

# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



EL BONILLO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

***n-dos***  
ARQUITECTURA E INGENIERIA

**EQUIPO REDACTOR:** N.D.O.S. Arquitectura e Ingeniería S.L.

**AUTOR:** Justino Javier López Carretero  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**FECHA:** FEBRERO. 2011

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## INDICE

0.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION. ....	3
1.	ORDENACION ESTRUCTURAL .....	8
1.1.	Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes .....	8
1.2.	Clasificación del suelo.....	16
1.3.	Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB. ....	25
1.4.	Usos, intensidades y densidades.....	27
1.5.	Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas .....	31
1.6.	Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio .....	33
1.7.	Sistemas e infraestructuras generales .....	34
1.8.	Objetivos del planeamiento de desarrollo .....	41
1.9.	Criterios para la ordenación del suelo rustico .....	43
1.10.	Tratamiento de los bienes de dominio público.....	49
1.11.	Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas aparcamiento. .	49
1.12.	Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. ....	50
1.13.	Reservas de suelo para viviendas de protección pública.....	52
1.14.	Coherencia entre las determinaciones de las ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.....	53
2.	ORDENACION DETALLADA .....	54
2.1.	Viaros y espacios libres públicos. ....	54
2.2.	Localización de zonas verdes y equipamientos. ....	54
2.3.	Ordenanzas tipológicas. ....	55
2.4.	Redes de Infraestructura. ....	55
2.5.	Unidades de Actuación. ....	55
2.6.	Régimen de edificaciones en situación de fuera de ordenación. ....	56

## 0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION.

A la hora de abordar los planteamientos iniciales que deben servir de base a la ordenación estructural a proponer, debe tenerse en cuenta aquellos factores generales que permitan establecer planteamientos dentro de la sostenibilidad, en su acepción más global. Para ello, como es razonable se trata de **ajustar la oferta de suelo a la posible demanda**, que garantice el desarrollo social y económico del municipio, sin olvidar aquellos **factores ambientales que deban preservarse o no verse alterados por dicho desarrollo**. Esto, según nuestro punto de vista de consigue realizando una propuesta muy ajustada, que no pretenda incluir más suelo a urbanizar del que es razonable pensar que pueda desarrollarse, manteniendo aquellos parámetros ambientales diferenciadores que condicionan el modelo de evolución previsto.

Significar que el municipio de El Bonillo, no ha tenido ningún instrumento de planeamiento a lo largo del tiempo, no obstante se puede observar una evolución homogénea que ha ido desarrollándose de manera concéntrica a la parte más antigua y centros de actividad históricos del municipio, en la que se ubican edificios como: ayuntamiento, iglesia, plaza del cementerio, plaza mayor, etc.

A pesar de que en los últimos años, el crecimiento se ha realizado de una manera bastante racional en ausencia de planeamiento, se hace necesaria la realización del mismo para establecer los criterios y bases que regulen el desarrollo territorial del municipio, estableciendo el marco regulador de la actividad urbanística.

Las directrices principales sobre las que se asienta el desarrollo del planeamiento general propuesto son:

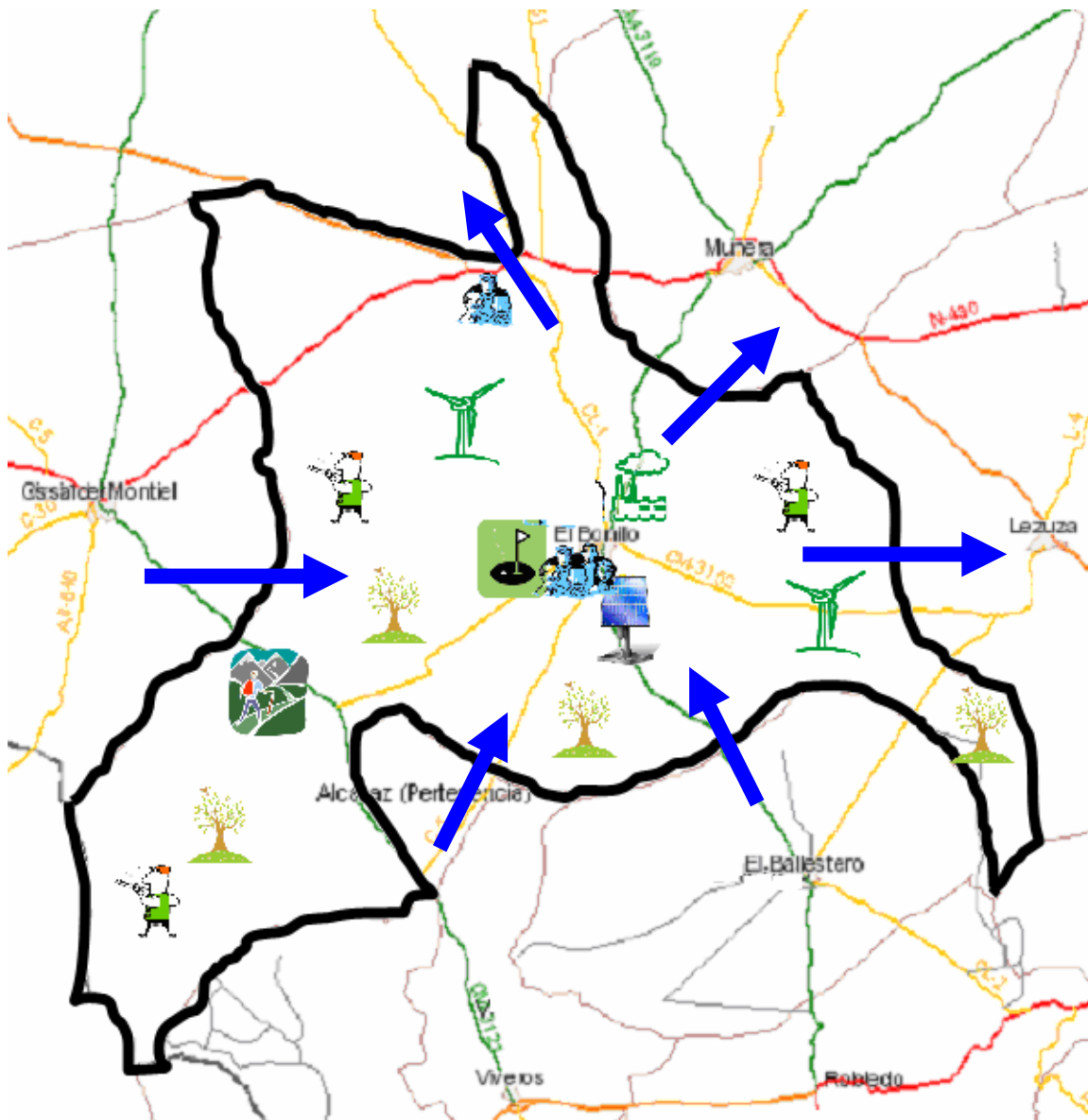
- Delimitación del suelo urbano residencial, consolidado y no consolidado. Marcando los límites a los primeros, y sirviendo como documento de gestión que permita el adecuado desarrollo de los segundos, completando los servicios urbanísticos de los que se carezca, con la aportación de las dotaciones y espacios verdes necesarios para una mejora de la calidad de vida.
- Consolidación del suelo urbano industrial que conforma el actual polígono agropecuario, estableciendo el marco regulador de este tipo de actividades y otras de posible instalación compatible con las anteriores.
- Clasificar el suelo urbanizable, diferenciando en los dos usos mayoritarios considerados: residencial e industrial, desarrollado en el perímetro al suelo urbano y en continuidad con este. Servirá de elemento integrador del suelo necesario para los posibles desarrollos urbanísticos.
- Identificación de una demanda asociada al desarrollo turístico, cultural, deportivo y de ocio, que podría implicar desarrollos futuros de expansión.

- Creación de nuevo suelo industrial para la incentivación de los actores económicos de desarrollo y facilitando el traslado de la actividad industrial que hay dentro del casco urbano a este tipo de suelo.
- Garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos que la legislación urbanística establece en cuanto a zonas verdes, suelos dotacionales, infraestructuras y servicios.
- Delimitación de suelo rústico estableciendo las protecciones necesarias, preservando los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que sean compatibles con aquellos permitidos por la legislación.
- Preservar el suelo rústico de cualquier transformación mediante la urbanización y evitar la formación de núcleos de población.

En base a estas directrices, la ubicación del suelo urbanizable se ha distribuido y establecido teniendo en cuenta:

- Establecer suelo de uso predominantemente residencial, con una densidad media, en continuidad al suelo urbano consolidado, manteniendo un crecimiento concéntrico, en aquellas zonas que lo permiten por los condicionantes orográficos u otro tipo de consideración que haya sido tomada en cuenta.
- Se ha incluido una bolsa de suelo de uso mayoritario industrial, situado al norte de la población, y con el que se ha pretendido establecer una ordenación al existente actual y ocupado parcialmente. Dicho suelo tiene continuidad directa con el núcleo urbano, debido a ser un suelo parcialmente ya ocupado (que no urbanizado). Dicho suelo se encuentra en la proximidad de la carretera CM-3133 de El Ballestero a Villarrobledo.

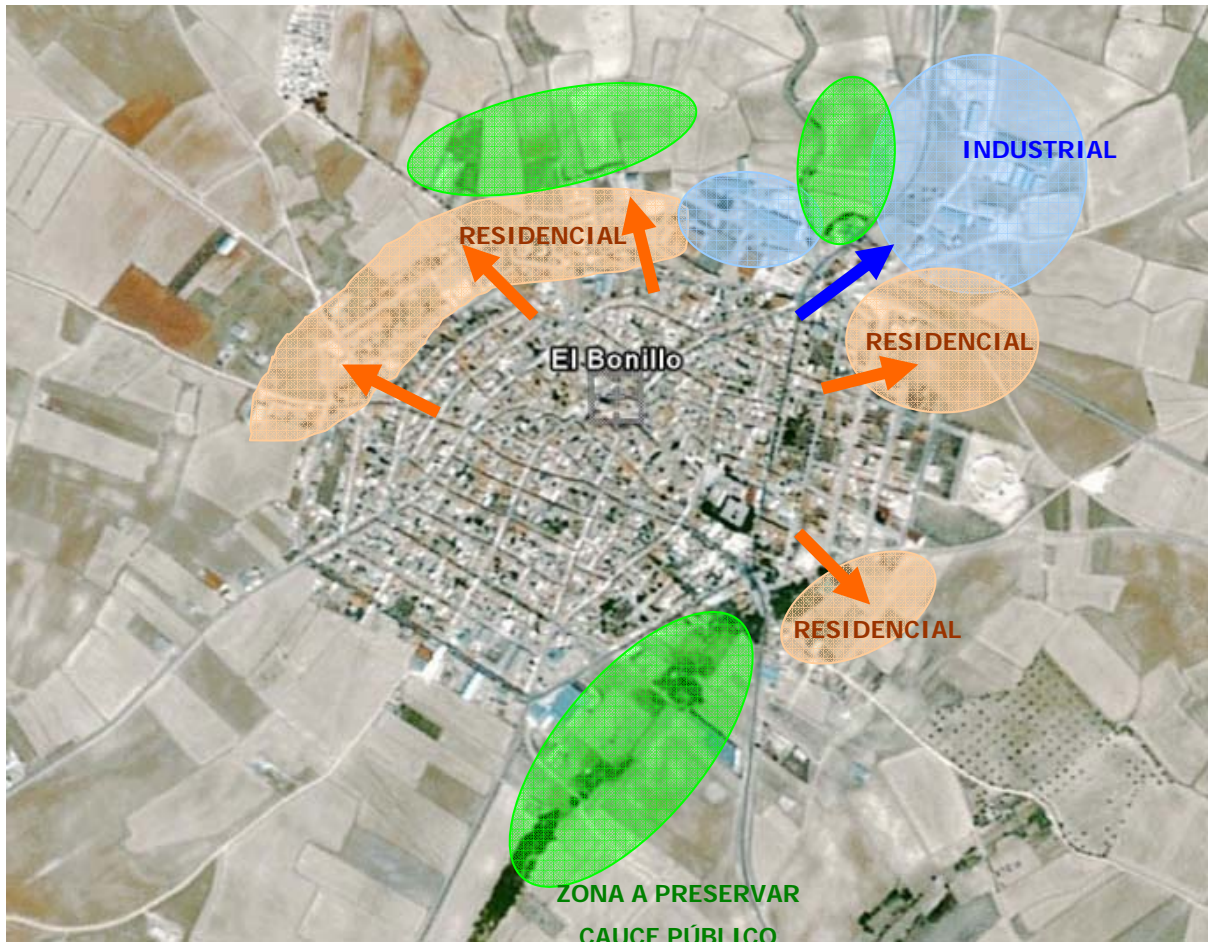
Se acompaña a continuación un esquema del término municipal donde se ha pretendido englobar aquellos aspectos diferenciadores y base para el modelo territorial planteado.



En dicho esquema se ha pretendido simbolizar de forma sencilla la estrategia territorial tenida en cuenta, y que sirve de modelo territorial. Por un lado se han detectado dos centros de concentración poblacional (núcleo urbano en sí y la pedanía de Sotuélamos), donde realmente el importante, donde se asienta la casi totalidad de la población es el núcleo urbano.

Por tanto poblacionalmente, la estrategia que debe definir el municipio, es establecer un único asentamiento en el casco urbano actual, en torno al cual se planteará el posible desarrollo urbanístico, salvo la excepción de mantener la pedanía de Sotuélamos como asentamiento en el norte del término municipal justo en el límite con el término municipal de Villarrobledo, donde la actuación recogida dentro de este POM será regularizar el suelo ocupado actualmente, sin plantear incrementos de suelo.

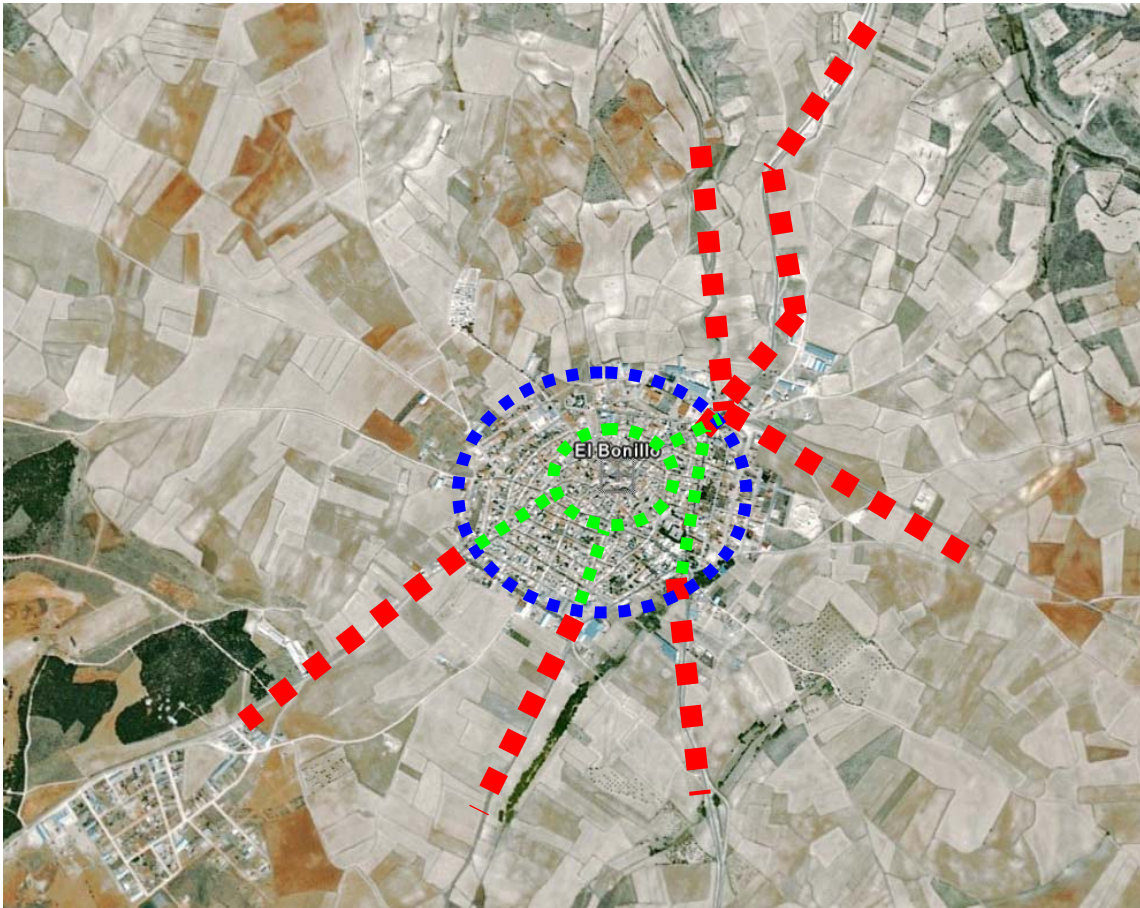
Si observamos en mayor detalle la zona del casco urbano actual, podemos analizar la estrategia expuesta, marcada a su vez por la realidad en cuanto a presión de ocupación de suelo, con claras tendencias diferenciadas dependiendo de si es uso residencial o uso industrial.



La zona sureste del municipio presenta una barrera natural que debe limitar el crecimiento por esta zona, como es el cauce del arroyo Tenerías, el cual ha sido contemplado dentro del estudio de inundabilidad realizado e incluido en el I.S.A., presentando este una zona claramente inundable que limita el crecimiento del suelo urbano actual por dicha zona.

La zona situada al suroeste es una zona adecuada para crecimientos urbanísticos, pero tras el análisis global se considera mucho más importante desarrollar la zona noroeste y este del municipio de forma que garanticemos un crecimiento compensado con un baricentro claro en el centro histórico del municipio (plaza mayor, iglesia, ayuntamiento, etc). A su vez desarrollar estas zonas deberían servir para permitir crear una red importante de vías de comunicación de trazado concéntrico o circunvalante, como se muestra a continuación, de forma que se establezca una clara conexión entre las diversas vías de comunicación de carácter externo, descongestionando así la zona central.





Ligado, a la existencia de suelo cercano a las redes principales de comunicaciones, hay que pensar en el suelo de uso industrial. En este sentido, hay que exponer la necesidad de establecer una ordenación clara sobre los posibles usos industriales del suelo. Por un lado se pretende establecer una regulación de la actividad urbanística existente en la actualidad para el uso industrial en la zona suroeste del casco urbano, junto a la carretera que une El Bonillo con la Ossa de Montiel, y desarrollar nuevo suelo para este uso en las zonas norte/noreste del casco urbano, situados en las salidas de las infraestructuras hacia otras poblaciones que son destino de flujos naturales del municipio, como son a menor escala Villarrobledo, La Roda y Munera, y en otro escenario a escala provincial Tomelloso (salida hacia zona de Ciudad Real y Toledo), y Albacete, como núcleo policéntrico fundamental.

A su vez, El Bonillo debe servir como centro de atracción de desplazamientos y servicios a municipios de menor población y que son colindantes a este, como son: Lezuza, El Balletero, Viveros, Ossa de Montiel y en menor medida El Robledo.

En este sentido, el municipio ha desarrollado en estos últimos años una política encaminada a potenciar los atractivos turísticos, naturales y de ocio de su término municipal, que abarcando la totalidad de su término municipal se encuentran ubicados especialmente en la mitad sur del término municipal (desde el casco urbano hacia el sur), zona que como veremos más adelante, es la zona que ambiental y naturalmente presenta mayores atractivos, como denotan las diversas protecciones

ambientales que se superponen en estas áreas. Esto ha llevado al Ayuntamiento a la posición de su potenciación, desde el punto de vista ambiental como destino turístico preferencial, así como realizar aprovechamientos compatibles en estos entornos, como son aprovechamientos cinegéticos, deportivos, recreativos y de turismo rural.

Otro factor diferenciador de dicho municipio ha sido la apuesta clara por el desarrollo de energías renovables, donde cobra especial relevancia su apuesta por la instalación de parques eólicos y campos de aprovechamiento fotovoltaico, usos compatibles con usos conservacionistas del entorno y del propio uso de los recursos naturales.

Además de estos usos, debe asegurarse aquel que ha sido característico y representativo del medio rural, como es el aprovechamiento agrícola y ganadero, del cual depende hoy en día una parte importante de la economía local. Por los condicionantes ambientales referidos anteriormente, dicho desarrollo debe ubicarse principalmente en la mitad norte del término municipal, donde hay menor superficie de suelo no protegido ambientalmente.

## 1. ORDENACION ESTRUCTURAL

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

Por tanto el modelo establecido para el municipio de El Bonillo es limitar el desarrollo urbanístico concentrando el mismo alrededor del núcleo urbano, siguiendo las líneas de lo que denominaríamos como **ciudad compacta**, salvo las excepciones expuestas a continuación.

El hecho de que en El Bonillo no hubiese hasta el momento planeamiento general ha propiciado ciertos crecimientos fuera de esta centralización entorno al núcleo urbano (pedanía de Sotuélamos y actual polígono agropecuario), aspecto que ha obligado a realizar un ordenamiento de dichas zonas, en ambos casos considerando al suelo actual como suelo urbano no consolidado (como se justificará más adelante), y completando las dotaciones y servicios urbanísticos que restan. Salvo esta pequeña inclusión de suelo para completar las dotaciones necesarias no se prevé crecimiento posterior de estas dos unidades de actuación.

Se ha detectado una posible demanda asociada a vivienda de segunda residencia y especialmente zona de servicios que den servicio a la práctica deportiva y turística, asociada principalmente al campo de golf ya existente en dicho municipio, como se expone en un punto más adelante. Por ello se quiere dejar incluido dentro del modelo estructurante la posible ubicación futura de una zona, ubicada en los límites cercanos al campo de golf (zona noreste del mismo), donde pueda realizarse un posterior



desarrollo de suelo destinado a segunda vivienda con una densidad muy baja y ubicar en dicho suelo un conjunto de servicios asociados a dichas actividades.

Por tanto, los criterios a tener en cuenta si se llegara a agotar la edificabilidad prevista en los sectores urbanizables incluidos, una vez se hayan desarrollado la totalidad de los sectores establecidos, se procederá a plantear crecimientos futuros en continuación con el casco urbano, y con un crecimiento en anillo, preferencialmente por el suroeste para avanzar en el cierre de las vías perimetrales. Salvo en el caso de que dicha demanda responda claramente a vivienda de segunda residencia y uso terciario y de servicios asociados al deporte, caza, etc., que podrán ser desarrollados en las cercanías del campo del golf.

Quedando pues, salvo lo aquí expuesto, fuera del modelo establecido el planteamiento de sectores desconectados del casco urbano.

## **MODELO DE CRECIMIENTO POBLACIONAL**

Desde el punto de vista urbanístico del desarrollo a programar, este se establece para un periodo de doce años, según establece el art. 24 de la LOTAU, a partir de la fecha de partida de redacción de dicho documento que es el año 2.009. Por tanto nuestro año horizonte para los supuestos de desarrollo que hagamos se extienden hasta el año 2.021. Ahora bien, significar que este documento de planeamiento, no se queda en este periodo de tiempo si no que pretende establecer las líneas estratégicas de desarrollo futuro, con un horizonte de desarrollo más amplio, sirviendo de base para el primer establecimiento regulador urbanístico con el que cuente el municipio, y que debería ser revisado posteriormente para verificar su idoneidad.

En el planteamiento del modelo de crecimiento, sostenible, se ha tenido en cuenta, por tanto, garantizar continuidad al desarrollo del suelo urbano existente en la actualidad, y con una metodología muy clara como premisa: realizar un planteamiento ajustado a las necesidades, así como poder asignar usos e intensidades al territorio objeto de planeamiento. Se han utilizado como ejes de dicho desarrollo: una preservación especial del suelo que merezca algún tipo de protección por sus valores, y ajustar el suelo urbanizable a la realidad social y económica del municipio.

Este factor es clave, ya que se necesita conocer como va a evolucionar la demanda prevista en un futuro del suelo a disponer. Se incluye a continuación el desarrollo de los planteamientos socio-económicos realizados, ya que son parte fundamental para entender las propuestas realizadas.

En este ejercicio la primera fase de estudio que debemos abordar es realizar una proyección poblacional, factor que a su vez acabará determinando la necesidad de viviendas (suelo de uso residencial) así como otros tipos de suelo que permitan tanto actividades productivas como de ocio, dotaciones, zonas verdes, etc.

Por tanto de forma resumida la secuencia lógica de operación es la siguiente:

- Realizar una estimación poblacional futura.
- En base a la evolución poblacional, valorar la necesidad de nuevas viviendas.
- La necesidad de viviendas, se traduce en la necesidad de suelo de uso residencial.
- La evolución poblacional, así como el desarrollo del sector productivo (industrial, primario, terciario, etc), marcará la evolución de empleo, y por tanto de suelo destinado a cubrir dichas actividades.
- Ambas evoluciones acaban marcando las características de la demanda futura de equipamientos dotacionales, así como la necesidad de establecer espacios verdes y sistemas generales.

De igual forma procederemos con las necesidades de suelo industrial, donde se analizarán las tendencias de actividad y su previsible evolución.

Una vez se haya establecido el adecuado dimensionamiento, continuaremos la ordenación estructural con la propuesta de creación de áreas de reparto, en las que buscaremos como fin último el desarrollo previsto mediante una justa distribución de cargas y beneficios, que asegure la viabilidad del Plan.

## **ANALISIS TENDENCIA POBLACIONAL**

Como se ha expuesto de forma más amplia en la memoria informativa, se ha realizado un análisis tendencial de evolución poblacional para un periodo de doce años, para ello se han realizado estudios desde varios puntos de vista que permitan establecer con cierta aproximación escenarios futuros.

En este sentido es importante señalar que el objetivo principal de sostenibilidad es garantizar la presencia humana para asegurar la propia sostenibilidad de los pueblos, tanto en relación a su patrimonio natural, histórico, social y económico.

El análisis de tendencia poblacional se ha abordado desde varios puntos de vista:

- Del análisis de los datos del padrón, se ha podido establecer una tendencia al decrecimiento poblacional, que presenta un comportamiento muy lineal si analizamos los datos de los últimos años. Concretamente la media se sitúa en un descenso de 28 personas por año. Por tanto del análisis de los datos del padrón, entre los años 2001 y 2008 la tasa de crecimiento ha sido de -8.5 por mil, con una tendencia lineal muy constante.
- Evolución de la tasa de crecimiento siguiendo los datos del censo, arrojan un valor medio de -4,3 por mil.

- Si analizamos la inmigración, la cifra media es de un crecimiento de 9 hab./año, lo que implica que en un periodo de 12 años el crecimiento de la población inmigrante sea de 108 personas.

## **ESCENARIO FUTURO CON TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO y SALDO MIGRATORIO.**

### CRECIMIENTO VEGETATIVO

Para ello hemos realizado un análisis que utilice dos supuestos, bien la tendencia marcada por los últimos años, con un análisis año a año (padrón), y la tendencia que define la evolución del censo (que utiliza valores tomados cada diez años).

	EVOLUCIÓN ULTIMOS AÑOS del PADRON	SEGÚN CENSO
TASA DE CRECIMIENTO VEGETATIVO ANUAL	-28 hab/año (-8,5‰)	-141 hab/10 años (-4,3‰)

Si fijamos el objetivo de doce años, en el año 2.021, tendremos los siguientes resultados para el dato de población esperada.

	EVOLUCIÓN ULTIMOS AÑOS	SEGÚN CENSO
AÑO 2.021	2.721	2.917

Por tanto los datos obtenidos para el periodo desde el año 2009 al año 2021 son: en el caso del padrón anual de los últimos años un descenso de 336 habitantes y en el caso del censo de 154 hab.

Si analizamos la tendencia asintótica de la gráfica del censo, vemos que parece haber un estancamiento de la población tendente a los 3.000 habitantes. Por ello si consideramos que este año 2009 se debería cerrar con una cifra de padrón de aproximadamente 3.057 habitantes, si marcamos como tendencia futura esos 3.000 habitantes, tendríamos un descenso de aproximadamente 57 personas.

### SALDO MIGRATORIO

Se ha visto que la cifra media es de un crecimiento de 9 hab./año, lo que implica que en un periodo de 12 años el crecimiento de la población inmigrante sea de 108 personas.

## ESCENARIOS PREVISIBLES

Como se vio en el apartado correspondiente de la memoria informativa:

- El crecimiento vegetativo de la población de El Bonillo es negativo en cualquiera de los escenarios estudiados, y según se parta del análisis de los datos del censo o del padrón.
- Por el contrario, el saldo migratorio es positivo, siendo mayor que el descenso de población por crecimiento vegetativo.

Luego según los diferentes escenarios posibles: tenemos bien un decrecimiento de la población (con un valor máximo de 228 hab.), o a lo sumo un aumento debido a la inmigración que podría superar la tasa de decrecimiento vegetativo que como mucho se situaría en 51 habitantes, dependiendo de los supuestos analizados y sus posibles combinaciones. Nuestro planteamiento en el desarrollo de planeamiento general, debe tener previsto poder cubrir la posible demanda de suelo en cualquiera de los escenarios previstos. Por tanto debemos partir del dato de un incremento poblacional de 51 personas. El mercado inmobiliario tiene sus peculiaridades y es habitual que si se quiere dejar cubierta la previsión de generación de vivienda, sin crear tensiones en dicho mercado inmobiliario, conviene marcar una holgura de 2-5 veces los datos obtenidos, justificado especialmente debido a la incertidumbre de este tipo de análisis.

Por tanto, si realizamos un escenario de crecimiento que es el que deberíamos dejar cubierto por la planificación a realizar de creación de suelo, estamos hablando de un incremento de población neto de hasta 255 habitantes.

Además de esta población ligada al crecimiento del propio municipio, hay que dejar recogida la demanda ligada a segunda residencia de población no residente en el municipio. Como se expuso en el apartado 5.1. Estructura de la Propiedad de la Memoria Informativa, dependiendo de si utilizamos el ratio del censo de 2001 (2,9 hab/viv) o del padrón de 2009 (2,13 hab/viv), obtenemos la necesidad de vivienda de primera residencia de entre las 88 y 120 nuevas viviendas.

Como se expuso en la memoria informativa existe una población asociada a vivienda de segunda residencia, que no está asociada a crecimiento real (vegetativo más migratorio), si no que presenta una característica de estacionalidad, pero a la cual hay que dotar de suelo que garantice dicha demanda.

Como vimos, este tipo de vivienda supone un 42% de las licencias de obra nueva concedida por el ayuntamiento, por tanto el planteamiento esperado lo podemos hacer desde varios supuestos. O bien mantener la tendencia actual de creación de una media de 4 viviendas de segunda residencia al año.

O bien hacer el supuesto de mantener el ratio obtenido de las licencias concedidas en estos últimos años, en las que el 42% de viviendas nuevas son de segunda residencia, y por tanto, el 58% restante corresponde a esa demanda de primera residencia.

Como se analizó en el apartado 5.1 de la memoria informativa, el número de viviendas de segunda residencia obtenidas dependiendo del tipo de análisis realizado, implicaría generar 48 viviendas si consideramos la realidad actual, o bien un intervalo de entre 64 y 87 viviendas partiendo de considerarlas como un porcentaje asociado al crecimiento poblacional propio del municipio.

De este intervalo expuesto nos parece que la postura conservadora debe ser la cifra de 48 viviendas en el periodo de 12 años, por ser el número menor del intervalo obtenido.

Por tanto, a priori el número de viviendas que el POM debe garantizar es de  $120+48 = 164$  viviendas en el periodo de vigencia del mismo (hasta año 2021).

Como veremos más adelante de forma detallada, esta demanda se va a cubrir en parte por el suelo residencial de los nuevos sectores (153 viviendas libres y de protección) y el resto deberá ser cubierto con el suelo urbano vacante, siendo con la estructura actual del catastro de 68 solares.

### **ANALISIS DE DEMANDA LIGADA A VALORES CINEGETICOS, TURISTICOS Y DEPORTIVOS.**

Por factores de atracción de turismo y ocupación estacional, se ha detectado en los últimos años una demanda de un tipo de alojamiento o vivienda ligada a los valores naturales que ofrece la zona, a la práctica de la caza y deportes en contacto con la naturaleza, especialmente el golf.

Varios son los aspectos que evidencian dicho creciente interés turístico como son los siguientes:

- Plena ocupación de los establecimientos de alojamiento del municipio.
- Desarrollo importante en los últimos años de este tipo de alojamientos.
- Desarrollo de nuevos proyectos en la zona con dicha finalidad.
- Potenciación municipal de los atractivos deportivos, culturales y turísticos.

Hemos de resaltar en primer lugar los establecimientos que actualmente están destinados al alojamiento estacional, que muestran la demanda existente:

- 4 cabañas rurales de propiedad municipal, y explotadas bajo régimen concesional. Dichas cabañas ofrecen una oferta de un máximo de 28 personas. La ocupación de las mismas es alta. Los datos analizados arrojan en este último año una ocupación plena en 30 de los 52 fines de semana del año, a los que hay que añadir tres periodos de máxima ocupación: Semana Santa, Navidades y el mes de agosto.



- Hotel "Sociedad de cazadores de Zandio", cuya titularidad es privada y solo da servicio a los socios de dicha agrupación. Cuenta con 30 habitaciones.
- Hotel "Puchero", de titularidad privada y de muy reciente creación (2009) que cuenta con 10 habitaciones.
- Hostal Santiago "La Fonda". Que cuenta con 17 habitaciones.
- Hospedería Casa Emilia, reformado recientemente (2006), cuenta con 10 habitaciones.
- Hotel "La Parrilla", el mayor del pueblo que cuenta con 40 habitaciones.

Además de estos, existe una variada oferta de casas rurales privadas, destacando las ubicadas en el complejo de la Finca Sánchez-Muliterno y al menos otras 5 casas rurales más en el municipio.

Destacar también, que existen en este momento en desarrollo al menos dos proyectos con aproximadamente 35 plazas hoteleras más a sumar a la oferta.

En cuanto al desarrollo previsto asociado al campo de golf, hay que significar en primer lugar que históricamente el campo de golf de "La Lagunilla", fundado en 1986, constaba de 9 hoyos, con un diseño denominado como rural. Dicho campo, desde mediados del año 2009, cuenta con 9 hoyos nuevos, con un diseño actual terminado con hierba tanto en green como en calles, lo cual ha aumentado enormemente el atractivo de este campo.

Actualmente hay más de 300 socios del propio municipio y alrededores y está previsto que dicha cifra aumente a raíz de las nuevas instalaciones. En dicho aumento hay que tener en cuenta la existencia de clubes de golf en municipios cercanos que no cuentan con campo para jugar, como son Tomelloso, Manzanares, La Roda, Villarrobledo, Veas de Segura, Alcázar de San Juan, cuyos jugadores, cada vez más, se desplazan a hacer uso del mismo.

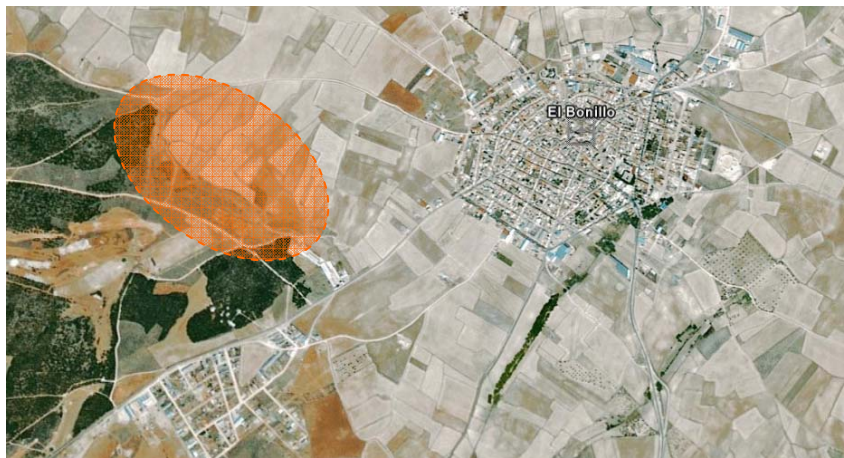
También se prevé que dicha ampliación del campo posibilite la captación de nuevos nichos de mercado existente, especialmente el procedente de Madrid donde hay más de 85.000 federados y donde solo cuentan con una capacidad de 5.000 plazas de juego al día. El campo de La Lagunilla queda en la distancia razonable para poder practicar dicho deporte (dos horas de desplazamiento).

Si a esta demanda deportiva, sumamos que en el término municipal de El Bonillo hay un número de 21 cotos, abarcando unas 40.000 hectáreas (cifra media de 1.904 ha/coto). Según los planes técnicos de caza que rigen la gestión de la actividad cinegética, la densidad de escopetas oscila entre las 12 y 15 escopetas por coto de entre 800 y 2.000 hectáreas, por tanto en nuestro caso podremos pensar en como mínimo 252 escopetas por jornada. Esto es, podemos prever una afluencia en el periodo de caza de unos 252 cazadores por cada jornada de caza prevista.

Estas actividades se ven complementadas con otros factores de interés municipal, como el museo, buena oferta gastronómica, eventos estacionales como el certamen nacional de Cornetas y Tambores,

y otros, entendemos que aunque no sean factores directos del crecimiento en el número de visitas que comporten estancia, son un aliciente a que los visitantes decidan pernotar, alojarse o incluso establecer segunda residencia en este municipio.

Por tanto, si realizamos un balance entre la demanda existente y la oferta actual, se traduciría en dar alojamiento estacional a unas 100-120 nuevas plazas hoteleras, que bien podrían convertirse en alojamientos de segunda residencia enfocados a consolidar la presencia de este tipo de visitantes. Para ello, como hemos expuesto en el modelo de crecimiento propuesto se considera que la zona adecuada para albergar dicho potencial crecimiento sería las inmediaciones del campo de golf.



## ANALISIS DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL

Como se ha explicado en el análisis realizado en la memoria informativa se ha detectado en los últimos años una estabilidad en cuanto a la relación de los puestos de trabajo con la población. Por tanto la política de establecimiento de nuevo suelo dedicado a uso industrial debe servir especialmente para el fomento de nueva actividad, que a su vez fomente la creación de empleos.

Se ha previsto favorecer el crecimiento de suelo de carácter industrial de forma organizada, incluyendo la superficie destinada a dicho uso actualmente, así como favorecer un colchón de suelo que permita alojar nuevas iniciativas.

Cabe aquí destacar las singularidades de El Bonillo, con una población activa ligada mayoritariamente al sector primario, tendencia que está cambiando, como en el resto de municipios de la provincia. Por tanto paralelo al aumento de suelo para posibles incrementos demográficos, debe dotarse de la posibilidad de incrementos de suelo destinados a fines industriales y servicios. El sector servicios es tan amplio que podría tener cabida tanto en el suelo urbano como en sectores urbanizables, si bien se pretende que la actividad industrial si pueda localizarse principalmente en suelo destinado a ese uso.

Del análisis de población activa realizado, los afiliados a la Seguridad Social del 2008 ascienden a 757 habitantes, que si comparamos con la población total del padrón, suponen una relación del 24%.

Por tanto un incremento poblacional, debe llevar aparejado un aumento en los puestos de trabajo ofertados en proporción similar a la obtenida. Esto es, si se baraja un posible incremento poblacional de aproximadamente 255 personas, habría que dotar de suelo industrial suficiente para albergar al menos 62 nuevos puestos de trabajo.

De la memoria informativa, se desprende la necesidad de 415,72 m<sup>2</sup> por cada puesto de trabajo, por tanto, para albergar los 62 nuevos puestos de trabajo previstos, es necesario disponer de al menos 25.774,64 m<sup>2</sup> de suelo edificables de uso industrial. Esta necesidad de suelo se obtendrá tanto del suelo que actualmente se destina a uso industrial dentro del suelo urbano no consolidado, así como generar nueva bolsa de suelo que cubra dicha demanda.

En la ordenación estructural propuesta, se plantea crear dos nuevos sectores destinados al uso industrial, situados, como hemos expuesto anteriormente, en la zona que estratégicamente se considera adecuada, donde se habilitan un total de 105.687,08 m<sup>2</sup> de suelo dispuesto para edificar. De los que según la ordenación propuesta se obtendrían (descontando las dotaciones, viales y zonas verdes) un total de 57.397,98 m<sup>2</sup> de superficie destinada a dicho uso industrial.

De este suelo urbanizable, hay gran parte que ya está actualmente ocupado por industrial, concretamente en el sector 5 hay actualmente ocupados 5.858 m<sup>2</sup> (un 52,4%) y en el sector 6 un total de 23.741,88 m<sup>2</sup> (un 51,6% de la edificación prevista). Por tanto del suelo total que permitiría el planeamiento, solamente estaría vacante en el momento de desarrollo en los dos sectores de suelo urbanizable un total de 27.798,10 m<sup>2</sup> de suelo con uso industrial (5.181,45 m<sup>2</sup> en el sector 5 y 22.616,65 m<sup>2</sup> en el sector 6).

Esto significa que una vez desarrollados ambos sectores obtendríamos aproximadamente un exceso de 2.023,46 m<sup>2</sup> de suelo edificable para uso industrial del previsto sobre la demanda estimada. Esta cifra no es excesiva, ya que por un lado deja un ligero margen al establecimiento de empresas, y por otro lado hay que tener en cuenta el posible traslado de industria que actualmente se encuentra ubicada en el suelo del casco urbano (con uso mayoritario residencial), que al generar un suelo específico de uso industrial puede resultar atractivo para que se de dicho traslado de actividad.

## **1.2. Clasificación del suelo.**

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo en las siguientes categorías:

- Urbano: consolidado y no consolidado
- Urbanizable

- Rústico: de reserva y no urbanizable de especial protección

Esta clasificación se realiza según los criterios establecidos en el Decreto 1/2004 de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Para complementar dicha documentación se han incluido en soporte gráfico los planos de ordenación estructural que desarrollan lo expuesto, concretamente se han incluido los planos que desarrollan la ordenación estructural del suelo urbano y suelo urbanizable a escala 1:5000 y los que representan el suelo rústico a escala 1:10000. Se ha incluido un plano global del término municipal que sirve para apreciar dicho planeamiento en toda su extensión.

### **Suelo Urbano**

Respecto al Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el art. 45 del TRLOTAU 2004, el objetivo fundamental del POM es desarrollar y completar el Casco Urbano de El Bonillo, respetando al máximo el peculiar trazado urbano de sus calles y su parcelación que da origen a las grandes manzanas de edificación, con fachadas normalmente alineadas a vial, dispuestas entre medianerías y a una tipología singular de su espacio urbano.

El principal problema a resolver dentro del Suelo Urbano será el establecimiento de un proceso de control en la ejecución de las nuevas edificaciones, regulando sus volúmenes, sus alturas máximas y su tipología, y autorizando la mezcla de usos existentes, todo ello dentro de la reconocida capacidad que aún tiene el casco como lugar de concentración de la futura demanda de crecimiento urbano, y especialmente del uso residencial.

Según el artículo 45 del TRLOTAU 2004, se ha realizado un análisis tanto de los servicios urbanísticos como de la edificación existente y se han clasificado dentro de esta clase de suelo los siguientes terrenos:

- A) Los terrenos totalmente urbanizados por contar con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultáneo a la del proyecto de edificación.
- B) Los terrenos ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios necesarias para obtener la condición de solar y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística o bien por núcleos de población.

Dentro de éste suelo urbano se han realizado las siguientes subcategorías:

- **Urbano consolidado por la edificación y la urbanización:** Los suelos descritos en el apartado A) en los que no se ha realizado incremento alguno del aprovechamiento preexistente, debido a las nuevas ordenanzas urbanísticas y edificatorias previstas.

Superficie total del Suelo Urbano Consolidado	<b>763.298,50</b>	m2s
Superficie de Manzanas edificables	604.448,86	m2s

Dentro del suelo clasificado como suelo urbano consolidado (SUC), se han diferenciados dos ZOUs. Denominadas ZOU1 y ZOU2, cuyos parámetros de edificabilidad neta son los estudiados en la parte de la memoria de información.

ZOU 1	EDIFICABILIDAD NETA 1,61 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	USO MAYORITARIO RESIDENCIAL
ZOU 2	EDIFICABILIDAD NETA 1,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	USO MAYORITARIO RESIDENCIAL

Los límites de dicho suelo se han establecido siguiendo los criterios de incluir aquel suelo que disponga de todos los servicios urbanísticos, estando integrado en la trama urbana. El límite exterior se ha establecido teniendo en cuenta que dicho suelo esté servido por acceso rodado al menos por unos de los lados, y se ha llevado hasta abarcar una profundidad de solar en relación con el suelo colindante, de forma que pueda integrarse aquel suelo, que en la mayor parte de los casos está edificado en su totalidad, y permita disponer de un fondo suficiente para albergar el fondo máximo previsto y dejar una distancia libre para albergar los patios traseros. De esta forma queda clasificado como suelo urbano un suelo que está consolidado por la edificación y cuenta con los servicios urbanísticos, planteando las nuevas ampliaciones futuras desdoblado la manzana tomando como eje de simetría el fondo de manzana (tamaño medio de manzana en la zona) establecido como límite de suelo urbano.

La edificabilidad prevista por el POM en el SUC, por tanto se ceñirá a la edificabilidad definida para cada una de las ZOUs. Con ello no se aumenta la edificabilidad actual, y se mantiene el modelo tipológico acorde con las construcciones actuales.

De cara a contar con esta reserva de este suelo para albergar la demanda de suelo apto para edificar, lo que ocurre es que aunque legalmente, se pudiese alcanzar la edificabilidad expuesta, habitualmente en este tipo de municipios, contar con una reserva de aprovechamiento basada en ocupar los solares libres así como los patios que están sin edificar, sería ficticio, ya que existen condicionantes muy



importantes que llevan a pensar que nunca se va a poder alcanzar dicho aprovechamiento máximo objetivo.

De entre estos diversos factores, están el tener que demoler las edificaciones actuales y sobre estas ocupar con nueva construcción agotando el máximo aprovechamiento permitido. Este proceso, en un pueblo de estas características no es inmediato, ni siquiera pensando en algunas décadas, por tanto, es lógico pensar que no se alcanzará dicha edificabilidad. A esto se suma una problemática cultural, ya que normalmente aquella persona o familia que quiera hacer una nueva edificación o rehabilitar alguna existente, o bien dispone de algún solar o bien dispone de alguna casa sobre la que acometer dicha rehabilitación o demolición, ya que la tendencia general de los ciudadanos de un pueblo es a no vender propiedades, y mantener la propiedad de las mismas en vida.

Por tanto, insistimos no debe nunca contarse con dicha reserva de aprovechamiento a efectos de desarrollo edificatorio, ya que de ser así, caeríamos en un error al no desarrollar nuevo suelo, y estaríamos condicionando el posible crecimiento o la creación de viviendas, a la intención de los propietarios de solares o casas antiguas a querer vender, lo cual sabemos encarece enormemente el coste del propio suelo.

- **Urbano no consolidado por la edificación y la urbanización:** los suelos descritos en el apartado B) comentados anteriormente, en los que la actividad de ejecución requiere incluirlos en una unidad de actuación urbanizadora. Se han incluido dos unidades de ejecución diferentes: una tendría un uso industrial como uso global mayoritario, y otra sería de uso mayoritario residencial.

Como hemos comentado el hecho de que en los ámbitos estudiados estén pendientes de completar todos los servicios urbanísticos, y no se cumplan los estándares mínimos de suelo destinado a zona verde así como destino dotacional, nos lleva a plantearnos que debemos definir un ámbito de suelo que debe ser completado en ambos sentidos. Las dos figuras recogidas en la legislación que nos permitirían llevar a cabo dicho desarrollo serían la de establecerlos como suelo urbanizable o bien como suelo urbano no consolidado. Ya que en ambos casos existiría la necesidad de delimitar un sector o bien una unidad de actuación que englobase los terrenos que pretendemos ordenar añadiendo a estos la parte de suelo necesario para complementar los estándares de dotación.

Por tanto se trata de justificar de modo objetivo en cual de estas clasificaciones podemos encasillar a estas áreas de suelo consideradas, que son la pedanía de Sotuélamos y el polígono agropecuario. Adicionalmente existe una zona dentro del entramado urbano, en la que se ha considerado necesario delimitar una unidad de actuación, que permita mediante un PERI posterior proceder a una ordenación urbanística, completando así la abertura de viales y modificación de las alineaciones edificatorias, por tratarse de una zona carente de acceso y movilidad adecuada.

A continuación exponemos la justificación de por qué se han considerado en dichos casos suelo urbano no consolidado.

Exponer que para el análisis de ocupación por la edificación, se ha realizado un análisis comparativo del suelo destinado a uso edificatorio actual, frente a los terrenos de las parcelas que hoy en día presentan edificación total o parcial, pero que a los efectos edificatorios pueden considerarse como ocupadas. Siendo precisamente este el factor determinante, se han delimitado tres unidades de actuación en las que el condicionante de ocupación por el desarrollo edificatorio es superior a las 2/3 partes de suelo neto.

Ahora bien, en el caso de la unidad de actuación dentro del entramado urbano, se trata de delimitar una unidad para proceder a su reforma, y en los otros dos casos lo que se trata es de completar parte de los servicios urbanísticos y estándares dotacionales de forma que puedan ser considerados posteriormente a su desarrollo como suelo urbano.

Otra unidad de actuación que quedaría englobada en este tipo de suelo, es la **pedanía de Sotuélamos**, la cual, dentro del ámbito de actuación establecido se encuentra ocupado al menos en las dos terceras partes de la superficie destinada a uso residencial, como bien se justificó en la memoria informativa. En el caso de Sotuélamos se dispone solamente de parte de los servicios urbanísticos (saneamiento mediante solución de fosas sépticas por unidades constructivas, electrificación, alumbrado público y pavimentado parcial de calles), quedando pendiente establecer el suelo dotacional con destino de zona verde necesario para cubrir los estándares requeridos, así como finalizar la pavimentación de algún vial, y realizar la red de abastecimiento de agua potable, así como completar el acerado peatonal.

La tercera unidad estaría formada por el suelo que actualmente forma el conocido "**Polígono Agropecuario**", situado al suroeste del casco urbano actual, el cual se encuentra ocupado por la edificación en las dos terceras partes (justificado igualmente en la memoria informativa). Aunque dispone de algunos servicios urbanísticos no dispone de la totalidad de los servicios urbanísticos suficientes para ser merecedor de una clasificación como suelo urbano consolidado, y su conexión a las redes municipales. En dicha unidad de actuación se pretende obtener adicionalmente los terrenos de dotación pública que completen los estándares de calidad necesarios para este tipo de suelo, así como proceder a la creación de un nuevo vial paralelo a la carretera CM-3123, de forma que pueda garantizarse una ordenación de los accesos a dicho polígono, que actualmente se encuentra fuera de toda ordenación, creándose de forma permanente conflictos entre el tráfico que discurre por dicha carretera, titularidad de la Diputación provincial de Albacete, con el tráfico de los usuarios de dicho polígono.

## **Suelo Urbanizable**

El Suelo Urbanizable permitirá la expansión controlada del casco urbano mediante el desarrollo progresivo de los terrenos que colindan con él. Este tipo de suelo será objeto de transformación, mediante proceso de urbanización, en las condiciones y términos que dicho planeamiento determine.

En base a lo expuesto, se ha dividido en sectores de acuerdo a lo establecido en el art. 24, punto 1.c. del TRLOTAU, con usos globales residencial o industrial, que contendrán sus ordenaciones detalladas y que posteriormente a su desarrollo se incorporarán al suelo urbano.

Se han delimitado un total de seis áreas de reparto, compuestas cada una de ellas por un sector de planeamiento, proponiendo la secuencia de su desarrollo a través de la definición de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

### Suelo Residencial:

Ha sido preciso habilitar suelo para este uso para así responder a la demanda prevista de vivienda existente en El Bonillo, como se ha justificado anteriormente en el documento de la memoria informativa. Ésta demanda ha sido canalizada al suelo urbanizable ya que la demanda de viviendas no puede ser absorbida por el suelo urbano actualmente vacante, por los condicionantes anteriormente expuestos y siguiendo las líneas marcadas por nuestro modelo de desarrollo urbanístico. Las nuevas zonas destinadas a este uso se sitúan en continuidad al suelo urbano.

Se establecen cuatro sectores de Suelo Urbanizable Residencial de Densidad Media, en las zonas: norte, oeste, noroeste y sureste del núcleo urbano consolidado con un modelo de ciudad compacta.

En los mismos se ha procurado mantener una relación con el suelo urbano al que se anexa, respetando por tanto la tipología edificatoria (definida en cada ZOU), y manteniendo parámetros definitorios como el fondo, el tamaño medio de parcela colindante, etc.

Se establece una edificabilidad acorde con la ZOU 2, a fin de mantener el modelo edificatorio existente en el suelo urbano consolidado colindante. De esta forma se continúa el modelo de ocupación existente, que ha sido fruto del establecido durante años por la tipología de vivienda demandada en el municipio, caracterizada por ser viviendas de gran amplitud.

### Suelo Industrial:

En cuanto a este tipo de suelo, se han establecido dos sectores urbanizables en la zona norte del

núcleo urbano de uso industrial para albergar las edificaciones que se construirán y las ya existentes.

Y es que precisamente, una de las mayores motivaciones que ha tenido el disponerlas en estos puntos, ha sido no solamente por disponer de las características que lo hacen un suelo adecuado (buena comunicación, servicios urbanísticos próximos), si no que se pretende proceder a ordenar una zona parcialmente ocupada en el momento de redacción del planeamiento, y que en la actualidad presenta deficiencias que deben ser abordadas y corregidas, y parece lo más adecuado plantearlo dentro de un planteamiento urbanístico de suelo urbanizable de forma que puedan completarse los servicios urbanísticos y se genere la bolsa de suelo suficiente para albergar este uso industrial demandado.

#### Suelo con destino dotacional público.

En cada uno de los sectores planificados, se deben establecer estándares mínimos de suelo destinado a cubrir las dotaciones locales, cubriendo así los parámetros establecidos en el art. 22 del TRLOTAU.

En los sectores de uso global residencial, con destino a zonas verdes se destinará al menos el 10% de la superficie total ordenada, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos, por disponer en todos los casos de una edificabilidad destinada a uso lucrativo inferior a los 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea. Para otras dotaciones y equipamientos públicos se destinarán 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa.

En el caso de uso global mayoritario industrial, la reserva de suelo, sin computar el viario, será al menos del 15% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos, destinando dos tercios de la misma, a zonas verdes.

Para aparcamientos, se destinará con carácter privado, a localizar dentro de las parcelas edificables: en sectores residenciales, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> techo potencialmente edificable, y en los sectores industriales, al menos una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> techo potencialmente edificable. Con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, un número equivalente al 50% de las previstas con carácter público.

En general el criterio seguido ha sido ubicar las nuevas zonas verdes generadas en las zonas de suelo urbanizable próximas al suelo urbano, de forma que se garantice una continuidad del modelo establecido seguido hasta la fecha. Se ha procurado que tengan un tamaño medio o grande buscando recorridos continuos con las zonas actuales. Cuando ha sido posible se han situado en manzanas aisladas asegurando en todo caso un adecuado soleamiento, y garantizar así parámetros de buenas prácticas urbanísticas, en las que se tengan en cuenta parámetros bioclimáticos de diseño.

Para los espacios de dotaciones y equipamientos públicos, se ha procurado reservar superficie incrementando la misma de aquellos equipamientos existentes y que quedarían integrados en los diferentes sectores, de forma que tengamos las reservas suficientes para aquellos que previsiblemente puedan aumentar su superficie.

## **Suelo Rústico**

Respecto al Suelo Rústico, los criterios de ordenación adoptados para su ordenación responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección, siguiendo lo establecido en el art. 47 del TRLOTAU. Esta protección genérica debe entenderse como un primer paso para controlar los procesos de urbanización innecesaria o prohibida del medio natural, mediante las actuaciones puntuales que produzcan la degradación de este medio.

El Suelo Rústico, con las restricciones precisas, ha de actuar fundamentalmente como soporte de las explotaciones agropecuarias, pudiendo admitir las construcciones necesarias para que este uso pueda llevarse a cabo, así como las edificaciones permitidas por la LOTAU. No es así en el suelo rústico de especial protección, donde debe marcarse claramente los usos y construcciones permitidos según el grado de protección.

Para la delimitación del suelo rústico se ha tenido en cuenta lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR), su modificación por el Decreto 177/2010, y el Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

Según el artículo 3 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico, se ha realizado la siguiente clasificación atendiendo a la información ambiental obtenida de los organismos competentes sobre las protecciones existentes, así como a la legislación aplicable a las Infraestructuras que afectan al término municipal:

### 1. SUELO RÚSTICO DE RESERVA (S.R.R)

### 2. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (S.R.N.U.E.P.):

- 2.1 Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.
- 2.2 Suelo Rústico no urbanizable de protección estructural
- 2.3 Suelo Rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos

La diferencia entre cada una de estas categorías y subcategorías vienen expuestas en los artículos 4, 5 y 6 del reglamento de Suelo Rústico.



Se incluye en el apartado 7 de este documento el desarrollo de los criterios seguidos en el establecimiento del suelo rústico.

Se muestra a continuación una tabla donde aparece de forma resumida las superficies de cada tipo de suelo clasificado.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION DE SUELO		SUPERFICIE (ha)
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)</b>		<b>77,93</b>
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)</b>		<b>49,20</b>
SUNC RESIDENCIAL (Sotuélamos)	S7 - UA 1	3,15
SUNC INDUSTRIAL (pol. agropecuario)	S8 - UA 2	44,50
SUNC RESIDENCIAL (PERI)	S9 - UA 3	1,55
<b>SUELO URBANIZABLE (SUB)</b>		<b>16,96</b>
<b>SUB RESIDENCIAL</b>		<b>6,39</b>
	AR1 – S1	1,34
	AR2 – S2	1,67
	AR3 – S3	1,89
	AR4 – S4	1,49
<b>SUB INDUSTRIAL</b>		<b>10,57</b>
	AR5 – S5	2,06
	AR6 – S6	8,51
<b>SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR)</b>		<b>18.096,43</b>
<b>SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)</b>		<b>32.025,89</b>
SRNUEP NATURAL		23.928,01
SRNUEP AMBIENTAL		7.612,86
SRNUEP CULTURAL		75,63
SRNUEP INFRAESTRUCTURAS		409,39

### **1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB.**

En primer lugar señalar que los diferentes sectores establecidos dentro del SUB, así como las UA establecidas dentro del SUNC, han sido tenidos en cuenta dentro de la programación establecida de desarrollo, la delimitación de los mismos aparece reflejada en el plano OE.02.

- Suelo urbano consolidado (SUC). Formado por lo que denominaríamos núcleo urbano.
- Suelo urbano no consolidado (SUNC). Se han delimitado tres unidades de actuación urbanizadoras, una dentro del entramado urbano (UA3) para proceder a realizar un PERI, la segunda es la pedanía de Sotuélamos (UA1), con un uso global mayoritario de tipo residencial y otra en el Polígono Ganadero (UA2), con un uso industrial. Estas dos últimas de cara a completar los servicios urbanísticos y dotaciones, por estar consolidadas por la edificación en más de sus 2/3 partes.
- Suelo urbanizable (SUB). Se han establecido un total de seis sectores, de manera concéntrica y en continuidad con el Suelo Urbano Consolidado. De estos a su vez, significar que cuatro se han establecido con un uso mayoritario residencial (los sectores S1, S2, S3 y S4), y dos de ellos son de uso mayoritario industrial (S5 y S6).

#### **PROGRAMACION TEMPORAL DE DESARROLLO**

Se enumeran a continuación una serie de factores condicionantes que se han tenido en cuenta a la hora de proceder a realizar la programación temporal en la ejecución de los mismos.

En el ámbito de actuación del suelo urbano consolidado destacar que se considera necesario abordar una actuación con relativa urgencia, aspecto justificado ampliamente en el estudio de inundabilidad, incluido dentro del ISA que forma parte de los documentos de tramitación. Dicha actuación consistiría en la ejecución de un colector de aguas pluviales, que discurriese por la calle Pozo Arriba, y fuese a enlazar hasta el arroyo Tenerías, de forma que se solucionen los posibles problemas de evacuación de aguas de lluvia recogidos en la zona y permitan el posterior desarrollo de los sectores S1 y S2, que verterán las aguas pluviales recogidas hasta dicho emisario. Dicha actuación quedará enmarcada dentro de las actuaciones a desarrollar por los sectores, concretamente el sector S1 y S2, pudiendo esta ser previamente llevada a cabo directamente por el Ayuntamiento, y cargada posteriormente a los mismos.

En cuanto a las prioridades en el suelo urbano no consolidado, las tres unidades de actuación urbanizadora (UA) presentan usos diferentes y objetivos diferenciados, podrían ser por tanto abordadas a la vez, aunque por los condicionantes externos se sabe que tiene mayor urgencia para el Ayuntamiento resolver la problemática del polígono agropecuario, ya que supone una bolsa de suelo

de uso industrial muy importante y necesaria para el posterior desarrollo industrial del municipio, especialmente en los sectores primarios.

En el ámbito del suelo urbanizable, como hemos comentado existen cuatro sectores de uso residencial (S1 al S4) y dos de uso industrial (S5 y S6). De los dos sectores de carácter industrial, parece a priori indistinto acometer uno u otro, si bien ambos parece propicio desarrollarlos posteriormente a reordenar el polígono agropecuario (UA 2) que resuelve en parte los problemas de demanda de suelo de este tipo.

De los sectores residenciales, deben organizarse en dos paquetes diferenciados. Por un lado debemos analizar los sectores S1 y S2, por su dependencia de la resolución previa del colector mencionado anteriormente en el suelo urbano, y por otro lado quedan los sectores S3 y S4, cuyo desarrollo está ligado internamente entre ellos por la posibilidad de dar solución a la conexión a las redes municipales, así como por el factor de posibilidad de drenaje de las aguas pluviales recogidas.

Por tanto se considera adecuado un desarrollo previo del sector S2 frente al S1, y desarrollar previamente el sector S3 antes que el S4.

Estableciendo una programación por fases de desarrollo, diferenciando en tres fases (de cuatro años cada una aproximadamente), se propone la siguiente periodificación:

USO MAYORITARIO	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL
FASE 1 2010-2013	SUB AR2-S2	SUB AR3 - S3	SUNC AR8 - UA 2
FASE 2 2014-2017	SUB AR1 - S 1	SUB AR4 – S4	SUB AR6 – S6
FASE 3 2018-2021	SUNC AR9 - UA 3	SUNC AR7 - UA 1	SUB AR5 – S5



Dentro de esta programación temporal debemos tener en cuenta condicionantes económicos y sostenibilidad de desarrollo, recogidos y justificados en el informe de Sostenibilidad Económica.

## 1.4. Usos, intensidades y densidades

### INTENSIDAD Y DENSIDADES MAXIMAS DE EDIFICACION.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano Consolidado se establece una intensidad de edificación máxima neta de 1,61 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de solar o parcela neta en la ZOU 1, y un parámetro de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en el caso de la ZOU 2, no incrementándose por tanto el aprovechamiento materializado. Las particularidades volumétricas y edificatorias de usos se establecerán pormenorizadamente en la ordenación detallada.

Significar en cualquier caso que en el SUC se considera el uso mayoritario el uso residencial.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano No Consolidado las intensidades y densidades de edificación máxima se determinan a continuación:

En primer lugar analizamos la unidad de actuación que queda englobada en el entramado urbano, y que hemos clasificado como SUNC por considerar su posible reforma interior.

<b>UA 3. UNIDAD DE ACTUACION DESARROLLO MEDIANTE PERI</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	15.536,14 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES	2.138,00 m <sup>2</sup> s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>	<i>0 m<sup>2</sup>s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>	<i>2.138,00 m<sup>2</sup>s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES	13.398,14 m <sup>2</sup> s
INTENSIDAD	17.708,01 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD NETA	1,3217 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Las otras dos unidades de actuación, definidas y que no se engloban dentro del entramado urbano son:

<b>UA 1. SOTUÉLAMOS</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	31.473,91 m2s
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES	3.409,24 m2s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>	<i>2.203,60 m2s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>	<i>1.205,64 m2s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES	28.064,67 m2s
DENSIDAD	MUY BAJA
NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADO	10
INTENSIDAD	7.846,58 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO	0,268073 m2t/m2s

<b>UA 2. POLÍGONO AGROPECUARIO</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	438.115,79 m2s
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES	14.386,93 m2s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>	<i>0 m2s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>	<i>14.386,93 m2s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES	423.728,86 m2s
INTENSIDAD	213.507,22 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO	0,503877 m2t/m2s

## SUELO URBANIZABLE

En el Suelo Urbanizable las intensidades y densidades de edificación máxima se determinan a continuación:



Se ha tenido en cuenta adicionalmente el cumplir con lo establecido por el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, que en su artículo 10 establece que debe destinarse una reserva de suelo a la construcción de vivienda con algún tipo de protección pública, que se cifra en un mínimo de un 30 por ciento de la edificabilidad residencial.

Se han establecido por tanto seis áreas de reparto dentro del SUB, comprendiendo cada una de ellas un sector completo.

<b>AR1</b>	<b>SECTOR S1</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (CON SG ADSCRITOS)	15.437,59 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES	4.083,15 m <sup>2</sup> s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>	<i>2.000,00 m<sup>2</sup>s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>	<i>2.083,15 m<sup>2</sup>s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES	11.354,44 m <sup>2</sup> s
DENSIDAD	BAJA
NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADO (VL+VPP)	18+14
INTENSIDAD	6.933,54 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO (HOM. A VIVIENDA LIBRE)	0,457263 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

<b>AR2</b>	<b>SECTOR S2</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	18.131,88 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES	1.400,00 m <sup>2</sup> s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>	<i>1.400,00 m<sup>2</sup>s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>	<i>0 m<sup>2</sup>s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES	16.2731,88 m <sup>2</sup> s
DENSIDAD	BAJA
NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADO (VL+VPP)	24+18
INTENSIDAD	8.908,72 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO (HOM. A VIVIENDA LIBRE)	0,454479 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

<b>AR3</b>		<b>SECTOR S3</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		18.927,71 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL MAYORITARIO		RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES		2.459,48 m <sup>2</sup> s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>		<i>0 m<sup>2</sup>s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>		<i>2.459,48 m<sup>2</sup>s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES		16.468,23 m <sup>2</sup> s
DENSIDAD		BAJA
NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADO (VL+VPP)		25+19
INTENSIDAD		9.289,62 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO (HOM. A VIVIENDA LIBRE)		0,453985 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

<b>AR4</b>		<b>SECTOR S4</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		14.898,59 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL MAYORITARIO		RESIDENCIAL
SISTEMAS GENERALES		0 m <sup>2</sup> s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>		<i>0 m<sup>2</sup>s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>		<i>0 m<sup>2</sup>s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES		14.898,59 m <sup>2</sup> s
DENSIDAD		BAJA
NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADO (VL+VPP)		20+15
INTENSIDAD		7.399,11 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO (HOM. A VIVIENDA LIBRE)		0,459384 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Se acompaña a continuación una tabla resumen de las superficies de los diferentes sectores de SUB Residencial, y las intensidades y densidad asignadas.

	<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>INTENSIDAD (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Nº VIVIENDAS ESTIMADO</b>	<b>A.T. (m<sup>2</sup>t hom. / m<sup>2</sup>s)</b>
<b>AR1-S1</b>	13.437,59	6.933,54	18+14	0,457263
<b>AR2-S2</b>	16.731,88	8.908,72	24+18	0,454479
<b>AR3-S3</b>	18.927,71	9.289,62	25+19	0,453985
<b>AR4-S4</b>	14.898,59	7.399,11	20+15	0,459384

SUMA                    **63.995,77**                    **32.530,98**                    **153**

En cuanto a los sectores con uso mayoritario industrial.

<b>AR5</b>		<b>SECTOR S5</b>
SUPERFICIE TOTAL		20.611,95 m2s
USO GLOBAL MAYORITARIO		INDUSTRIAL
SISTEMAS GENERALES		2.539,28 m2s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>		<i>0 m2s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>		<i>2.539,28 m2s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES		18.072,67 m2s
INTENSIDAD MÁXIMA		8.552,33 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO		0,456314 m2t/m2s

<b>AR6</b>		<b>SECTOR S6</b>
SUPERFICIE TOTAL		85.075,13 m2s
USO GLOBAL MAYORITARIO		INDUSTRIAL
SISTEMAS GENERALES		7.442,14 m2s
<i>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</i>		<i>0 m2s</i>
<i>SISTEMAS GENERALES INTERIORES</i>		<i>7.442,14 m2s</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN INCLUIR S.G. EXISTENTES		77.632,99 m2s
INTENSIDAD MÁXIMA		39.427,04 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO		0,448319 m2t/m2s

### 1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

#### USOS GLOBALES MAYORITARIOS

Se han establecido un total de cinco clases de zonas de ordenación urbanística (ZOU), que aparecen recogidas en los planos OE.03.

En el ámbito del Suelo Urbano Consolidado (SUC) se han considerado dos ZOU que se correspondería con las ordenanzas de uso mayoritario residencial (R):

- ZOU-1. Uso residencial (R), que caracterizará al casco histórico, zona central en torno al ayuntamiento, plaza mayor, iglesia y mercado. Se establecerán unas ordenanzas que

garanticen el mantenimiento de unas condiciones edificatorias que lo doten de una homogeneidad en su conjunto, manteniendo el parámetro de  $1,61 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{t}$ . Dentro de esta ZOU, será compatible la existencia de determinados usos como el comercial, servicios, garajes, etc., en planta baja.

- ZOU-2. Uso mayoritario residencial (R), compuesto por el resto del casco urbano, zona de ensanche y expansión. Se ha marcado esta ZOU por una tipología algo diferenciada de la establecido en el casco histórico, con una edificabilidad menor de  $1,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ . Esta es la tipología que se quiere mantener en el desarrollo de los sectores de uso residencial del SUB.

Así en el suelo Urbanizable (SUB), se establece la ZOU-2 para los cuatro sectores residenciales y una nueva tipología para los dos sectores industriales:

- ZOU-3. Uso mayoritario industrial (I), compuesto por los sectores S5 y S6.

Dentro del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) se han delimitado 3 Unidades de Actuación Urbanizadoras (UA) que se integran la UA3 (prevista reforma interior), dentro de la ZOU-2 definida, y las otras dos UA no incluidas en el entramado urbano (Sotuélamos y pol. Agropecuario) como dos ZOUs diferenciadas. Cada unidad de actuación urbanizadora configurará un área de reparto. La manzana 00139, queda englobada dentro de la UA3, con uso mayoritario residencial, la pedanía de Sotuélamos (UA1), con uso mayoritario residencial (R). Y por otro lado el polígono agropecuario (UA2), con uso mayoritario industrial (I).

- ZOU-4. Que engloba a la UA1, pedanía de Sotuélamos. Con uso mayoritario Residencial. Compuesta por una tipología de vivienda unifamiliar aislada de uso rural, con retranqueos y permitiendo disponer de espacio ajardinado anexo a la vivienda.
- ZOU-5. Engloba a la UA2, polígono agropecuario. Con un uso mayoritario industrial. Con unas características tipológicas establecidas principalmente por el tamaño de parcelas actuales.

Esta delimitación de ZOUs (caracterizada por usos y tipologías urbanísticas de ordenación) estará regulada por sus correspondientes ordenanzas que se describirán en la correspondiente ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable se ha dividido en 6 Sectores. Los Sectores S1, S2, S3 y S4 con uso mayoritario residencial (R). Los Sectores S5 y S6 con uso mayoritario industrial (I).

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

#### CRITERIOS SEGUIDOS PARA UTILIZACION DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se ha utilizado coeficientes de ponderación (coeficientes correctores de uso y tipología, art. 72 del TRLOTAU):

En nuestro caso los usos y tipologías tenidas en cuenta son.

Residencial, vivienda libre (VL)	coeficiente 1
Residencial, vivienda de protección (VPP)	coeficiente 0,75
Industrial	coeficiente 1
Terciario, comercial	coeficiente 1
Dotacional privado, uso deportivo	coeficiente 0,6087

Para establecer el valor de los coeficientes de ponderación u homogeneización, deben ser tenidas en cuenta varias características:

- Uso global y tipología edificatoria
- Intensidad edificatoria
- Circunstancias urbanísticas (localización, características del terreno, y proximidad a sistemas generales).

En el caso del uso residencial se utilizarán dos coeficientes, el del uso mayoritario pormenorizado, vivienda libre, al que se dota de coeficiente la unidad, y el otro uso pormenorizado alternativo que es la vivienda de protección pública, que tomando el coeficiente recomendado por el propio reglamento de planeamiento tomamos de 0,75.

En el caso de uso mayoritario industrial, se han tenido en cuenta el coeficiente 1 para dicho uso mayoritario. Y en el sector S6, para poder homogeneizar con un uso lucrativo dotacional deportivo se ha establecido el coeficiente de 0,6087 para este último.

Para establecer el valor del coeficiente de homogeneización de este último uso frente al industrial, se ha tenido en cuenta los valores catastrales obtenidos de la ponencia (que se justifica en el informe de sostenibilidad económica), donde la relación del precio de venta del producto con uso dotacional privado deportivo y el industrial es precisamente este coeficiente de 0,6087.

## DETERMINACION DE AREAS DE REPARTO

Como se ha expuesto anteriormente se ha decidido determinar un área de reparto con un único sector, de forma que sea más fácil la gestión de los mismos.

Para el cálculo de los aprovechamientos tipo, se ha tenido en cuenta el criterio de garantizar la ejecución de al menos un 30% de las viviendas que sean de protección pública, utilizando para ello los coeficientes de homogeneización expuestos.

Los resultados de aprovechamientos tipo agrupados por uso mayoritario son los siguientes:

<b>SECTORES de USO MAYORITARIO RESIDENCIAL</b>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO POR SECTOR</b>
<b>S1</b>	0,457263
<b>S2</b>	0,454479
<b>S3</b>	0,453985
<b>S4</b>	0,459384

Se ha cuidado el que la diferencia de aprovechamiento entre los diferentes sectores de igual uso mayoritario sea menor del 15%.

<b>SECTORES de USO MAYORITARIO INDUSTRIAL</b>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO POR SECTOR</b>
<b>S5</b>	0,456314
<b>S6</b>	0,448319

### 1.7. Sistemas e infraestructuras generales

Se entiende por Sistemas Generales, la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres, y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Hay que diferenciar aquí entre los sistemas generales que actualmente conforman el propio suelo urbano consolidado, de aquellos sistemas generales que van a adscribirse al suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable. Precisamente esta necesidad de completar los sistemas generales dotacionales y equipamientos comunitarios, es la que tiene como fin alcanzar una determinada calidad de vida, que se concreta en espacios verdes, actividades de tipo cultural, deportivo, etc.



Como expone el art. 19.5. del Reglamento de Planeamiento, para asegurar la coherencia del desarrollo y su calidad, la definición de los sistemas generales se conformará, sobre la base de las siguientes determinaciones mínimas:

**a. Sistemas Generales de Espacios Libres. Parques y jardines públicos.**

Al tener la población de El Bonillo entre 2.000 y 10.000 habitantes, la proporción nunca será inferior a 500 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. En nuestro caso, la población inicial es de 3.085 habitantes, a la que hay que añadir la estimación de crecimiento de población obtenido con la nueva disposición de viviendas.

EN los cuatro sectores residenciales se generarán aproximadamente 153 viviendas, lo que supone un incremento poblacional de 326 habitantes, que añadidos a los iniciales nos ofrecen un valor de 3.411 habitantes en el horizonte de desarrollo del POM.

Por tanto con los estándares referidos anteriormente debemos disponer de al menos de 8.527,5 m<sup>2</sup> de superficie destinada a sistemas generales de zona verde.

Para poder computar como sistema general de espacios libres, las zonas verdes deben poder ser caracterizadas como jardín o parque, según los parámetros definidos por el art. 24 del RP. En nuestro caso concreto se ha definido una serie de superficies, caracterizadas como jardines por disponer de una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro.

Concretamente se ha considerado dentro de este tipo de sistemas generales, como superficie existente el parque que hay junto a la piscina municipal cuya superficie supone **3.951,50 m<sup>2</sup>**.

Luego el déficit existente hay que obtenerlo bien del suelo urbano existente, o bien de los nuevos sectores planteados.

Se ha incluido como Sistema General de zonas Verdes, el espacio destinado a uso de Parque Infantil de Tráfico, que queda englobado dentro del sector S3, que es de propiedad privada y que mediante el desarrollo urbanístico del sector sería obtenido por el ayuntamiento. Este espacio aporta una superficie de 1.501,41 m<sup>2</sup>.

Para completar el resto se ha optado por incluir una zona junto al parque municipal actual y al sector residencial S2, de forma que a su vez permita aumentar el tamaño del parque actual, de forma que dicha zona verde siga quedando compacta, pero con una superficie mayor a la inicial. Concretamente en este sector se ha incluido el desarrollo de 3.400 m<sup>2</sup> destinado a zona verde de sistemas generales.

En el primer caso, para su obtención se ha considerado incluir dicho suelo dentro del aprovechamiento lucrativo del propio sector S3. Mientras que en el segundo caso se ha incluido en los sectores S1 y S2. Así de esa forma el ayuntamiento obtendría la cesión de los terrenos de los SSGG gratuitamente por cesión de los propietarios que obtienen aprovechamiento lucrativo del desarrollo de los sectores urbanizables.

**b. Sistemas Generales de Comunicación. Redes viarias, redes de transporte y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.**

En ellas se incluyen los viales tanto municipales como redes supramunicipales.

Se han detectado aquellas vías de comunicación principales, habiéndose caracterizado las mismas en el plano correspondiente (OE.3), donde destacan las carreteras que dan servicio al núcleo urbano. Si diferenciamos estas por su titularidad:

**TITULARIDAD DEL ESTADO.**

- Carretera N-430, eje vertebrador entre las provincias de Ciudad Real y Albacete.

**TITULARIDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA**

- La CM-3133, que discurre entre Munera y El Balletero, atravesando internamente al casco urbano de El Bonillo.
- La carretera CM-3152, que une a la población con Lezuza.

**TITULARIDAD DE LA DIPUTACIÓN DE ALBACETE**

- La CL-1 (AB-162). Carretera que une a El Bonillo con la pedanía de Sotuélamos, sirviendo a su vez como enlace directo a la carretera N-430.
- La carretera AB-2603 (CL-1), que une a El Bonillo con Ossa de Montiel
- La carretera AB-2602 (CL-1), que discurre desde El Bonillo hacia Salinas de Pinilla y Viveros.

Además de estas carreteras, existe un mallado importante de caminos que sirven para la vertebración del territorio, estos han sido incluidos en el plano de información de redes de carreteras y caminos.

Además en el municipio, dentro de la zona clasificada como suelo urbano consolidado se ha podido detectar una superficie de viales de 245.873,48 m<sup>2</sup>. De las que se han establecido como sistemas generales las identificadas en el plano OE.3.1. y que a continuación resumimos.

	Superficie (m <sup>2</sup> suelo)
Tramo CM-3152	4.279,74
Tramo CM-3133	2.539,14
Tramo AB-162	5.918,22
Confluencia CM-3133 y AB-162	4.390,70
C/. Fuente de la Salud	1.969,00
Plaza Casa de la Cultura	2.559,08
C/. Real	6.282,53
C/. Salida de El Ballesteros	3.861,91
	Superficie (m <sup>2</sup> suelo)
Plaza Centro de Salud	1.425,94
C/. Tenería, Miralcampo, San Roque y accesos	15.740,00
C/. Constitución (S3)	958,07
C/. Constitución y San Cristobal	5.479,00
Plaza	1.015,19
Calle Santa Ana	503,99
Plaza del Rollo	1.101,65
C/. Don Quijote de la Mancha	4.970,38
Acceso desde CM-3123	1.897,27
Acceso a Sotuélamos (tramo de N-430)	3.409,24

Se han catalogado como sistemas generales de comunicaciones los tramos de carretera que quedan englobados dentro de los sectores y unidades de actuación, concretamente lo encontramos en los sectores S1, S6 y en la UA1. Reservando espacio suficiente en estos dos últimos para poder plantear una solución de enlace a dichas vías de comunicación.

**c. Sistemas Generales de Dotaciones y Equipamientos. Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles para el desarrollo del Plan.**

Se expone a continuación el listado de sistemas generales de espacios libres, comunicación y equipamientos que se han establecido asociados a las diferentes clases de suelo.

	USO	Superficie Equipamientos (m <sup>2</sup> suelo)
CEMENTERIO	SE	16.633,19
Aparcamiento CEMENTERIO	SE	4.285,89
DEPÓSITOS de AGUA	SE	636,12
INSTITUTO EDUCACION SECUNDARIA	EDU	8.475,69
PISTA FRONTÓN	DE	1.586,97
POLIDEPORTIVO	DE	1.957,63
RECINTO FERIAL	SE	2.941,69
CAPILLA	CU	146,57
CASA DE LA CULTURA	CU	525,32
CENTRO JUVENTUD	CU	411,56
NAVES INFOCAM Y BASCULA MUNICIPAL	SE	1.366,84
EDIFICIO ALMENA	SE	93,48
AYUNTAMIENTO	AI	216,82
CORREOS Y HOGAR JUBILADO	SE	466,30
COLEGIO Ed. PRIMARIA	EDU	7.994,48
CENTRO DE SALUD	SA	1.481,89
PLAZA DE TOROS	CU	14.404,75
VIVIENDA TUTELADA	SE	448,31
ESCUELA INFANTIL	EDU	1.439,71
ALMACÉN MUNICIPAL	SE	136,73
PISCINAS MUNICIPALES	DE	2.018,87
PISTAS DE PETANCA	DE	646,16
ANTIGUO CEMENTERIO/ Estación CLIMÁTICA	SE	1.052,01
AULA DE NATURALEZA	CU	832,48
EDIFICIO POLIVALENTE	SE	43,60
CAMPO DE GOLF (suelo rústico)	DE	803.067,34
TANATORIO	SE	1.714,51
	USO	Superficie Equipamientos (m <sup>2</sup> suelo)
NAVES DE PROPIEDAD MUNICIPAL	SE	986,00
MATADERO	SE	147,48
C. TELEFONOS	SE	67,72
ESCUELA DE MUSICA	EDU	217,91
MERCADO	SE	474,57
VIVERO DE EMPRESAS	SE	10.487,34
APRISCO DE GANADO	SE	682,55
PUNTO LIMPIO	SE	3.600,00
PLANTA DE TRANSFERENCIA	SE	9.909,39

POZO MAJADILLAS	SE	644,00
DEPURADORA	SE	19.878,87

**TOTAL****922.121,17 m<sup>2</sup>**

Los diferentes usos pormenorizados establecidos son:

AJ	Áreas de Juego
J	Jardines
P	Parques
EDU	Educativo
DE	Deportivo
CU	Cultural
SA	Sanitario-Asistencial
AI	Administrativo-institucional
SE	Servicios urbanos

Existen otros edificios que no pueden ser considerados en si como Sistemas Generales, ya que son de propiedad privada, y por tanto hacemos referencia aquí a ellos pero son **Dotaciones Privadas**.

RESIDENCIA DE MAYORES	SA	1.728,85
CAMPO DEPORTIVO FUTBOL (privado)	DE	7.914,48
CUARTEL GUARDIA CIVIL	SE	763,73
IGLESIA	CU	1.869,39
SUBESTACION ELECTRICA	SE	9.960,67
ERMITA DE SOTUELAMOS	CU	1.075,50
TOTAL		23.312,62 m <sup>2</sup>

#### SISTEMAS GENERALES EXISTENTES EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Existen sistemas generales, incluidos en la tabla anterior, que quedan englobados en los sectores de suelo urbanizable, los cuales no han sido tenidos en cuenta de cara a calcular el aprovechamiento tipo, así como análisis de rentabilidad, por estar ya ejecutados con anterioridad y ser de titularidad municipal.

Estos son:

- Ampliación del parque municipal. Incluido en los sectores S1 y S2.
- Parque infantil de tráfico. Incluido en el sector S3.

También se ha incluido una dotación deportiva de carácter privado, con uso lucrativo.

- Campo deportivo (campo de fútbol). Incluido en el sector S6.

#### SISTEMAS GENERALES A OBTENER EN EL SUELO URBANIZABLE

Se han incluido las zonas de dominio público y servidumbre de aquellos tramos de carretera que han quedado englobados dentro del ámbito de alcance de alguno de los sectores de suelo urbanizable. Así mismo, dentro de las fichas de los sectores, se ha diferenciado entre la superficie de sistemas generales existentes y los de nueva obtención.

Sectores en los que se incluyen estos sistemas generales:

- En el sector residencial S1. Tramo de la CM-3152.
- En el sector industrial S5. Tramo de la CM-3133.
- En el sector urbanizable industrial S6. Tramo de la AB-162 (CL-1).
- Tramo de la calle Constitución, incluido en el sector S3.

#### SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El tratamiento dado al suelo urbano no consolidado es similar al dado a los sistemas generales existentes incluidos en el suelo urbanizable. En el caso de la pedanía de Sotuélamos (UA1) se incluye como sistema general el tramo de la antigua carretera N-430, en el caso del polígono agropecuario (UA2) se incluyen las naves de propiedad municipal que actualmente son de uso municipal o están bajo concesión, se incluye también la superficie destinada a la realización de un acceso desde la CM-3123 que permita realizar una ordenación del tráfico que actualmente es inexistente.

En cuanto a las reservas para uso educativo, según el anexo IV del Reglamento de Planeamiento, debe solicitarse informe a la Consejería competente en materia de educación para que se pronuncie sobre la reserva necesaria, la previsión sería:

#### RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS PARA USO EDUCATIVO. SEGÚN EL ANEXO IV DEL R.P.

En función del número de viviendas, se establece la demanda previsible de plazas, como el número es bajo, en principio habría que prever las unidades educacionales mínimas.

Nº VIVIENDAS SUB	DEMANDA anexo IV R.P.			CENTROS EDUCATIVOS DEMANDADOS			
	COEF.	ENSEÑANZA	Nº PLAZAS	Nº	TIPO	Nº ALUMNOS	m2 parcela
310	0,10	INFANTIL	31	1	3+6	225 (> 99)	4.700
	0,22	PRIMARIA	68				
	0,16	SECUNDARIA	50	1	8+4	380 (> 69)	6.500
	0,06	BACHILLERATO	19				
Demanda de centros educativos para las viviendas en suelo urbanizable según lo establecido en el R.P.							11.200

De forma similar se puede analizar para dotaciones de carácter deportivo.

RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS PARA USO DEPORTIVO. SEGÚN EL ANEXO V DEL R.P.

SUPERFICIE DE INSTALACIONES DEPORTIVAS: 6 m <sup>2</sup> por vivienda		
Nº VIVIENDAS S. URBANIZABLE	ESTANDARES s/ RP	DEMANDA m2 suelo
310	6	1.860

### 1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo

Los instrumentos de desarrollo del Plan serán los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), para las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores en Suelo Urbanizable. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solar hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Objetivos funcionales básicos:

- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.



- Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público del suelo conforma a lo establecido en la ley.

Los gastos de urbanización correrán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación y son los correspondientes a los siguientes conceptos:

- Obras de viabilidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de mobiliario urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras de instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos anteriormente.

### **1.9. Criterios para la ordenación del suelo rustico**

El presente Plan de Ordenación Municipal diferencia distintas categorías según el Reglamento de Suelo Rústico, lo cual se ha plasmado de forma general en el plano OE.0. (E 1:50.000), y en mayor detalle por zonas en los planos OE.2. (23 planos a E 1:10.000).

Se expone a continuación los criterios tenidos en cuenta para proceder a dicha diferenciación.

1. **SUELO RÚSTICO DE RESERVA:** Se clasifica como suelo rústico "de reserva" aquel que no siendo urbano o urbanizable, no se haya adscrito a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Pertenecen a esta división, terrenos del término municipal, que se preservan de la actividad urbanizadora, destinándolo fundamentalmente para los usos propios del entorno rural (agrícola, ganadero, forestal, etc.).

En la fecha de redacción de este documento, hay zonas que afectan al término municipal de El Bonillo declaradas zonas de IMPORTANCIA del águila imperial. Estas han sido declaradas como Suelo Rústico de Reserva. No obstante, se tendrá en cuenta dentro de los usos que se establezcan los condicionantes o restricciones que implica el tener clasificado dentro de este tipo de suelo estos espacios naturales que se rigen por el Decreto 275/2003, 9 de septiembre, por el que se aprueban los planes de recuperación del águila imperial ibérica (aquila Adalberto), de la cigüeña negra (ciconia nigra) y el plan de conservación del buitre negro (aegyplus monachus), y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla La Mancha.

2. **SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN:** dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías, cada una de ellas caracterizada por los valores que las hacen especialmente merecedoras de este tipo de clasificación:

2.1. SRNUEP ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.

a) **Suelo Rústico No urbanizable de protección AMBIENTAL.**

Es el suelo al que se adscriben los bienes de dominio público hidráulico y pecuario, así como sus zonas de protección.

En nuestro caso hemos incluido en este tipo de clasificación a los cauces públicos de las dos Confederaciones Hidrográficas que afectamos (Júcar y Guadiana), incluyendo tanto los propios cauces (DPH) como las zonas de servidumbre y zona de policía (que se extiende hasta los 100 metros a cada lado de los límites del cauce, que presentan un ancho variable). Así mismo hemos incluido, de forma más detallada el suelo que queda dentro de la zona inundable obtenida del estudio de inundabilidad realizado para analizar posibles incidencias en las zonas cercanas al suelo clasificado como urbano o urbanizable, siguiendo para ello lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Se ha incluido dentro de este tipo de protección la zona establecida como de periferia de la laguna de los "Ojos de Villaverde".

Respecto a las vías pecuarias se ha incluido en este tipo de suelo tanto la cañada Real de los Serranos, con una anchura de 75 metros, y una protección adicional de 5 metros a cada lado de los límites de la misma. Así como la denominada Ruta de Don Quijote, por tener un tratamiento similar al que se da al resto de vías pecuarias, con la zona de servidumbre de 5 metros establecida.

Se han adscrito a este tipo de suelo los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

- Dominio público hidráulico:
  - Periferia de Laguna "Ojos de Villaverde"
  - Red hidrológica Guadiana
  - Red hidrológica Júcar

Se ha considerado zonas de protección del dominio público hidráulico los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales.

- Vías pecuarias:
  - Cañada Real de los Serranos
  - Ruta del Quijote

Se ha considerado zonas de protección de dominio público de las vías pecuarias las franjas de terreno de 5 metros de anchura a cada lado.

#### **b) Suelo Rústico No urbanizable de protección NATURAL.**

Pertencen a este tipo de suelo aquellos incluidos en el grupo de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecidas en la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha. Concretamente se incluyen las ZEPA, el LIC de

las Lagunas de Ruidera.

- Aquellos terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial. Concretamente se han incluido las dolinas, lagunas kársticas, uvalas y tobas).
- Formaciones boscosas naturales. En nuestro caso concreto la zona catalogada de Sabinares.
- Aquellos terrenos pertenecientes a terrenos de forestación de tierras agrícolas. Se trata de los terrenos que sustentan las forestaciones acogidas a la Orden de 15-05-2008, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se regulan las ayudas para fomentar la primera forestación de tierras agrícolas, quedando sujetos a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, ley 3/2008 de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha y demás normas de aplicación.
- Montes catalogados de utilidad pública.
- Áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas. En nuestro caso concreto se diferencian las zonas de importancia del águila imperial, aves esteparias y el lince ibérico.
- Se deben incluir dentro de este tipo de suelo los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques Naturales y Reservas, así como el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de Áreas Protegidas. Los terrenos que presentan Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas expresamente indicadas en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas (áreas críticas).

En nuestro caso concreto se han incluido:

- Monte de Utilidad Pública
- LIC Lagunas Ruidera
- Elementos Geomorfológicos
- Zonas de aves esteparias
- Z.E.P.A.
- Sabinares
- Terrenos de forestación de tierras agrícolas

### c) Suelo Rústico No urbanizable de protección CULTURAL.

Lo conforman las áreas en las que existan (según el catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha) o que puedan existir yacimientos de interés científico y cultural, ya sean de tipo paleontológico, arqueológico, histórico, etc.

Si en algún punto del término municipal apareciese algún hallazgo de interés científico, se delimitará una zona cautelar en la que se prohíbe cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica. Se prohíben asimismo las labores agrícolas profundas. Esta zona cautelar se mantendrá hasta que la Consejería de Cultura delimite el área de interés científico y el valor del yacimiento en cuyo momento se procederá a dictar las medidas protectoras específicas.

Se han adscrito a este tipo de terreno:

- Zonas de protección arqueológica

### 2.2. SRNUEP de infraestructuras y equipamientos.

Corresponde a las zonas de terreno que pertenecen a servidumbres y afecciones de:

- Carreteras Nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras: Estatal, Ley 25/1988 de 29 de Julio y Autonómica Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- Red de caminos públicos.
- Líneas eléctricas de alta tensión, según lo establecido en el RD 223/2008, de 15 de febrero.
- Señales geodésicas según lo establecido en la Ley 11/75; Real Decreto de 18 de julio.
- Líneas telefónicas y de comunicaciones.

#### a) Carreteras

Se ha establecido dentro de esta categoría las carreteras que están fuera del perímetro de Suelo Urbano o Urbanizable y sus zonas de servidumbre y dominio público. En nuestro caso y según lo establecido en la legislación correspondiente.

En la carretera nacional, según la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, se considera dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Se establece la zona de servidumbre, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una

distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas.

En el resto de carreteras, bien propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, bien de la Diputación provincial de Albacete, se rigen por lo establecido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha. Que en este caso por las características de las vías coinciden con las dimensiones establecidas anteriormente para la carretera estatal.

b) Líneas eléctricas.

En la zona de protección de las líneas eléctricas hay que tener en cuenta lo establecido en el Reglamento de Alta tensión respecto a las distancias de seguridad de 6 metros a fachadas de edificaciones y de 2 metros a arbolado.

Se muestra a continuación tabla resumen con las superficies de los distintos tipos de SR establecido.

TIPOLOGIA SUELO	SUPERFICIE
<b>SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR)</b>	<b>18.096,43</b>
<b>SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)</b>	<b>32.025,89</b>
SRNUEP NATURAL	23.928,01
AVES ESTEPARIAS	12.516,50 ha
MICRORESERVA SALINAS PINILLA	17,63 ha
FORESTACIONES DE TERRENOS AGRICOLAS	769,08 ha
SABINARES	1,39 ha
MONTES UTILIDAD PUBLICA	3.606,39 ha
Z.E.P.A.	7.641,62 ha
LIC LAGUNAS DE RUIDERA	9.887,31 ha
SRNUEP AMBIENTAL	7.612,86 ha
PERIF. LAG. OJOS VILLAVERDE	388,97 ha
SRNUEP CULTURAL	75,63 ha
PROTECCION ARQUEOLOGICA	70,99 ha
ELEM. GEOMORFOLOGICOS	672,08 ha
SRNUEP INFRAESTRUCTURAS	409,39 ha



### **1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público**

Dentro del contenido del POM, nos podemos encontrar con dos tipos diferenciados de bienes de dominio público, por un lado están aquellos bienes que forman parte de los sistemas generales o locales que vienen del establecimiento normativo establecido por el municipio, y por otro lado encontramos aquellos bienes que son dominio público y así lo establece la legislación sectorial existente, dentro de los cuales encontramos la red de vías pecuarias, la red de carreteras y los cauces o elementos del dominio público hidráulico.

Respecto a los primeros, destacar la importancia que estos adquieren en la ordenación del municipio, pudiendo encontrarse como hemos comentado sirviendo a la totalidad del municipio, como sistemas generales: de equipamiento, de espacios verdes y de comunicaciones. Los que sirven a un ámbito más localizado del municipio son los denominados sistemas locales. En el desarrollo del POM estos sistemas locales van a ser los obtenidos en el propio desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, y suelo urbano no consolidado.

La regulación dada por el POM a estos Sistemas Generales y Bienes del Dominio Público se incluye en el título II de las normas urbanísticas.

En la Sección 1, del capítulo 2, del Título II de las Normas Urbanísticas, se incluye el listado de normativa sectorial que debe tenerse en cuenta, la cual ha sido tenida en cuenta a la hora de establecer el tratamiento dado a los bienes comentados.

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

Se considera que son susceptibles de generar tráfico aquellos edificios e instalaciones públicas, especialmente aquellas que presentan servicios de carácter básico (ayuntamiento, centro de salud, colegios, etc.).

Así mismo, todas aquellas actividades que son destino o centro de trabajo, que a partir de su ordenación se encaminarán hacia las zonas establecidas para dicho uso. Especialmente los polígonos industriales.

Estos aspectos han sido tenidos en cuenta especialmente a la hora de establecer anchura de los viales, así como su conexión con las principales arterias de movilidad. Especial atención se ha tenido a la hora de establecer una ordenación de los accesos a las zonas industriales, por tener estar mayores requisitos de radios de giro y ordenamiento en sus flujos de entradas y salidas.

Esto se ha traducido en dejar previstas conexiones mediante generación de enlaces a nivel, en los entronques del polígono agropecuario a la carretera, así como en la zona destinada a uso industrial en el norte de la población.

La zona que conforma el casco consolidado actual, es difícil actuar en cuanto a mayor anchura de viales, e incluso de modificación de las anchuras de Acerados, siendo este un aspecto a tener en cuenta a la hora de acometer sucesivas actuaciones urbanas.

Se ha buscado el poder establecer un anillo circunvalante alrededor de la parte central de pueblo de forma que esta canalice una mayor capacidad de circulación a los vehículos que puedan aproximarse a la zona centro.

Bien es verdad que el tamaño del municipio, y principalmente su parque motorizado, no presenta una problemática especial desde el punto de vista de la movilidad, ya que es habitual poder circular sin interferencias, y no suelen existir problemas de aparcamiento salvo en determinados puntos de aglomeración de la población, concretamente el punto más conflictivo suele ser la plaza mayor, por la afluencia de personas tanto a las dependencias municipales (ayuntamiento) como restaurantes y cafeterías que hay en la zona.

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

En cuanto a aquellas actividades que puedan resultar molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, habrá que ser intransigente con que las mismas puedan afectar a la vida cotidiana de la población, por tanto habrá que buscar y acondicionar espacios que puedan servir de desarrollo de dichas actividades sin alterar la vida cotidiana y descanso.

Dicho límite de sonorización, iluminación, etc., actividad generadora de afección a los vecinos debe quedar dentro de los parámetros establecidos en las ordenanzas municipales.

De esta forma podemos establecer para dicho tipo de actividades al igual que hemos implementado con actividades industriales, habrá que establecer una baremación de los distintos usos industriales que pueden darse, y que dependiendo de la propia actividad pudieran ser compatibles o no con otros usos como el residencial.

- Grupo I: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial: industria de pequeño tamaño, pequeños almacenes, talleres artesanales y algunos servicios del automóvil que no

desprendan gases, polvo, olores, radiaciones, efluentes líquidos contaminantes, ruidos o vibraciones que puedan molestar a los residentes.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
- La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.
- La potencia instalada será menor de 20 C.V.
- El nivel máximo de ruido admitido para el exterior, será el marcado para la zona de viviendas y edificios en la ordenanza municipal de medio ambiente de El Bonillo (entre las 8 y las 22 horas, 55 dBA y entre las 22 y las 8 horas, 40 dBA). El nivel sonoro interior será inferior a 50 dBA.

- Grupo II: Comprende actividades solamente compatibles con usos residenciales cuando se ubican en edificios exclusivos, aunque sean contiguos a las viviendas, dotados de medidas correctoras para evitar molestias a los residentes, que no generen volúmenes importantes de tráfico rodado, ni sean insalubres, nocivas o peligrosas.

Sólo podrán desarrollarse cuando cumplan las siguientes condiciones:

- El edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
- La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- La potencia instalada será menor de 100 C.V.

- El nivel máximo de ruido admitido para el exterior será el marcado para las zonas de viviendas y edificios en la ordenanza municipal de medio ambiente de El Bonillo (entre las 8 y las 22 horas, 55 dBA y entre las 22 y las 8 horas, 40 dBA). El nivel sonoro interior será inferior a 70 dBA.
- Grupo III: Comprende actividades solamente compatibles usos no residenciales, por no admitir medidas correctoras o por generar tráficos incompatibles con la residencia.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- El edificio deberá disponer dentro de su parcela de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m2 de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m2 de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
  - Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
  - El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
  - El nivel máximo de ruido admitido para el exterior será el marcado para las zonas industriales en la ordenanza municipal de medio ambiente de El Bonillo:
    - Entre las 8 y las 22 horas, 70 dBA
    - Entre las 22 y las 8 horas, 55 dBA
- Grupo IV: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera; o que, por su nivel de peligrosidad, no pueden implantarse en el medio urbano, ni en áreas industriales; o que se dedican a la explotación de recursos naturales o fuentes energéticas en necesaria proximidad con el origen de los mismos.

En las normas urbanísticas se regula las zonas en las que se permite cada una de ellas.

### **1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública**

Se ha dado cumplimiento tanto a lo recogido en el TRLOTAU, así como a lo considerado en la legislación nacional, al establecer un porcentaje mínimo de vivienda destinada a protección pública, en los nuevos sectores de uso mayoritario residencial de desarrollo, de un 30%.

Esto se traduce en la siguiente estimación de obtención de viviendas de protección pública:

	<b>Nº VIVIENDAS de PROTECCION PUBLICA ESTIMADO</b>
<b>AR1-S1</b>	14
<b>AR2-S2</b>	18
<b>AR3-S3</b>	19
<b>AR4-S4</b>	15

SUMA **66**

Exponer que de la unidad de actuación UA1, pedanía de Sotuélamos, no se ha considerado obtención de vivienda de protección pública, al no incrementar el aprovechamiento actual.

#### **1.14. Coherencia entre las determinaciones de las ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.**

En general los municipios colindantes poseen instrumentos de planeamiento general bastante antiguos, salvo algunos casos.

De forma general la clasificación dada a los suelos colindantes con los del término municipal de El Bonillo, es totalmente coherente con la que se ha establecido en este documento, siendo la clasificación de estos suelo la de Rústico, bien clasificados como de Reserva o bien No Urbanizables de Especial Protección, en el caso de disponer de algún proteccionismo medioambiental, cultural, etc. que así lo obliguen por la normativa.

Por tanto se ha comprobado que en aquellos casos en los que el suelo a ambos lados de los límites del término municipal no coincidan en cuando a su clasificación es debida a que posiblemente anteriormente en el momento de redacción de los documentos de planeamiento en esos municipios, o bien no existían zonas de protección que han aparecido después, y que en nuestro caso han obligado a clasificarlo como de especial protección.

Especial mención merecería la pedanía de Sotuélamos, ya que la misma está situada en el límite del término municipal con Villarrobledo. El PGOU vigente en Villarrobledo, clasifica el suelo donde se ubica la pedanía como suelo no urbanizable, que sería equivalente a clasificarlo como SRR con la legislación actual. Ahora bien nos parece adecuada su clasificación como SUNC, por las motivaciones expuestas tanto en la memoria informativa como en esta misma.

## 2. ORDENACION DETALLADA

### 2.1. Viarios y espacios libres públicos.

A nivel de término municipal, se mantienen las infraestructuras de vías de comunicación existentes, basada en las carreteras que unen con los municipios colindantes, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y de la Diputación Provincial.

Internamente se ha dado prioridad a poder finalizar los viales que son considerados como Sistema General por la importancia que estos tienen para la movilidad del propio municipio. De forma que se genere un cinturón de comunicaciones periférico a la zona centro, que aliviaría los desplazamientos para ir a los diferentes puntos de destino final.

Así mismo se ha procurado garantizar una buena conexión con las vías de comunicación principales, y la distribución interna de viales de cada uno de los sectores previstos.

En los espacios creados para alojamiento industrial, se ha habilitado un espacio que sirva para garantizar una adecuada conexión a las redes de infraestructuras de carreteras, mediante proyecto posterior de enlace.

### 2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos.

Aparecen en los planos de ordenación detallada, las zonas verdes y equipamientos previstos en la programación de cada uno de las unidades de actuación.

En las zonas verdes, habría que distinguir aquellas que han sido clasificadas como sistemas generales, que se encuentran ubicadas en el parque municipal existente (junto a la piscina pública), en el parque infantil de tráfico, y una nueva zona obtenida del desarrollo de los sectores S1 y S2, situada junto al parque municipal. La ubicación de estos sistemas generales se ha considerado adecuada por el servicio que prestarían a la totalidad de la población del municipio.

El resto de zonas verdes obtenidas del desarrollo de los sectores urbanizables, así como de las unidades de actuación el suelo urbano no consolidado, tienen el carácter de sistemas locales.

Los espacios seleccionados para ubicación de estos son espacios compactos, evitando segregaciones en pequeños espacios verdes, procurando que su ubicación dote de una calidad y bienestar a la población ubicada en la cercanía de estos. Se ha procurado en la medida de lo posible, que las zonas verdes puedan ejercer de barrera visual a determinadas actuaciones (especialmente las industriales), cumpliendo a sí un papel estructurante del ordenamiento.

Los equipamientos obtenidos por cesión en el desarrollo de dichos sectores y unidades de actuación se han ubicado en zonas preferenciales, quedando integradas en los sectores a los que sirven. Buscando a su vez que sirvan de conexión al propio entramado urbano existente.

### **2.3. Ordenanzas tipológicas.**

Quedan recogidas en el documento de Normas Urbanísticas, que se estructuran en:

- TITULO I. Generalidades
- TITULO II. Regulación de los Sistemas Generales y Dominio Público.
- TITULO III. Regulación de Usos del Suelo
- TITULO IV. Regulación de las Edificaciones
- TITULO V. Regulación del Suelo Urbano
- TITULO VI. Regulación del Suelo Urbanizable
- TITULO VII. Regulación del Suelo Rústico
- TITULO VIII. Regulación de las urbanizaciones
- TITULO IX. Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

En estas se expone de forma detallada los parámetros específicos derivados de los criterios que se han seguido para su establecimiento.

### **2.4. Redes de Infraestructura.**

Se acompañan los planos de ordenación detallada en los que se han incluidos los esquemas de las infraestructuras básicas a completar en la urbanización a desarrollar en cada uno de los sectores, tanto de agua potable, saneamiento (red separativa de fecales y pluviales), red de alumbrado público, electrificación.

Se han trazado los nuevos viales que servirán a las diferentes manzanas obtenidas.

### **2.5. Unidades de Actuación.**

Se han recogido un total de nueve unidades de actuación, que en el caso del suelo urbanizable, estas coinciden con sectores completos.

Se incluyen un total de cuatro unidades de actuación como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial. Dos unidades de actuación de suelo urbanizable de uso mayoritario industrial.

Las tres unidades restantes las conforman: la pedanía de Sotuélamos, que ha sido clasificada como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario residencial. El polígono agropecuario, clasificado como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial. Y una unidad de actuación que se propone para un PERI posterior que permita la reordenación detallada de la misma, con apertura de vial que mejore la accesibilidad a la zona.



Dichas unidades quedan recogidas en los planos correspondientes de ordenación estructural y detallada, y se acompañan sus fichas urbanísticas donde se describen las superficies destinadas a cada uso, su aprovechamiento, etc.

Las mismas han sido delimitadas en base a las necesidades de crecimiento necesarias y justificadas, procurando un crecimiento homogéneo y compensado que permita respetar las tipologías edificatorias existentes, mejorar la trama urbana existente, y un crecimiento en forma de ciudad compacta que garantice un crecimiento sostenible.

### **2.6. Régimen de edificaciones en situación de fuera de ordenación.**

De acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, y 37.2.c) del RP se establece el régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento, distinguiéndose a continuación las totalmente incompatibles y las parcialmente incompatibles y el tipo de obras que se autoriza en cada caso, además de permitirse para ambos regímenes las obras cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

Se consideran fuera de ordenación totalmente incompatibles, las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

- a)- Las que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino, como suelo de infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros o equipamientos cualquiera que sea su finalidad.
- b)- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes.
- c)- Las que ocupen suelo en el que según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia, por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se consideran fuera de ordenación parcialmente incompatibles las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurra ninguna de las circunstancias anteriores (a, b, ó c) , pero no se ajusten a otras condiciones tales como altura, número de plantas, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc., asignadas por el POM.

En los fuera de ordenación parcialmente incompatibles se permiten además de las obras de conservación, obras de mejora ó reforma, con la condición de no superar el volumen o superficie existentes.

Otras consideraciones:

Los edificios incluidos en Catálogos de Planes Especiales de Protección no se consideran fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

El fuera de ordenación se puede considerar a toda la edificación y/o instalación de la parcela o a parte de la misma, siempre y cuando dicha parte sea funcionalmente independiente, tanto en estructura como en uso.

Transitoriamente, se considerarán fuera de ordenación parcial o no totalmente incompatible, las edificaciones existentes en las que invadan únicamente la parte del viario público previsto para la realización del chaflán exigible a las nuevas edificaciones tras la demolición de las existentes.

El Bonillo, febrero de 2011

Fdo. Justino Javier López Carretero  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
N.D.O.S. Arquitectura e Ingeniería S.L.