipio con un uso previsto cultural y deportivo.

2.4 REDES DE INFRAESTRUCTURA

2.4.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El municipio de Hiendelaencina cuenta con las siguientes tomas de concesión de abastecimiento, tramitada en el expediente C-0306/19, con las características que figuran en la tabla siguiente:

TOMA	PROF. (m)	Φ (mm)	COORDENADAS (*)		ELEVACIÓN (CV)	Q máx. (l/s)
			X	Y		
Manantial 1 (San Guillermo)	-	-	500.980	4.549.242	-	1,32
Manantial 2 (San Martín)	-	-	501.005	4.549.540	-	2,07
Manantial 3 (El Gurrundero)	-	-	501.352	4.550.141	-	0,38

(*) Datum ETRS89

Las captaciones no se emplazan sobre ninguna masa de agua subterránea, detrayendo el agua de un acuífero local. El ayuntamiento informó, dentro del procedimiento de dicho expediente, que los



aforos de los manantiales muestran unos caudales que varían entre 1,5 – 2,3 l/s, dependiendo de la época del año. En fecha 31-5-2021 se otorgó la concesión de aguas subterráneas para abastecimiento urbano, por un volumen anual de 16.844,30 m³. Este volumen concesional es inferior al previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

Situación concesional:

C-0306/2019: Mediante resolución de fecha 31 de mayo de 2022, este Organismo resuelve otorgar al Ayuntamiento de Hiendelaencina concesión de aguas para el abastecimiento al núcleo urbano procedente de tres captaciones de aguas subterráneas con un volumen máximo anual de 16.844,30 m³/año.

Población para proyecto HIENDELAENCINA (datos facilitados por el ayuntamiento)

		Mes	Pob. total	Dotación: lt/pax/día	Dotación diaria (lit)	Dotación Mensual (lit)
Población de derecho (padrón)	117	Enero	117	350	40.950	1.228.500
Población mes de julio (x2)	240	Febrero	117	350	40.950	1.228.500
Población 2ª Quincena Agosto	400	Marzo	117	350	40.950	1.228.500
<i>Pob media agosto</i>	320	Abril	117	350	40.950	1.228.500
		Mayo	117	350	40.950	1.228.500
		Junio	117	350	40.950	1.228.500
		Julio	240	350	84.000	2.520.000
		Agosto	320	350	112.000	3.360.000
		Septiembre	117	350	40.950	1.228.500
		Octubre	117	350	40.950	1.228.500
		Noviembre	117	350	40.950	1.228.500
		Diciembre	117	350	40.950	1.228.500

Volumen (lit) 18.165.000

Capacidades depósitos (m3)

Volumen (m3) 18.165

Considerada una dotación por persona de 350 litros/día (conforme a lo establecido en las Normas del Plan Hidrológico para el periodo 2015-2021), las necesidades diarias de agua dependerán de la distribución mensual de la población. De esta forma, contemplando los dos extremos en esta distribución poblacional (117 y 320 personas), estos consumos mínimos y máximos estimados serían:

- 117 personas x 350 lit/persona/día = 40.950 lit/ día = 41 m3 diarios
- 320 personas x 350 lit/persona/día = 112.000 lit/ día = 112 m3 diarios

Partiendo del consumo máximo previsto, el resultado sería:

- Caudal medio diario de 112.000 / (24 x 60 x 60) = 1.30 lit/sg
- Para un uso habitual de 8 horas/día, caudal punta sería de 3,89 lit/sg



El volumen estimado anual es de 18.200 m³.

Las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de cualquier actividad que se prevea, deberán disponer de la correspondiente inscripción o concesión administrativa, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de Aguas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Así mismo, se recomienda lo siguiente para disminuir esta demanda provocada por el desarrollo del municipio:

- Proceder a la reducción de pérdidas en la actual red de distribución.
- Plantear la posibilidad de empleo de aguas reutilizadas en el riego de las zonas verdes.
- Diseñar los sistemas de riego de zonas verdes y ajardinadas de modo que se reduzcan sustancialmente los consumos (empleo de especies de baja demanda, riego por goteo, etc).
- Mejora y mantenimiento de las instalaciones de captación, sus zonas de protección, así como las conducciones principales al casco urbano.
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Promover el riego por goteo de las huertas existentes, y evitar otros métodos más derrochadores.
- El ayuntamiento deberá redactar una ordenanza reguladora de la tarifa por la prestación del servicio de suministro de agua.

Se establece la imposibilidad de aprobación de ningún Programa de Actuación Urbanizadora o proyecto de urbanización de las diferentes zonas de crecimiento mientras no quede garantizado el abastecimiento a los mismos.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

La recogida de aguas residuales se realiza de forma unitaria mediante la red de saneamiento existente.

La nueva red de saneamiento, que deberá ser separativa, se realizará a medida que se vaya transformado el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del presente POM.

La red de saneamiento del núcleo urbano de Hiendelaencina vierte directamente, sin depurar, a dos



cauces. Se creará dos nuevas Estaciones Depuradoras de Aguas (E.D.A.R.) en convenio con la Agencia del Agua de Castilla La Mancha, que redactará los correspondientes proyectos, tramitará y ejecutará en virtud del convenio firmado.

A continuación, se aporta el modelo-formulario de la memoria realiza, como estudio previo:



Modelo-Formulario de Memoria

1 Datos del municipio.

1.1 Nombre del municipio.

1.2 Población.

1.3 Provincia.

1.4 Código INE.

1.5 Categoría.

Municipio ☒

Entidad Menor ☐

1.6 Coordenada X UTM del municipio.

1.7 Coordenada Y UTM del municipio.

1.8 Cuenca hidrográfica.

Ebro ☐

Duero ☐

Guadalquivir ☐

Guadiana ☐

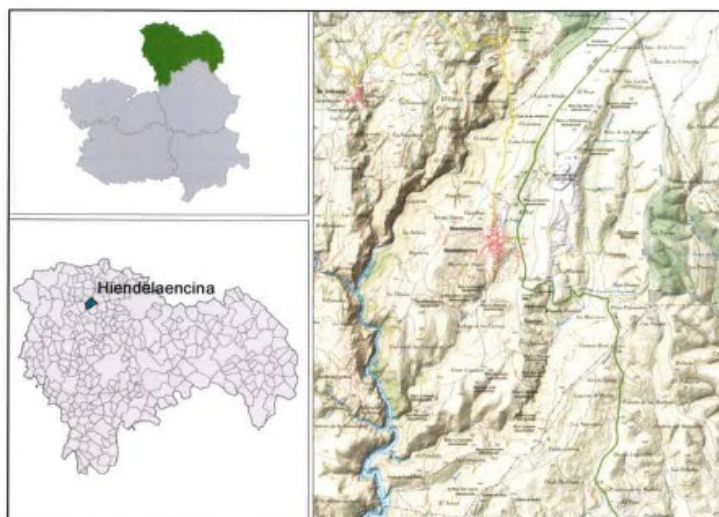
Júcar ☐

Segura ☐

Tajo ☒

REDACCIÓN DE MEMORIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA LA INVERSIÓN
DE LAS EDAR DEL CENTRO LOGÍSTICO DE DEPURACIÓN DE JÁBAGA (CUENCA)

109



2 Datos censales.

	2015	2014	2013
2.1 Población (hab)	133	133	141

3 Condicionantes de vertido.

3.1 Caudal medio del colector (m ³ /día).	46,75
3.2 Caudal punta del colector (m ³ /día).	228,25
3.3 Consumo medio de agua (m ³ /día).	46,75
3.4 Consumo de agua punta (m ³ /día).	228,25



3.5 Estacionalidad población. ☒ Variable Máximo habitantes

3.6 Industrias contaminantes.

☐	Agrícola	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Ganadera	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Vinícola	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Química	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Fertilizantes	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Construcción	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Minería	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Láctea	caudal o consumo	-	m ³ /día
☐	Otros	caudal o consumo	-	m ³ /día

4 Analítica base.

4.1 DBO5.	250	mg/l
4.2 DQO.	600	mg/l
4.3 sólidos en suspensión.	300	mg/l
4.4 Nitrógeno total.	50	mg/l
4.5 Fósforo total.	15	mg/l
4.6 Compuestos inorgánicos.	-	mg/l
4.7 Detergentes.	-	mg/l
4.8 Aceites y grasas.	-	mg/l
4.9 Otros contaminantes.	-	mg/l



5 Resultado habitantes equivalentes.

5.1 Resultante he población.	952	he
5.2 Resultante he industrias.	0	he
5.3 Resultante he total.	952	he

6 Datos de viento.

Coordenadas UTM(m): 500946,4548266

Dirección	Frecuencia (%)
N	7.61
NNE	8.67
NE	11.46
ENE	5.99
E	3.18
ESE	1.85
SE	1.98
SSE	2.65
S	4.85
SSW	11.54
SW	14.08
WSW	5.66
W	4.13
WNW	3.74
NW	4.72
NNW	7.89

7 Infraestructuras asociadas y propuesta de ubicación

7.1 Línea eléctrica:

7.1.1 Distancia al punto de conexión más cercano EDAR 1	200	m
7.1.1 Distancia al punto de conexión más cercano EDAR 2	20	m
7.1.2 Potencia línea entronque propuesto	-	Kv
7.1.3 Entidad gestora	IBERDROLA	

112



7.2 Agua potable:

7.2.1 Distancia al punto de conexión más cercano EDAR 1 m

7.2.1 Distancia al punto de conexión más cercano EDAR 2 m

7.3 Ubicación EDAR:

7.3.1 Distancia mínima requerida m

Normativa:

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

7.4 Colector:

7.4.1 Salida colector actual.

Coordenada X UTM del colector 1.

Coordenada Y UTM del colector 1.

Coordenada X UTM del colector 2.

Coordenada Y UTM del colector 2.

7.4.2 Salida colector propuesta.

Coordenada X UTM del colector 1.

Coordenada Y UTM del colector 1.

Coordenada X UTM del colector 2.

Coordenada Y UTM del colector 2.

7.4.3 Presupuesto aproximado. €

7.4.4 Bienes y derechos afectados

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
-	-	-



7.5 Lugar propuesto para la EDAR:

7.5.1 Punto de vertido.

Coordenada X UTM EDAR 1.	499.348
Coordenada Y UTM EDAR 1.	4.547.881
Coordenada X UTM EDAR 2.	499.988
Coordenada Y UTM EDAR 2.	4.548.037

7.5.2 Bienes y derechos afectados.

EDAR	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
1	7	189	19161A007001890000RR
1	7	188	19161A007001880000RK
1	7	178	19161A007001780000RQ
2	4	395	19161A004003950000RJ

7.5.3 Afección a espacio protegido.

☒ SÍ
☐ NO

7.5.4 Afección a espacio de interés cultural (BIC).

☐ SÍ
☒ NO

7.5.5 Superficie mínima ocupada EDAR 1.	900 m ²
7.5.5 Superficie mínima ocupada EDAR 2.	4.200 m ²



8 Cartografía.

8.1.1 Parcelario. EDAR 1.





8.1.2 Parcelario. EDAR 2.

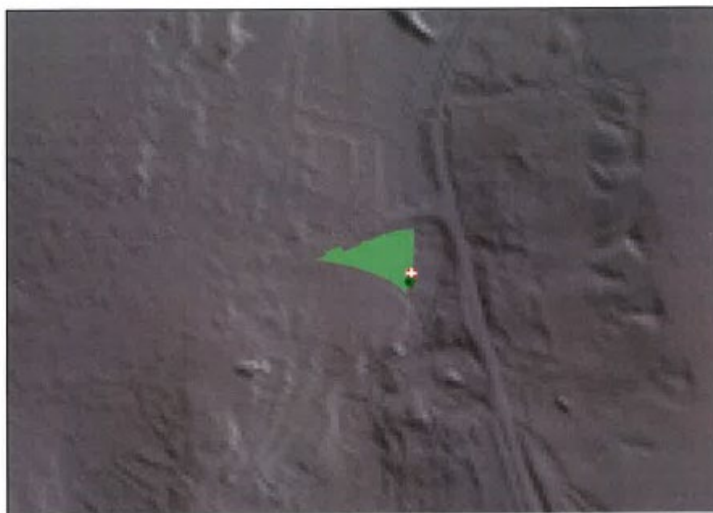


8.2.1 Planta colector. EDAR 1.





8.2.12 Planta colector. EDAR 2.



8.3 Perfil colector

Sin colectores. EDARs al final de los colectores actuales

9 Presupuesto promedio aproximado EDAR según tecnología.

EDAR 1

9.1 Lecho filtrante.	570.754,00 €
9.2 Filtros de turba.	374.471,00 €
9.3 Lagunajes.	399.688,00 €
9.4 Humedal artificial.	374.471,00 €

REDACCIÓN DE MEMORIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA LA INVERSIÓN
DE LAS EDAR DEL CENTRO LOGÍSTICO DE DEPURACIÓN DE JÁBAGA (CUENCA)

117



9.5 Macrofitas en flotación.	374.471,00 €
9.6 Filtro percolador.	439.908,00 €
9.7 Biodiscos (CBR).	463.708,00 €
9.8 Aireación prolongada.	936.712,00 €
9.9 Otros sistemas.	304.542,00 €

EDAR 2

9.1 Lecho filtrante.	556.354,00 €
9.2 Filtros de turba.	360.071,00 €
9.3 Lagunajes.	385.288,00 €
9.4 Humedal artificial.	360.071,00 €
9.5 Macrofitas en flotación.	360.071,00 €
9.6 Filtro percolador.	425.508,00 €
9.7 Biodiscos (CBR).	449.308,00 €
9.8 Aireación prolongada.	922.312,00 €
9.9 Otros sistemas.	290.142,00 €

10 Tramitación administrativa requerida.

10.1 Ayuntamientos.

- ☒ Obtención de terrenos y permisos.
- ☒ Licencia de actividad.

10.2 Consejería de medio ambiente.

- ☐ Solicitud de inicio de procedimiento.
- ☒ Estudio de impacto ambiental simplificado.
- ☐ Estudio de impacto ambiental ordinario.
- ☐ Informes ambientales especiales.

118



Infraestructuras
del Agua de
Castilla-La Mancha



a*agua
Agencia del Agua
de Castilla-La Mancha

Castilla-La Mancha

10.3 Confederación Hidrográfica.

- ☒ Autorización de obras.
- ☒ Autorización de vertidos.
- ☒ Estudio hidrogeológico.

10.4 Patrimonio.

- ☐ Estudio arqueología.
- ☐ Paleontología.

10.5 Organismos de carretera.

- ☐ Cruces.
- ☐ Accesos.
- ☒ Ocupación zona de afección.
- ☐ Solicitud de señalización específica.



RED DE AGUAS RESIDUALES

El Ayuntamiento de Hiendelaencina deberá regularizar la situación administrativa del citado vertido, para lo cual deberá solicitar la correspondiente autorización de vertido para las aguas residuales procedentes del núcleo urbano del municipio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Para ello, deberá presentar en esta Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación que establece el artículo 246 del citado Reglamento, incluyendo entre otra, la solicitud y declaración de vertido, el proyecto constructivo o memoria técnica de cada Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) según corresponda, así como un plan de saneamiento y control de vertidos industriales conectados a la red de saneamiento acompañado del correspondiente reglamento u ordenanza de vertidos.

Las instalaciones de tratamiento que se proyecten deberán garantizar unos rendimientos de depuración adecuados para que las características de emisión del vertido procedente del núcleo urbano de Hiendelaencina permitan la consecución del buen estado de las aguas, de acuerdo con los objetivos ambientales y las normas de calidad ambiental previstos en el Plan Hidrológico de la Demarcación y en las restantes disposiciones legales de aplicación. Será en el contexto de la tramitación del procedimiento de autorización de vertido, cuando los servicios técnicos del Organismo de cuenca emitirán un informe sobre la admisibilidad del vertido procedente de las instalaciones de depuración proyectadas para el municipio de Hiendelaencina.

Las instalaciones de depuración, deberán disponer de capacidad suficiente para recoger y tratar todas las aguas residuales generadas en la aglomeración urbana en época de máxima ocupación (población estacional) para el año horizonte. Así mismo, estas infraestructuras, deberán localizarse fuera de la zona de flujo preferente y de las zonas inundables para las avenidas de periodo de retorno de 100 y 500 años, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 9.bis.d) y 14.bis.b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Todos los elementos de la depuradora, incluyendo su vallado perimetral, deberán localizarse fuera de la zona de servidumbre de paso de cinco (5) metros de anchura para uso público establecida reglamentariamente.

Con carácter general, los vertidos que no estén conectados a la red de saneamiento municipal deberán conectarse a la misma. La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una nueva actuación o desarrollo urbanístico y su vertido directo al dominio público hidráulico de forma independiente, cuando exista posibilidad de conexión a la red general del municipio que finalizará en las correspondientes EDARs.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 245 del RDPH, la autorización de los vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales, corresponden al órgano autonómico o local competente. No obstante, los vertidos indirectos con especial incidencia para la calidad del medio receptor, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

Respecto a los sistemas de saneamiento de las zonas urbanas que puedan originar desbordamientos en episodios de lluvias, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 259 ter del RDPH, así como en las disposiciones adicional segunda y transitoria tercera del citado Reglamento, cuando les sea de aplicación.

En la red de colectores de aguas residuales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía



procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, debiendo llevar a cabo, en su caso, las actuaciones que procedan para eliminar significativamente las incorporaciones de aguas limpias a la red general de saneamiento (fuentes, filtraciones o roturas de colectores, etc.).

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a las depuradoras deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo. Los vertidos de los aliviaderos deberán ser siempre conducidos hasta un cauce, y no se permitirá que evacúen en tiempo seco.

RED DE AGUAS PLUVIALES

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

Además, deberá realizarse una adecuada gestión para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.

Se deberá tener en cuenta que, en la situación posoperacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y, por tanto, los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de aguas pluviales. Por ello, se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito de actuación, así como considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desaguan de forma natural los diferentes sectores.

Asimismo, se deberán calcular los caudales generados por cada sector a techo de desarrollo, y definir los puntos de vertido previstos para cada uno de ellos. A este respecto, con el objetivo de proteger los cauces en su estado más natural posible y así cumplir con los objetivos generales de protección del dominio público hidráulico establecidos en la legislación de aguas actual, se establece un criterio para limitar el efecto de concentración de las escorrentías en un punto concreto del cauce, que en régimen natural llegarían de manera progresiva y ralentizada a través de las distintas direcciones de drenaje de la cuenca natural aportante.

Dicho criterio establece que se considera una alteración significativa del régimen natural de corrientes cuando el caudal incorporado por el punto de vertido representa un porcentaje superior al 10% en relación con el que circularía por el cauce en régimen natural.

En la solicitud de autorización se deberá presentar documentación sobre los aliviaderos y los puntos de vertidos en la que se definan de manera más precisa las características de las obras a ejecutar con el fin de realizar una valoración sobre la afección al dominio público hidráulico y a los cauces receptores.



2.4.3 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Todo el municipio está servido por una red de media y baja tensión. A través del centro de transformación con servicio en el núcleo urbano de Hiendelaencina y los sectores urbanizables

En cuanto a la demanda estimada en la actualidad, suponiendo las siguientes electrificaciones:

- Para uso residencial, se tomará una necesidad de 5,75 kW/viv.
- Para uso industrial, se tomará una necesidad de 0,125 kW/m².
- Para uso dotacional: se tomará una necesidad de 0,1 kW/m².

Según estas potencias unitarias y los datos que se aportan en apartados anteriores, la demanda de energía eléctrica se estima en la siguiente tabla, considerando el número total de viviendas existentes, las viviendas estimadas en el suelo vacante y la superficie total de suelo industrial y dotacional. Por las características del parque residencial del municipio se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,4 para un número de abonados superior a 44. En cuanto a los equipamientos se refiere se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

	SUPERFICIE	VIVIENDAS	POTENCIA UNITARIA	COEF. SIMULT.	POTENCIA ESTIMADA
HIENDELAENCINA		415	5,75	0,4	954,5 kW
ARI 1		33	5,75	0,4	75,6 kW
ARI 2		22	5,75	0,4	50,0 kW
SR 1		32	5,75	0,4	73,5 kW
SI 1	15.166		5,75	0,4	0,0 kW
DOTACIONAL HIENDELAENCINA	1.684		0,1	0,5	84,2 kW
DOTACIONAL ARI 1	1.315		0,1	0,5	65,7 kW
DOTACIONAL ARI 2	869		0,1	0,5	43,4 kW
DOTACIONAL SR 1	964		0,1	0,5	48,2 kW
DOTACIONAL SR 1	973		0,1	0,5	48,6 kW
TOTAL					1.443,7 kW

2.4.4 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones:

"Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su prevision en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes..."



De esta manera, los instrumentos de planificación urbanística deberían contemplar la obligación de la planificación y la ejecución de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, así como la conexión de las mismas con las redes interiores de las futuras edificaciones. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Para cumplir con dichos preceptos, se diseña una red que proporciona las infraestructuras necesarias para el futuro despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas por parte de los distintos operadores que permitan el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas, como parte de las redes básicas del sector para el nuevo ámbito.

Las características de las infraestructuras diseñadas deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, se deben respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, se han usado como referencia(aquellas que son de aplicación) las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), en concreto:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada
- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.



- UNE 133100- 7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior.

El diseño general de la red se plantea mediante una canalización principal (red de distribución) y una red de dispersión, de forma que todas las parcelas puedan disponer de conexión próxima al servicio de telefonía.

Las redes serán enterradas, discurriendo bajo acera y en cruces bajo calzada.

Todos los conductos estarán colocados en zanjas y protegidos mediante prismas de hormigón en masa HM-20 de acuerdo con la norma Técnica de aplicación antes enumerada.

Será responsabilidad de cada operador el diseño, dimensionamiento e instalación de la red de cableado, equipos de captación de señales y demás aparatos necesarios para dotar al Sector de los servicios de telecomunicaciones.

Se emplearán arquetas del tipo A, B y C, cumpliendo así con lo establecido tanto en Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones como en las Normas UNE de referencia.

Como norma general se colocarán arquetas de hormigón armado, prefabricadas, y fuera del tráfico rodado situadas en las aceras:

- Cada 100 m.
- En los cambios de dirección superiores a 90°, excepto cuando se empleen piezas especiales, tales como codos y curvas.
- En todos los cruces de calzada en ambos extremos. Las tapas de las arquetas deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 kg, aplicada en una superficie de 10 x 10 cm.

En relación con las Arquetas:

ARQUETA TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "C"

Se colocarán este tipo de arquetas en la red de distribución para dar acceso a un pedestal para armario de interconexión. Tendrán unas dimensiones exteriores montada de 1,25x1,06x1,45 (alto) m y unos 1.925 kg. Contará con dos ventanas para la entrada de conductos y se colocará sobre solera de hormigón en masa de 10 cm.

ARQUETA DE TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "B"

Arqueta prefabricada de hormigón armado de dimensiones exteriores de 0,96 x 0,86 x 0,98 m y unos 860 kg. Contarán con dos ventanas para entrada y salida de conductos y se instalarán sobre solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

ARQUETA DE TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO "A"

La arqueta cumplirá tres funciones:

- Se utilizará para distribuir las acometidas a las parcelas más próximas, a la vez de dar paso a uno o más grupos de acometidas para atender las sucesivas parcelas. Su función, por tanto, puede quedar cubierta en algunos puntos por la presencia de una arqueta B o incluso una de tipo C, en cuyo caso no es necesario construir una de tipo A.



- Se utilizarán como registro de parcelas. Para paliar la ya considerable dispersión de una red de este tipo, las arquetas A de parcelas contiguas se construirán adosadas o lo más próximo posible, con lo que la canalización que llegue a ellas solo tendrá que bifurcarse en las proximidades.

2.4.5 GESTIÓN DE RESIDUOS

Se tendrá en cuenta toda la legislación aplicable a residuos en la elaboración y futura ejecución del plan. De este modo, los residuos generados serán gestionados adecuadamente en función de sus características. Los residuos peligrosos serán almacenados correctamente y entregados al gestor autorizado. El resto de residuos, asimilables a urbanos, serán entregados al gestor autorizado o, preferentemente, retirado por el servicio municipal de recogida de basuras. En cualquier caso, se buscará la manera de reducir al máximo de lo posible la cantidad de residuos producidos.

Se dotará a los municipios con los siguientes equipamientos de recogida:

	RESIDUOS	RATIO	HABITANTES	CONT.	RESERVA	POM
HIENDELAENCINA	Restos	1 cont/ 75 hab	1351	18	2 m2/cont	54 m2
	PVC, vidrio, envases	1 cont/ 500 hab		1	10 m2/cont	10 m2
ARI 1	Restos	1 cont/ 75 hab	66	1	2 m2/cont	2 m2
	PVC, vidrio, envases	1 cont/ 500 hab		1	10 m2/cont	10 m2
ARI2	Restos	1 cont/ 75 hab	43	1	2 m2/cont	2 m2
	PVC, vidrio, envases	1 cont/ 500 hab		1	10 m2/cont	10 m2
SR 1	Restos	1 cont/ 75 hab	48	1	2 m2/cont	2 m2
	PVC, vidrio, envases	1 cont/ 500 hab		1	10 m2/cont	10 m2

HIENDELAENCINA

Se mantienen todas las redes de infraestructura existentes, excepto la red de saneamiento que tendrá dos nuevas Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales previstas.

A.R.I. 1 Pueblo Viejo

Se tendrán que crear todas las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito.

El saneamiento tendrá un sistema separativo y se conectará a la red existente en el municipio.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la existente del casco antiguo de Hiendelaencina. Las diferentes captaciones de agua actuales son suficientes para suministrar a este ámbito.

La red de energía eléctrica se conectará a la red existente en el municipio.

A.R.I. 2 Plaza Rastro

Se tendrán que crear todas las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito.

El saneamiento tendrá un sistema separativo y se conectará a la red existente en el municipio.



La red de abastecimiento de agua se conectará a la existente del casco antiguo de Hiendelaencina. Las diferentes captaciones de agua actuales son suficientes para suministrar a este ámbito.

La red de energía eléctrica se conectará a la red existente en el municipio.

SECTOR URBANIZABLE SR 1 "La Dehesa"

Se tendrán que crear todas las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito.

El saneamiento tendrá un sistema separativo y se conectará a la red existente en el municipio.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la existente de la urbanización contigua. Las diferentes captaciones de agua actuales son suficientes para suministrar a este ámbito.

La red de energía eléctrica se conectará a la red existente en el municipio.

SECTOR URBANIZABLE SI 1 "INDUSTRIAL"

Se tendrán que crear todas las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito.

El saneamiento tendrá un sistema separativo y se conectará a la red existente en el municipio.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la existente de la urbanización contigua. Las diferentes captaciones de agua actuales son suficientes para suministrar a este ámbito.

La red de energía eléctrica se conectará a la red existente en el municipio.

2.5 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Criterios establecidos en base de a la determinación estructural para fijar la delimitación de las unidades de actuación:

- Criterios de sostenibilidad.
- Criterios de accesibilidad.
- Criterios ambientales y naturales.

Unidades de actuación creadas:

A.R..I. 1. PUEBLO VIEJO

A.R.I. 2. PLAZA RASTRO

S.R. 1. LA DEHESA

S.I. 1. INDUSTRIAL



	SUPERFICIE CON SG ADSCRITOS	SSGG EXTERNOS			SSGG INTERNOS			SUPERFICIE ÁMBITO	SSLL	
		ZV	EQUIP.	COMUN.	ZV	EQUIP.	COMUN.		ZV	EQUIP.
A.R.I.1	26.405 m2	-	-	-	-	-	-	26.405 m2	7.944 m2	1.315 m2
A.R.I.2	10.646 m2	-	-	-	-	-	-	10.646 m2	1.065 m2	869 m2

	SUPERFICIE CON SG ADSCRITOS	SSGG EXTERNOS			SSGG INTERNOS			SUPERFICIE ÁMBITO	SSLL	
		ZV	EQUIP.	COMUN.	ZV	EQUIP.	COMUN.		ZV	EQUIP.
SR 1	16.647 m2	-	-	-	-	-	-	16.647 m2	1.665 m2	964 m2
SI 1	19.455 m2	-	-	-	-	-	-	19.455 m2	1.946 m2	973 m2

Para la ejecución de las unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable sectorizado y las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado (Art. 45 3 b) se procederá conforme se establece en el Art. 116 del TRLOTAU cuando se trate de gestión directa y conforme se establece en el Art. 117 y siguientes cuando se trate de gestión indirecta mediante la figura del urbanizador como agente gestor. Para ello será necesario la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora PAU.

2.6 RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran edificios fuera de ordenación, totalmente incompatibles con el planeamiento, aquellos que:

- Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el POM o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.
- Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento, que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental de mayor rango, que queden afectadas por disposiciones sectoriales que imposibiliten su legalización.

A los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios a Proteger no les es de aplicación la calificación de Fuera de Ordenación.

En los edificios considerados fuera de ordenación, totalmente incompatibles con el planeamiento, solo se podrán ejecutar obras destinadas expresamente a garantizar unas mínimas condiciones de seguridad y salubridad para las personas, e higiene y ornato públicos, quedando expresamente prohibidas las obras de consolidación, aumento de volumen, restauración, rehabilitación o cualquier otra que pueda suponer un incremento del valor de expropiación.

Se consideran edificios fuera de ordenación, parcialmente incompatibles con el planeamiento, todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajustan a la alineación oficial, o que no cumplen retranqueos, alturas, condiciones tipológicas, aprovechamiento, etc. o cuyo uso no es conforme con los usos establecidos en las presentes normas urbanísticas.

En los edificios fuera de ordenación considerados parcialmente incompatibles, además de las obras



permitidas para los totalmente incompatibles, se permiten las obras de consolidación y rehabilitación que no impliquen aumento de edificabilidad, así como todas aquellas que estén destinadas a subsanar la situación de "fuera de ordenación".

Si previo a la entrada en vigor del presente Proyecto existen parcelas inferiores a la mínima exigida por las ordenanzas zonales, y esta circunstancia se acredita debidamente mediante inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las restantes condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

3 ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

La única carretera que soporta tráfico de vehículos es la CM-1001 dependiente de la Comunidad Autónoma, que atraviesa el término municipal de Hiendelaencina de norte a sur. En esta carretera se sitúa en núcleo urbano de Hiendelaencina.

En menor medida, la carretera GU-147 que arranca al norte del municipio, une Hiendelaencina con Villares de Jadraque. Es de titularidad provincial, perteneciente a la red de carreteras de la Diputación de Guadalajara,

En la actualidad el tráfico generado por Hiendelaencina es muy reducido debido a su escasa población, produciéndose el 90% de los movimientos con dirección a Guadalajara y el 10% restante con dirección norte. El tráfico está producido exclusivamente por vehículos de tipo ligero, ya que, ante la falta de actividades industriales, el de vehículos pesados es nulo. Durante la práctica totalidad del año la Intensidad Media Diaria (IMD), medida en vehículos/día, es inferior a 50, viéndose triplicada en días festivos y periodos de vacaciones por la llegada de vecinos que utilizan sus viviendas como segundas residencias.

En cualquier caso, las IMD serán tan reducidas que no hacen necesario considerar rotondas en las intersecciones o mejoras de las actuales carreteras.

Los vehículos que van a utilizar el Sistema Viario del POM serán exclusivamente privados, siendo el único transporte colectivo el muy ocasional que produce el servicio de autobuses para trasladarse, en su caso, a Guadalajara.

A continuación, se procede a analizar las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas, tanto en el suelo urbano consolidado de Hiendelaencina, como en los nuevos desarrollos.

De modo general se observan algunos problemas relativos a la accesibilidad que se repiten a lo largo de todo el casco urbano de Hiendelaencina:

- El principal problema es la estrechez de calles del casco urbano consolidado.
- En parte del municipio se aprecian aceras inacabadas, así como un ancho inadecuado de éstas.
- Barreras urbanísticas en los accesos a algunos edificios públicos.
- Pasos de peatones con bordillo elevado o con vados mal ejecutados o mal ubicados.

Por otro lado, el mobiliario urbano de Hiendelaencina es escaso, por ello es necesaria la colocación de



papeleras, bancos y fuentes públicas en número suficiente para responder a la mejora de la calidad de vida.

No existen plazas de aparcamiento accesibles y la señalización es escasa.

Expuestas todas las carencias podemos decir que ninguno de los itinerarios estudiados alcanza un nivel practicable como mínimo de accesibilidad por lo que a continuación se proponen una serie de propuestas y medidas para intentar solucionar los problemas que hemos encontrado en los itinerarios.

De forma generalizada, se han advertido los siguientes problemas en el municipio relacionados con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad:

- La principal problemática del municipio es la estrechez de sus calles, muchas de las calles carecen de aceras en los dos lados y estas casi siempre tienen una anchura inferior a 1,80.

En estos casos, se propone que en aquellas aceras con un nivel inferior a 1,20 m la principal solución será la de plantear toda la calle a un mismo nivel. En este caso se hace preciso hacer una diferenciación de una franja a un lado o mejor a los dos recordando a la antigua acera. Esta zonificación de la calle se consigue manteniendo un único nivel en todo el ancho merced al uso de pavimento diferenciado en cuanto a forma, textura y color normalmente en la zona de paso de vehículos se utilizan adoquines y baldosas en el resto. Si se quiere evitar el aparcamiento de vehículos se puede recurrir a la instalación de bolardos o jardineras. Se han considerado estos itinerarios porque a través de ellos se puede acceder a todas las viviendas y edificios públicos.

- No existen, o no se encuentran bien ejecutados, vados de paso para las calzadas ni elevados ni a mismo nivel de las mismas.

En estos casos, se plantea el pintado de bandas de paso peatonal en calzada y realización de vados en las calles de los itinerarios estudiados. Los pasos de peatones se realizarán de modo que queden perpendiculares al sentido de la marcha. Se recomienda situarlos como mínimo en cada cruce de calle o vía de circulación.

En función del tipo de acera para el caso de los vados elevados se realizarán de modo que el paso de peatones quede enrasado con la acera se proveerá de rejilla para evitar que el vado constituya una barrera y acumule agua.

- La colocación de los elementos de mobiliario urbano impide, en algunas ocasiones, el tránsito peatonal adecuado en las calles. El mobiliario urbano se dispondrá o colocará alineado en el sentido longitudinal del itinerario peatonal. En caso de aceras, en el borde exterior, nunca junto a la fachada y en todos los casos sin reducir la anchura libre del itinerario peatonal a menos de 1,80 m. Si la anchura de la acera fuera inferior a 1,80 m. se colocarán adosadas a la fachada y nunca a una altura inferior de 2,10 m.

Desde el punto de vista de la accesibilidad es tan importante elegir el mobiliario pertinente como estudiar su ubicación, ya que un elemento perfectamente diseñado, si no se coloca correctamente, se convierte en un obstáculo. Es decir, no sólo sus dimensiones y características hacen accesible un elemento del mobiliario, sino también su correcta ubicación que no impida la movilidad restando siempre lo que se llama "túnel accesible" dentro de los itinerarios, es decir, que ningún elemento del mobiliario pueda sobresalir de manera que pueda ser un



peligro o una molestia para la movilidad.

Las zonas con bancos de descanso se situarán en una zona sombreada y agradable. La transición entre el área de descanso y el itinerario peatonal será continua y al mismo nivel. Existirá un espacio libre de obstáculos de diámetro 1,50 m junto al banco que permita la estancia de una silla de ruedas. Se propone la reubicación de los contenedores, y la colocación de horquillas delimitando su situación.

La altura plantea la sustitución de los contenedores que tengan una tapa pesada o una difícil manipulación para el usuario, que exija un importante esfuerzo físico o con una boca superior a la recomendada de una altura de 1,00 m respecto al suelo.

En resumen, las principales actuaciones relacionadas con el mobiliario urbano se enumeran seguidamente:

- Reubicación de elementos del mobiliario urbano, si compromete la accesibilidad debido a su incorrecta situación o alineación en el itinerario peatonal.
- Sustitución del elemento del mobiliario urbano que no cumple las características de diseño especificadas en la normativa de accesibilidad respecto a mobiliario adaptado.
- Eliminación de mobiliario urbano o arbolado.
- Construcción de un bordillo perimetral como elemento de aviso para evitar la colisión por vuelo excesivo del mobiliario.
- Colocación de rejilla cubre-alcorques para evitar una diferencia de nivel que pueda provocar accidentes.
- Desplazamiento de las señales adosadas a elementos del mobiliario urbano o a la fachada hasta que su altura inferior sea de 2,20 m en el primer caso y de 2,50 m en el segundo.
- Reubicación de los contenedores y colocación de horquillas delimitando su situación.
- Colocación de nueva señalización de posición e información, principalmente en el itinerario para visitantes.

SECTORES URBANIZABLES

En los nuevos desarrollos previstos se aplicarán las soluciones definidas en las normas de accesibilidad.

En cuanto a los espacios libres de uso público se establecen las siguientes soluciones:

- Los alcorques de los árboles de áreas de circulación peatonal irán cubiertos con rejillas enrasadas con el pavimento para evitar una diferencia de nivel que pueda provocar accidentes, en especial para los viandantes que presenten deficiencias visuales. Se proponen rejillas cubre alcorque cuadradas.
- Los pavimentos tanto de escaleras como de rampas serán duros antideslizantes en seco y en mojado continuos y sin resalte alguno.
- En el embarque y desembarque se preverá de una franja de pavimento señalizador de 1,20 m de ancho



En resumen, las principales actuaciones relacionadas con el mobiliario urbano se enumeran seguidamente:

- Ubicación correcta de elementos del mobiliario urbano, si compromete la accesibilidad debido a su incorrecta situación o alineación en el itinerario peatonal.
- Construcción de un bordillo perimetral como elemento de aviso para evitar la colisión por vuelo excesivo del mobiliario.
- Ubicación correcta de los contenedores y colocación de horquillas delimitando su situación.
- Colocación de una señalización de posición e información, principalmente en el itinerario para visitantes.

3.1 ORDEN DE PRIORIZACIÓN

Se han determinado dos niveles de prioridad: el establecido inicialmente para determinar el grado de interés de los itinerarios y un segundo que determina con mayor detalle la necesidad o urgencia de realizar determinadas actuaciones dentro de los itinerarios propuestos.

Primer nivel de prioridad: Definición del grado de interés es decir viario de máxima concurrencia, uso, etc.

Segundo nivel de prioridad: Definición del grado de prioridad o urgencia.

Es comprensible que además del grado de interés se puede dar el caso de que existan obras urgentes en espacios públicos de escaso interés y obras no muy necesarias en espacios públicos o viarios de elevado interés. En general tendrán el nivel de máxima prioridad las actuaciones de los espacios públicos o viarios de elevado interés, aunque algunas podrán ser realizadas en una etapa posterior, si se determina que tienen una prioridad inferior y no impiden la accesibilidad global al espacio público o viario.

Se ha establecido una lista de criterios de prioridad un listado de criterios de prioridad:

Urgencia:

- Usuarios concretos con problemas de movilidad.
- Riesgo (pavimentos deslizantes, desniveles sin barandillas,...)

Existen situaciones de peligro que pueden representar un grave riesgo para toda la población y en especial para las personas de movilidad reducida y con discapacidades sensoriales.

Rentabilidad social:

- Aquellas actuaciones que benefician a un número más alto de personas serán las primeras en realizarse.
- Reparto de los beneficios del plan por todo el ámbito.
- Los efectos del plan se deben notar en todas las zonas de la población; debe existir una distribución equitativa de las mismas.
- Ello es preciso para que no se produzca un cierto desencanto ante este tipo de planes, que afectan a todos los ciudadanos.



Previsión de actuación municipal o de otras entidades

Las actuaciones programadas que corresponden a obras de renovación municipal deben ser avaladas por el presupuesto y la intencionalidad municipal, y considerando que son prioritarias, por lo que se propondrá a los responsables municipales la conveniencia de su adelanto. De esta manera se puede conseguir un considerable ahorro en las actuaciones propuestas por el plan. El orden de acometida de las obras de reforma es la siguiente:

1. Eliminación de puntos de peligro detectados. (desniveles peligrosos, cruces sin señalizar, zonas con peligro de atropello,...)
2. Desarrollo de la red peatonal accesible y sistema de espacios peatonales accesibles.
3. Acondicionamiento de aceras y pavimento al mismo nivel
4. Mejora de cruces y vados.
5. Reservas garantizadas de estacionamientos para discapacitados

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su artículo 30, exige incluir en la memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se *ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

La finalidad del Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) es la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del nuevo crecimiento del municipio sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, además tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis de coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la local.

4.1 METODOLOGÍA A EMPLEAR

En primer lugar vamos a definir los conceptos que utilizaremos en el ISE:

Haciendas públicas potencialmente afectadas, en relación a la esfera de competencias propias o compartidas y los correspondientes por ámbitos territoriales de actuación:

- Junta de Comunidades de Castilla La Mancha
- El Estado

Infraestructuras (red primaria o secundaria del municipio):

- Redes de infraestructura (o sistemas generales): viarios, transporte público



- Infraestructuras de servicios: depuradoras, colectores....

Servicios (equipamientos primarios o secundarios de la ciudad)

- Educativos, sanitarios, deportivos, culturales y sociales

Tipos de impactos

- Implantación: inversión o gasto de capital nuevo
- Reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios existentes
- Prestación: mantenimiento o gastos de funcionamiento

Capacidades

- Posibilidad de financiar inversión (gastos de capital)
- Posibilidades de mantenimiento (gastos corrientes o de funcionamiento)

La Memoria de Sostenibilidad Económica debe evaluar el impacto "económico-financiero" de todas y cada una de las actuaciones urbanizadoras; en este sentido es necesario dictaminar:

1. Sobre las inversiones a cargo del municipio (infraestructuras y aportación neta al desarrollo del Suelo Urbano de Reserva, si fuese necesario): que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y cofinanciarse con el valor inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico.
2. Sobre las inversiones a cargo del Estado: que son competencias sectoriales de financiación general a los municipios.
3. Sobre los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, sean a cargo del Ayuntamiento: que los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes excederán a los gastos de funcionamiento, es decir que habrá un "Balance Fiscal Municipal" positivo.

En resumen, el estudio se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para las Haciendas Públicas, especialmente la local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el POM de Hiendelaencina, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el municipio deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.



Por lo tanto, no debemos confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En ningún caso debemos olvidar que la programación temporal para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables han de prever la cuantificación económica íntegra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes. Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no sería necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística en la gestión de los suelos.

Reconociendo la reciente sensibilidad del legislador estatal por la sostenibilidad económica y las garantías de financiación en el planeamiento municipal, entendemos que han de prevalecer los criterios de oportunidad y de necesidad de las actuaciones de nueva vivienda protegida y de las inversiones en infraestructuras y equipamiento.

Sin olvidarnos que el Plan debe estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos productivos en relación al suelo residencial, terciario e industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan. Con ello, no tan sólo se asegura la pluralidad de uso, evitando los desarrollos dormitorio, sino que además se asegura unos ingresos más elevados para la Hacienda Pública Municipal que será el titular principal del mantenimiento y servicios públicos a prestar.

Los esquemas siguientes pueden ilustrar en relación a la preocupación e interpretación de la sostenibilidad económica sobre el "Balance Fiscal Municipal".

"Balance Fiscal Municipal" = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento

Estructura General de Ingresos Corrientes:

Se tendrán en cuenta los ingresos públicos derivados del funcionamiento de la urbanización recepcionada, entre otros los siguientes:

1. Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen
2. Impuesto de Bienes inmuebles
3. Impuesto de actividades económicas
4. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
5. Tasas de licencias de obra, P ocupación y medioambientales
6. Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
7. Impuesto de circulación de vehículos a motor
8. Tasas de vados de vehículos



9. Tasas de basuras
10. Tasas de abastecimiento de agua
11. Tasas de alcantarillado
12. Tasas de depuración.

Estructura general de gastos de funcionamiento:

La estructura general de gastos que deberá asumir el municipio desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

1. Mantenimiento y amortización de las infraestructuras.
2. Costes de funcionamiento de los servicios.

4.2 FASES DEL ESTUDIO

El estudio de sostenibilidad económica se subdivide en las fases siguientes:

Fase I: Recopilación de la información existente

Se realizará una recopilación de la normativa legal y de la documentación técnico-contable aplicable a los ingresos y gastos públicos derivados del funcionamiento de la Hacienda Pública Local, así como de la futura o futuras actuaciones urbanizadoras.

Además será necesario disponer de un estudio demográfico y de necesidades de vivienda, en el que se recoja, como mínimo: el crecimiento vegetativo de la ciudad, la posibilidad de cambio de la estructura familiar, el tanto por ciento de estimación en vivienda de segunda residencia, la posible corrección de la rigidez del mercado (la vivienda vacía).

Fase II: El calendario de construcción de la ciudad

El calendario de construcción de la ciudad se puede dividir en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas

Una hipótesis teóricamente razonable sería el análisis de los impactos en la Hacienda Municipal, es decir el Balance Fiscal Municipal, de las distintas fases de urbanización, construcción, venta y ocupación en su conjunto como si el impacto en ingresos y gastos estuviera repartido uniformemente durante todo el tiempo que dura la construcción de la ciudad, siempre en valores monetarios constantes o reales del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Otra alternativa metodológica para la evaluación del balance fiscal municipal es la estimación discontinua, es decir "año a año", de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento con el calendario detallado "año a año" de las correspondientes programaciones.

En estas dos alternativas se ha tomado todo el tiempo de duración de crecimiento de la ciudad que se estima en unos 12 años (hasta el año 2027) aproximadamente para el municipio; y no se ha tenido en cuenta la programación del suelo en relación con la demanda potencial en el momento temporal correspondiente; tampoco se ha tenido en cuenta la coherencia entre el ritmo de crecimiento del municipio y la construcción de viviendas, ni el ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real.

Por lo que, si tenemos en cuenta los factores mencionados en el párrafo anterior tendremos una nueva metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal con la estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento de la Hacienda Municipal, cada vez que se inicie un nuevo sector, o nuevos sectores en su conjunto, a urbanizar con su correspondiente programa



temporal, como expondremos posteriormente.

En el caso, en que se programen nuevos sectores en su conjunto, o uno a continuación de otro en un breve plazo temporal deberá tenerse en cuenta que la última programación debe efectuarse en función del total suelo vacante, sin licencia para edificar y del número total de viviendas no ocupadas.

Se propone esta última metodología como la más adecuada, por su evaluación continua en el tiempo aunque no se excluyen como alternativas las demás.

Ya que permite comprobar la viabilidad económica de la actuación urbanística, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la actuación urbanística en relación al conjunto de la ciudad en el momento temporal preciso.

Fase III: Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrían surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos".

Fase IV: Determinación de costes.

Los costes se determinarán aplicando los principios técnico-contables aplicables en la normativa vigente, a partir de estimaciones directas de la contabilidad de la Hacienda Pública Local.

Se determinarán los plazos de amortización de las infraestructuras presentes en la actuación urbanizadora teniendo en cuenta los criterios técnicos y contables identificados en las fases anteriores.

Durante esta fase se determinarán las unidades de obra que se tendrán en cuenta para el cálculo de los costes de mantenimiento y de explotación de las infraestructuras de la actuación urbanizadora.

Fase V: Estimación de ingresos

Se procederá al cálculo de los ingresos realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con la normativa vigente.

Fase VI: Diagnóstico de la sostenibilidad económica

A partir de los datos obtenidos de las fases anteriores se realizará un diagnóstico de la sostenibilidad económica de actuación o actuaciones urbanizadoras concatenadas que se pretenden realizar, en relación con los otros sectores que estén en proceso de ejecución de la urbanización previstos en el Plan, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; que permite comprobar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística o actuaciones, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo. Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la actuación o actuaciones urbanísticas en el momento temporal preciso.

Fase VII: Propuesta de medidas para la sostenibilidad económica

En el supuesto de que se demuestre la insostenibilidad económica del sector o sectores a urbanizar se deberán proponer aquellas medidas que se consideren oportunas al objeto de lograr la sostenibilidad económica de los mismos.

Estas medidas podrán ser tanto de disminución de gastos como de incremento de ingresos; y si no es posible su concreción económica se indicarán los estudios o las modificaciones de la planificación que



deberían realizarse para que el desarrollo de la nueva actuación urbanizadora fuese sostenible económicamente hablando.

4.2.1 METODOLOGÍA

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes de la Ciudad Autónoma (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del municipio constituyen el denominado "Ahorro Bruto" ("Balance Fiscal Municipal" en esta memoria) que, con la deducción de la "carga financiera", dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el "Ahorro Neto" que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generan el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiamiento de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

Así mismo, la ecuación del Ahorro Neto es:

AHORRO NETO:

(Base tributaria * Presión Fiscal) - (Dimensiones Servicios * Coste Unitario) - Carga financiera (de las inversiones anteriores)



En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, con la creación de nuevos equipamientos, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

4.2.2 LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN LOCAL

La capacidad de inversión que un ayuntamiento tenga dependerá, en buena medida de la gestión presupuestaria municipal. Analizando ésta podremos determinar si presenta signos de desequilibrio o no.

Tengamos en cuenta, de forma sintética, que las "funciones" del presupuesto municipal las podemos agrupar y por lo tanto clasificar en tres grandes grupos, que son:

- 1.- Mantenimiento de los Servicios Municipales, que va a cargo de los siguientes capítulos:
 - Capítulo 1: personal propio
 - Capítulo 2: compras externas
 - Capítulo 4: subvenciones a particulares o subvenciones a instituciones municipales autónomas — antes de consolidar
- 2.- "Carga financiera" de créditos para "adelantar" las inversiones que va a cargo de los siguientes capítulos:
 - Capítulo 3 y capítulo 9: cuotas de amortización de préstamos 1 intereses más amortización del capital.
- 3.- Inversión ("capital nuevo") que va a cargo de los siguientes capítulos:
 - Capítulo 6: obras y suelo
 - * Capítulo 7: subvenciones de capital - organismos municipales o particulares. * Capítulo 8: compra de "acciones" menos "adelantos" a funcionarios.

4.2.3 ESTRUCTURA DE GASTOS

A continuación, se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general:

Capítulo 1: Gastos de personal.

Recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

Capítulo 2: Gastos corrientes.

Recoge los gastos por alquileres suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

Capítulo: Gastos financieros.

Recoge los gastos por los intereses por préstamos y los gastos bancarios

Capítulo: Transferencias corrientes

Se refiere a las subvenciones que el municipio otorga a entidades o particulares



Capítulo: Inversiones reales

Son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario.

Capítulo: Trasferencias de Capital

Son las aportaciones el municipio realiza a las empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales

Capítulo: Activos financieros

Constituyen los préstamos que la Hacienda Municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

Capítulo 9: Pasivos financieros

Son las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianza

Con carácter general, puede decirse que una administración local, en nuestro caso de Hiendelaencina, tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como "Gastos Corrientes", y otra serie de gastos, definidos como "Gastos de Capital", que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI de presupuestos de gastos) del municipio.

Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (capítulo I a V del presupuesto de Gastos).

4.2.4 ESTRUCTURA DE INGRESOS

A continuación, se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales del presupuesto general:

Capítulo 1: Impuestos directos

Son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.

Capítulo 2: Impuestos indirectos

Son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.

Capítulo 3: Tasa y otros ingresos

Incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas etc.)

Capítulo 4: Transferencias corrientes

Son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones públicas, bien sea en la participación en tributos del Estado (P.I.E.,...); en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Capítulo 5: Ingresos Patrimoniales

Son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales



Son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales

Capítulo 7: Transferencia de Capital

Equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario público, obras de infraestructura, etc.

Capítulo 8: Variación de activos financieros.

Son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores

Capítulo 9: Variación de pasivos financieros

Refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito

A efectos de evaluar los impactos del nuevo desarrollo urbanístico del planeamiento en la Hacienda Municipal, el análisis deberá tomar como punto de partida el presupuesto del municipio, y no el "presupuesto consolidado" porque las aportaciones a los Organismos y Empresas municipales incluyen las necesidades de financiación de éstos con ingresos municipales.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que la Ciudad Autónoma obtiene mediante tributos municipales directos (Cap. I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Cap. II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (CAP. III) y Transferencias Corrientes (Cap. IV). También los Ingresos Patrimoniales (Cap. V) son considerados ingresos corrientes.

Los ingresos de capital son las Transferencias de Capital (Cap. VII) recibidas, que al igual que las corrientes no son recursos propios sino ajenos, y las variaciones de pasivos financieros (Cap. IX) resultado de las operaciones crediticias.

Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales del municipio en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

La Licencia de Obras en la construcción

La licencia de primera ocupación en su caso

Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad

Como ya hemos dicho, los ingresos puntuales se calculan a partir de las Ordenanzas Fiscales a la fecha de la redacción del correspondiente estudio económico de sostenibilidad

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales



ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

- **El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.)**

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza Fiscal, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

- **La Tasa por Licencia de obras**

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

Esta Tasa grava el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística para poder construir.

- **La Tasa por Licencia de Primera Ocupación y Permiso ambiental**

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la ocupación y puesta en marcha de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto dependerá de cómo esté regulado este impuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal, ya que se puede regular análogamente que la tasa por Licencia de Obras o con unos módulos sobre cada uno de los diferentes usos y la extensión superficial de los mismos.

- **Otras Tasas Urbanísticas o Licencias urbanísticas**

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos por parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas, la tala de arbolado, la colocación de carteles publicitarios, el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, señalamiento de alineaciones y rasantes, expedientes de declaración de ruina, certificados de legalidad urbanística. Así como la tramitación de instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión como: reparcelaciones, normalización de fincas, proyectos de urbanización.



Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)

La "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no varían por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

Como ya hemos comentado, la variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I. A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.) Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

Como ya hemos comentado, los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

- **El Catastro: El Impuesto de Bienes inmuebles IBI**
El catastro es el principal referente a los efectos de la valoración y dimensión urbana y únicamente se dispone la información por municipios sobre las bases imponibles, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas en la página web del Catastro del Ministerio Economía y Hacienda (www.meh.es), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de un municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica.

La superficie edificada es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa en el municipio y de calcular los estándares medios municipales de los impuestos "permanentes" y del gasto medio de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios de personal, y los de protección y seguridad, vía pública, transporte público,



limpieza, recogida de basuras y saneamiento.

Debemos de tener en cuenta que las superficies edificadas catastrales incluyen la totalidad de los equipamientos e instalaciones públicas y los aparcamientos bajo rasante. Por tanto, el tratamiento homogéneo obliga a considerar también, la totalidad del techo y el subsuelo construido a efectos de la aplicación de los estándares derivados de la información catastral.

La ratio entre el techo edificado según el catastro y la superficie del espacio público nos servirá para calcular el estándar de ingresos permanentes y los gastos de funcionamiento por tipos. Paralelamente el espacio público es el principal referente para evaluar los gastos de los servicios que están ligados a la vía pública y a los espacios libres.

Esta partida presupuestaria (I.B.I.) es con toda seguridad la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del Estudio de Sostenibilidad Económica, ya que, según la gestión de la misma, su adecuada valoración inmobiliaria y con el apropiado tipo impositivo aplicado, el planeamiento urbanístico desarrollado podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Este impuesto grava la propiedad y derechos reales sobre todos los tipos de inmuebles (rústicos, urbanos y de características especiales), así como las concesiones administrativas sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se encuentran afectados. La cuota a pagar por este impuesto depende de la valoración catastral y de los tipos impositivos a aplicar, teniendo en cuenta las bonificaciones que correspondan en cada caso.

Para su cálculo se tienen que tener en cuenta las siguientes variables:

- Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en cada sector o sectores que se pretendan urbanizar.
- El crecimiento de la población del municipio debido a los futuros sectores urbanizados. ► El valor catastral de los inmuebles.
- El tipo de gravamen sobre los bienes de naturaleza urbana según la Ordenanza Fiscal del I.B.I.

El ingreso económico por el Impuesto de Bienes e Inmuebles, en cada año se obtendrá de la siguiente ecuación:

$$IBI = \text{Total m2 edificados y m2 suelo sin edificar} * \text{Valor Catastral} * \text{Tasa Impositiva}$$

El Valor Catastral por definición es:

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Referencia al mercado}$$

El factor de referencia al mercado está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 14 de octubre de 1998, siendo = 0, 5.

Es decir, el Valor Catastral es el 50% del Valor de Mercado de los bienes inmueble, estén o no edificados, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos funcionales lucrativos que puede haber en él, así como al conjunto de todas las tipológicas edificatorias de cada uno de los usos lucrativos mencionados.

Este Valor Catastral siempre se puede corregir, de la anterior fórmula, de tal forma que la



presión fiscal del contribuyente o sujeto pasivo del impuesto disminuya o aumente.

Entonces;

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de V.C. corregida}$$

Despejando;

$$\text{IBI} = \text{Total m2 edificados y m2 suelo sin edificar} * (\text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de Valor Catastral corregida}) * \text{Tasa Impositiva}$$

La Tasa Impositiva o de gravamen (Tibi) está recogida en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes e Inmuebles del Ayuntamiento.

La cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes e Inmuebles resultara a la base liquidable (BL), el tipo de gravamen o tasa impositiva.

$$\text{CI} = \text{BL} * \text{TIBI}$$

La cuota líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente en la Ordenanza y que minoran la cuota íntegra

$$\text{CL} = \text{CI} * \text{B}$$

El IBI Urbano Total es la suma del IBI urbano actual más el IBI urbano de las viviendas (terciario o industria) en el nuevo Sector más el IBI urbano del suelo sin edificar del sector.

- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**
Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica, en definitiva, del m2 de techo construido.
- **Tasa de vados**
La tasa de vados se considera relacionada con el valor de los inmuebles y la cuota del IBI, es por eso, que la ratio utilizada es un porcentaje de la cuota de esa tasa respecto a la del IBI.
- **Tasa por prestación de servicios**
Los ingresos por tasas de prestación de servicios se calculan agregados en dos grupos. Por un lado los correspondientes a recogida de basura, ocupación de suelo en la vía pública y otras tasas, que dependen fundamentalmente de la dimensión física de la ciudad (m2 construidos) y, por otra, las tasas de actividades deportivas, servicios deportivos y las multas, que están relacionadas con el número de residentes.
- **Transferencias corrientes**
Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.).

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.
- **Tasas y otros ingresos**
Esta cuantificación económica se estima por aplicación de la ratio obtenida de los presupuestos municipales aplicándola al mayor tamaño poblacional.



○ **Ingresos Patrimoniales**

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del municipio.

4.2.5 ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Se aporta el cuadro de la evolución del capítulo de Ingresos de los años 2.017 y 2.018.

Capítulos ingresos										
AÑO	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas, precios públicos y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
2.017	48.255,00	6.205,00	28.470,00	37.600,00	1.410,00	0,00	36.348,00	0,00	0,00	158.288,00
2.018	57.250,00	5.000,00	29.000,00	27.000,00	16.350,00	0,00	45.650,00	0,00	0,00	180.250,00

Los ingresos corrientes, como ya hemos comentado anteriormente, son aquellos que la administración local obtiene mediante tributos municipales directos: Capítulo I, Capítulo II, Capítulo III, Capítulo IV y Capítulo V.

Los ingresos de capital son, sobre todo, las transferencias de capital del Capítulo VII recibidas, de la Administración del Estado y de otras Administraciones y las variaciones de los pasivos financieros, del Capítulo IX del resultado de las operaciones crediticias.

La idea básica, ya comentado en los apartados anteriores, acerca de la capacidad de inversión, y en general de la buena situación financiera de una administración local es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada.

Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, el denominado, el Balance Fiscal Municipal positivo, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las transferencias corrientes).

No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal Municipal es solo una fuente mediante las cuales la administración local puede financiar sus inversiones reales.

4.2.6 GASTOS

Se aporta el cuadro de la evolución del capítulo de Gastos de los años 2.017 y 2.018. La información ha sido extraída del Instituto de Estadística de Castilla la Mancha.

Capítulos gastos							
AÑO	Deuda pública	Servicios públicos básicos	Actuaciones de protección y promoción social	Producción de bienes públicos de carácter preferente	Actuaciones de carácter económico	Actuaciones de carácter general	Total gastos
2.017	350,00	82.500,00	0,00	13.210,00	0,00	61.900,00	157.960,00
2.018	150,00	70.100,00	9.000,00	4.500,00	24.500,00	72.000,00	180.250,00

Con carácter general, puede decirse que una administración local tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el presupuesto de gastos define como "gastos corrientes", y otra serie de gastos, definidos como "gastos de capital", que engloba entre otras, a la capacidad inversora (Capítulo VI del presupuesto de gastos) de la administración local.



Es decir, en principio solo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (Capítulo I al V del presupuesto de gastos)

Como ya hemos comentado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa (a efectos prácticos, las transferencias corrientes se acercan bastante a lo que se entiende por fuente de financiación interna): transferencias de capital o recurso al crédito (endeudamiento), como ya hemos comentado

Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras administraciones, o bien con recurso al crédito externo, o bien modificando la presión fiscal

4.2.7 ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS

INGRESOS

A continuación, se va a analizar cuál es la fuente de ingresos principal en el Ayuntamiento. Existen dos tipos de ingresos:

- Ingresos autónomos: Ingresos provenientes de la propia actividad realizada por la Hacienda Municipal. Incluyen los impuestos directos, los indirectos, las tasas y otros ingresos, los ingresos patrimoniales y la enajenación de inversiones reales.
- Transferencias corrientes: Transferencias que se transforman en tales ingresos, mediante subvenciones vía administración autonómica

Se analiza con el cuadro siguiente el peso que tienen los ingresos autónomos respecto el total de Ingresos, para comprobar cuál es la fuente de ingresos más importantes en el Ayuntamiento:

AÑO	Ingresos autónomos	Porcentaje del total ingresos	Transferencias corrientes	Porcentaje del total ingresos
2.017	84.340,00	53,28%	73.948,00	46,72%
2.018	107.600,00	59,69%	72.650,00	40,31%

Se puede comprobar que las fuentes de ingresos están equilibrados, siendo los ingresos autónomos los más importantes.

GASTOS

Los gastos se pueden dividir en:

- Deuda pública.ervicios públicos básicos.
- Actuaciones de protección y promoción social.
- Producción de bienes públicos de carácter preferente.
- Actuaciones de carácter económico
- Actuaciones de carácter general.



Los gastos corrientes han crecido del año 2017 al 2018.

4.2.8 ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL

En una primera aproximación al cálculo de la capacidad financiera del Ayuntamiento, se prevé para el periodo 2019-2031), un crecimiento progresivo anual, criterio lógico y nada optimista, dada la coyuntura económica del municipio derivada de la puesta en marcha del POM, a desarrollar en los próximos doce años a los efectos de edificación y licencias.

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS

En el cuadro siguiente, se realiza un cálculo estimado de presupuesto de ingresos a través del periodo de desarrollo del Plan, considerando que dicha evolución de los presupuestos es menor en cantidad presupuestaria, que los presupuestos anuales reales, dado que, en el capítulo de ingresos por tasas, licencias de obras y cesión del 10%, puede ser muy importante para el Ayuntamiento si se desarrolla las previsiones de Planeamiento.

AÑO	Ingresos autónomos	Transferencias corrientes	Total ingresos
2.019	115.221,01	79.444,41	194.665,42
2.020	117.900,42	80.181,01	198.081,43
2.021	120.649,34	80.929,39	201.578,74
2.022	123.474,10	81.687,60	205.161,70
2.023	126.374,69	82.455,62	208.830,31
2.024	129.357,43	83.235,43	212.592,86
2.025	132.422,32	84.025,06	216.447,39
2.026	135.563,05	84.828,45	220.391,49
2.027	138.798,56	85.641,65	224.440,21
2.028	142.116,23	86.468,60	228.584,83
2.029	145.528,69	87.305,37	232.834,06
2.030	149.023,08	88.150,25	237.173,33
2.031	152.601,39	89.003,29	241.604,68

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE GASTOS

A continuación, se muestra el cuadro con la evolución de los presupuestos de gastos:



AÑO	Deuda pública	Servicios básicos	Otros gastos	Total gastos
2.019	165,83	69.399,00	114.383,88	183.948,70
2.020	167,63	69.399,00	118.969,31	188.535,94
2.021	169,46	69.399,00	123.731,10	193.299,56
2.022	171,31	69.399,00	128.669,26	198.239,57
2.023	173,17	65.929,05	133.808,98	199.911,20
2.024	175,06	62.632,60	139.175,45	201.983,11
2.025	176,97	59.500,97	144.743,47	204.421,41
2.026	178,90	56.525,92	150.538,25	207.243,07
2.027	180,85	53.699,62	156.559,78	210.440,25
2.028	182,82	51.014,64	162.808,06	214.005,52
2.029	184,81	48.463,91	169.333,49	217.982,21
2.030	186,83	46.040,71	176.120,45	222.347,99
2.031	188,86	43.738,68	183.179,44	227.106,98

4.2.9 CAPACIDAD DE AHORRO DEL AYUNTAMIENTO

Se realiza un cuadro comparativo de los ingresos y gastos futuros, para calcular la capacidad de ahorro del municipio de Hiendelaencina. De esta manera se podrá verificar si el Ayuntamiento podrá acometer con garantías el desarrollo urbanístico del Plan, y si tendrá la necesidad de financiarlo mediante créditos o directamente con los ahorros generados.



4.2.10 INGRESOS PREVISTOS POR LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO DE CESIÓN

AÑO	Total ingresos	Total gastos	Capacidad ahorro
2.019	194.665,42	183.948,70	10.716,72
2.020	198.081,43	188.535,94	9.545,49
2.021	201.578,74	193.299,56	8.279,17
2.022	205.161,70	198.239,57	6.922,13
2.023	208.830,31	199.911,20	8.919,11
2.024	212.592,86	201.983,11	10.609,76
2.025	216.447,39	204.421,41	12.025,98
2.026	220.391,49	207.243,07	13.148,42
2.027	224.440,21	210.440,25	13.999,96
2.028	228.584,83	214.005,52	14.579,31
2.029	232.834,06	217.982,21	14.851,85
2.030	237.173,33	222.347,99	14.825,34
2.031	241.604,68	227.106,98	14.497,70
TOTAL			152.920,92

Se calcula cuál es el beneficio del municipio que obtendrá con la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. No se incluye los suelos urbanos residenciales a desarrollar mediante actuaciones aisladas.

El municipio de Hiendelaencina está incluido dentro de Área Geográfica 2ª.

Módulo VPO 848,96 €/m²u

Se considera que el 10% de cesión supone 1.905 m²c

El módulo de VPO expresado en m²c es 707,47 m²c

El beneficio total supone una cantidad total de 1.347.730,35 €

La repercusión del suelo para viviendas de VPO se limita al 20% del beneficio total, lo que suma la cantidad de 269.546,07 €.

4.2.11 VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR POR LA ADMINISTRACIÓN

A continuación, se realiza un cuadro resumen con todas las actuaciones previstas en el municipio a realizar por el Ayuntamiento, especificando cuál es el tipo de actuación y la inversión estimada:



	ÁMBITO	ACTUACIÓN	INVERSIÓN ESTIMADA	AGENTE INVERSOR
VIARIO	CASCO URBANO HIENDELAENCINA	Adaptación accesibilidad	35.000 €	Público
	URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	Adaptación accesibilidad	3.000 €	Público
ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS	CASCO URBANO HIENDELAENCINA	Mejoras en los equipamientos	3.500 €	Público
	URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	Mejoras en los equipamientos	1.000 €	Público
ELECTRICIDAD	CASCO URBANO HIENDELAENCINA	Completar red alumbrado	25.000 €	Público
	URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	Completar red alumbrado	2.000 €	Público
ABASTECIMIENTO	CASCO URBANO HIENDELAENCINA	Completar red abastecimiento	6.000 €	Público
	URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	Completar red abastecimiento	0 €	Público
SANEAMIENTO	CASCO URBANO HIENDELAENCINA	Completar red de saneamiento	12.000 €	Público
	URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	Nueva red de saneamiento	0 €	Público
URBANIZACIÓN	SG C 01	Ejecución urbanización	30.000 €	Público
URBANIZACIÓN	SG C 03	Ejecución aparcamiento	30.000 €	Público

ACTUACIONES DEL AYUNTAMIENTO

147.500 €

Se estima en 147.500.00 € la inversión pública, responsabilidad del Ayuntamiento.

A continuación, se comparará la inversión atribuible al Ayuntamiento con la capacidad de ahorro que tendrá el Ayuntamiento en los próximos 12 años.

CAPACIDAD DE AHORRO AYUNTAMIENTO:	152.920,92 €
INVERSIÓN PÚBLICA:	147.500,00 €

Se comprueba que el Ayuntamiento tiene capacidad suficiente para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas previstas por el Plan mediante recursos propios derivados de los ahorros generados.

4.2.12 VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES A EJECUTAR

A continuación, se realiza un cuadro resumen con todos los sistemas generales previstos en el



municipio, especificando su titularidad:

SISTEMA ESTRUCTURANTE	DESCRIPCIÓN		DIMENSIONES	ADSCRITO A	TITULARIDAD
EQUIPAMIENTO					
SG EQ 01 EX	HELIPUERTO	EXISTENTE	682 m2		PÚBLICA
SG EQ 02 EX	AERÓDROMO SERVICIO FORESTAL	EXISTENTE	334.815 m2		PÚBLICA
SISTEMA GENERAL					
DESCRIPCIÓN		DIMENSIONES	ADSCRITO A	TITULARIDAD	
ZONAS VERDES					
SG ZV 01 EX	PLAZA NICOLÁS MARTÍN	EXISTENTE	746 m2		PÚBLICA
SG ZV 02 EX	PLAZA MAYOR	EXISTENTE	1.832 m2		PÚBLICA
SG ZV 03 EX	PARQUE PÚBLICO NORTE	EXISTENTE	2.714 m2		PÚBLICA
EQUIPAMIENTO					
SG EQ 01 EX	AYUNTAMIENTO HIENDELAENCINA	EXISTENTE	340 m2		PÚBLICA
SG EQ 02 EX	CENTRO DE SALUD HIENDELAENCINA	EXISTENTE	145 m2		PÚBLICA
SG EQ 03 EX	FRONTÓN	EXISTENTE	261 m2		PÚBLICA
SG EQ 04 EX	DEPORTIVO CULTURAL	EXISTENTE	64.741 m2		PÚBLICA
SG EQ 05 EX	CENTRO DE INTERPRETACIÓN	EXISTENTE	176 m2		PÚBLICA
COMUNICACIÓN					
SG C 01 EX	EJE CENTRAL HIENDELAENCINA	EXISTENTE	9.287 m2		PÚBLICA
SG C 02 EX	CAMINO ACCESO A URBANIZACIÓN "LA DEHESA"	EXISTENTE	3.087 m2		PÚBLICA
SERVICIOS URBANOS					
SG IS 01 EX	CEMENTERIO/AMPLIACIÓN CEMENTERIO	EXISTENTE	3.110 m2		PÚBLICA
SG IS 02 EX	DEPÓSITOS AGUA	EXISTENTE	1.661 m2		PÚBLICA
SG IS 03 EX	BOMBEO AGUA	EXISTENTE	225 m2		PÚBLICA
SG IS 04 EX	TUBERÍA BOMBEO - DEPÓSITO	EXISTENTE			PÚBLICA
SG IS 05 EX	TUBERÍA DEPÓSITOS - HIENDELAENCINA	EXISTENTE			PÚBLICA
SG IS 06 OB	EDAR 1	A OBTENER	950 m2		PÚBLICA
SG IS 07 OB	EDAR 2	A OBTENER	4.215 m2		PÚBLICA

De los sistemas generales previstos, se analiza, a continuación, las inversiones necesarias para su obtención y ejecución.

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS

- SG IS 06 OB: Híndolaencina requiere de dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales. La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha asumirá los costes de obtención de los terrenos y de ejecución de la E.D.A.R., en virtud de un convenio entre ambas administraciones. Este sistema general corresponde a una de las dos E.D.A.R. previstas.
- SG IS 07 OB: Híndolaencina requiere de dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales. La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha asumirá los costes de obtención de los terrenos y de ejecución de la E.D.A.R., en virtud de un convenio entre ambas administraciones. Este sistema general corresponde a una de las dos E.D.A.R. previstas.

No se prevé adscribir ningún sistema general a ningún área de reparto.

Octubre 2024

Alfonso Criado Ortiz de la Torre
Arquitecto



PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE.1 ORDENACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL

OE.02 CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

OE.03 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

OE.04 SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES. ÁREAS DE REPARTO

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD.01 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN.

OD.01.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

OD.01.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

OD.01.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

OD.02 ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO

OD.03 ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO

OD.04 ESQUEMA RED ELÉCTRICA