



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

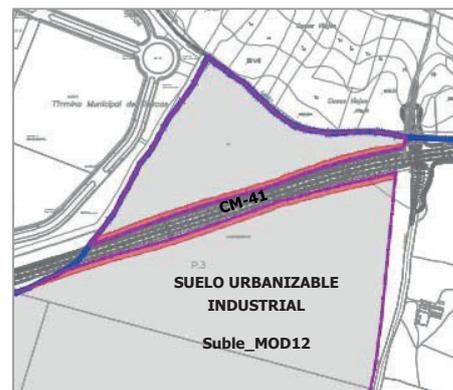
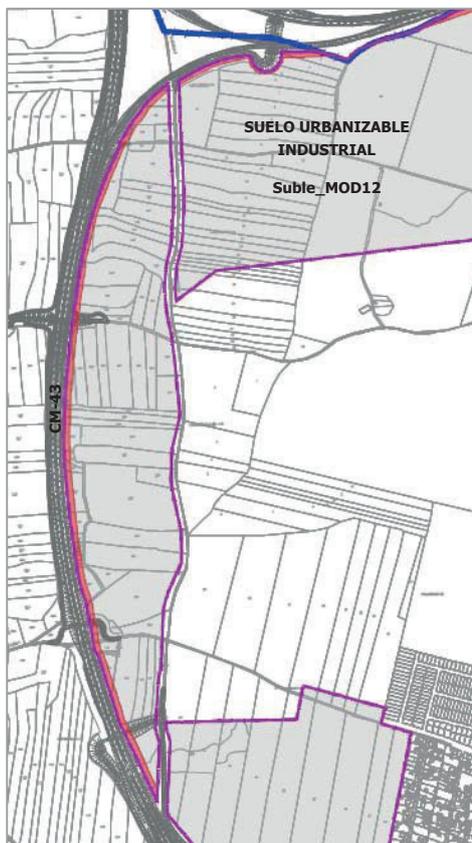
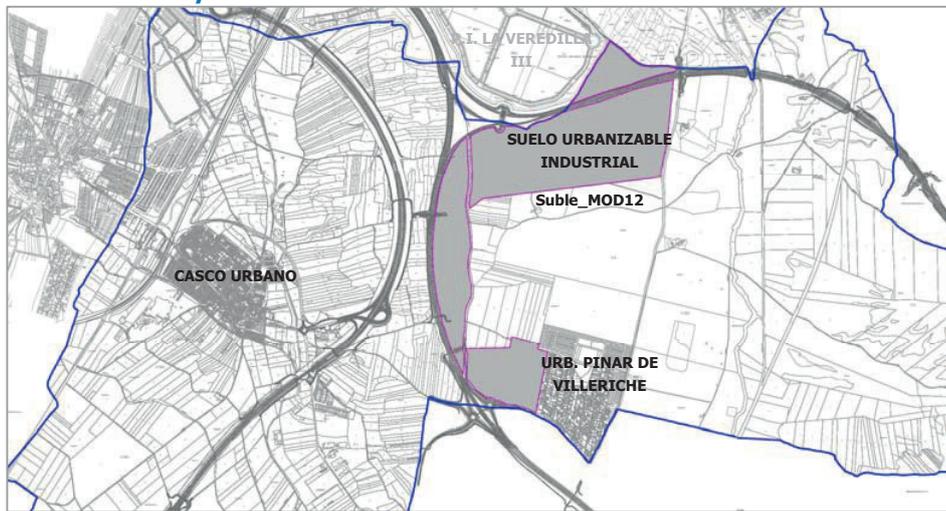
En relación con el anuncio publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo n.º 65, de 4 de abril de 2025, sobre acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual N.º 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Numancia de la Sagra y normas urbanísticas, se publica a continuación las fichas urbanísticas del sector que no fueron incluidas en el anuncio anterior.

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

<b>A. DENOMINACIÓN DEL AMBITO</b>	Suble_MOD12		
<b>B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Suble	Sector de suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada (Artículo 46 del TRLOTAU)	FIGURA DEL PLANEAMIENTO	PAU

**C. PLANOS DE SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO. SISTEMAS GENERALES**



— Límite de Área de Reparto Sector Suble\_MOD12

**Suelo Urbanizable**

AR.Suble.MOD12 Área de reparto

**SISTEMAS GENERALES**

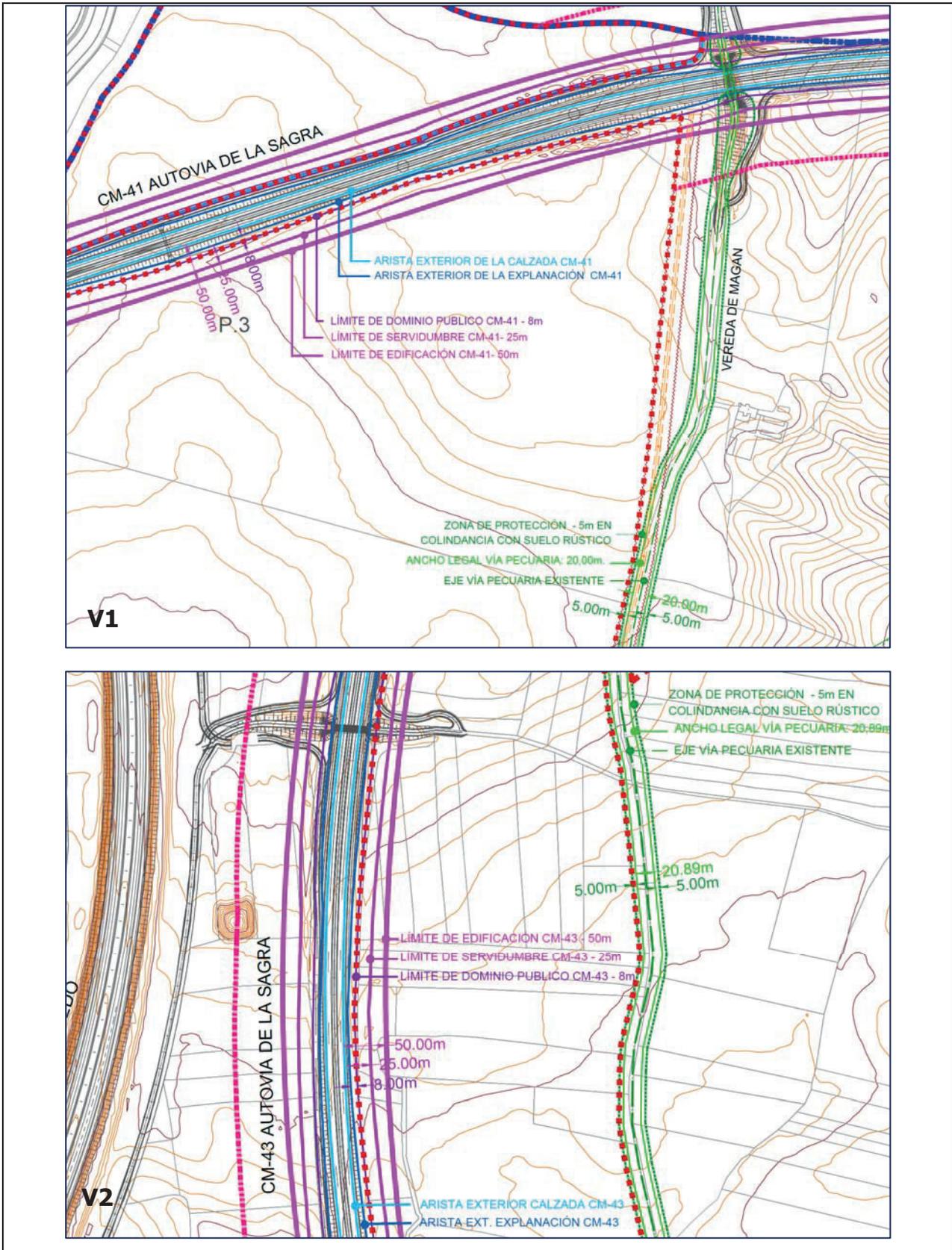
■ SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS





FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR



FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR



**D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>D.1 Objetivos de la Ordenación:</b>		1. Urbanización del ámbito. 2. Obtención de los Sistemas Generales.	
<b>D.2 Superficie Total</b> (AR-Suble_MOD12, con SG en Suelo Urbanizable)		2.136.046,49 m <sup>2</sup> *	
<b>D.3 Superficie Total de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable</b>		16.253,36 m <sup>2</sup> *	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.3.1 Zonas Verdes:		-	-
D.3.2 Equipamientos e Infraestructuras:		16.253,36 m <sup>2</sup> *	-
D.3.3 Red Viaria:		-	-
D.3.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales necesarias para el desarrollo del sector		100%	
<b>D.4 Superficie del ámbito (total- SG en Suelo Urbanizable)</b>		2.119.793,13 m <sup>2</sup> *	
<b>D.5 Uso Global Mayoritario</b>		INDUSTRIAL	
<b>D.6 Edificabilidad del ámbito</b>		0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
<b>D.7 Densidad poblacional</b> (referida a la superficie del ámbito)		NO PROCEDE	
<b>D.8 Aprovechamiento Objetivo o Real</b>		1.377.865,53 m <sup>2</sup> c* ó 868.055,28 u.a.*	
<b>D.9 Área De Reparto (Suelo Urbanizable) Y Aprovechamiento Tipo</b>		AR-Suble_MOD12	0,4064 u.a./m <sup>2</sup> s
<b>D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativa</b> (según art.68 TRLOTAU)		10%	
<b>D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		NO PROCEDE	



FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

<b>E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
<b>E.1 Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
		Mínimo Legal	
E.1.1 Zona Verdes	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU	15% Superficie Ordenada	Mínimo 2/3
E.1.2 Equipamientos	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU		Resto
E.1.3 Reserva plazas de Aparcamiento	Art. 31 TRLOTAU y 22 del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM Y Orden TMA/851/2021 1 plaza/cada 200m2 construidos. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida permanente = 1 cada 40 en viario publico		
E.1.4 Red Viaria	-		
<b>E.2 Superficie Suelo neto Lucrativo</b>		-	
<b>E.3 Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		Uso pormenorizado: IP - IA (dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística). Ordenanza aplicación: A redactar en el instrumento de desarrollo.	

<b>F. OBSERVACIONES</b>
<p><u>EJECUCIÓN del Planeamiento (O.E)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ESFERAS DE ACTUACIÓN: Pública o Privada</li> <li>GESTIÓN: Directa o Indirecta (Art. 116 y 117 Texto Refundido).</li> </ol> <p><u>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La intervención se realizará en una o varias unidades de actuación.</li> <li>El sector y sus SSGG constituyen un Área de Reparto independiente. No existen suelos de Sistemas Generales y Sistemas locales existentes, son todos a obtener con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.</li> <li>Las cesiones serán las indicadas en el ART. 31 TRLOTAU y 22 del RP LOTAU.</li> <li>La ordenación detallada se definirá mediante el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.</li> <li>Si se mantiene el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en esta ficha, se deberá mantener el Aprovechamiento Tipo determinado</li> <li>Para el desarrollo del sector se tendrá en cuenta la resolución del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Toledo, y en particular se deberá contar con supervisión y control arqueológica de los trabajos movimiento de tierras de las obras de urbanización del sector. En todo caso se deberán respetar las disposiciones establecidas en la Ley de protección del Patrimonio histórico artístico (Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/80 de Patrimonio Histórico Castilla la Mancha).</li> <li>El desarrollo del sector deberá contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha</li> <li>El planeamiento de desarrollo, con carácter general, en caso de afección sobre terrenos de dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía de cauces y riveras, requerirá de pronunciamiento específico favorable del organismo competente con carácter previo a su aprobación.</li> <li>El desarrollo del Sector se realizará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluirá un Plan Parcial (PP) en el cual se detallará la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU). La ordenación propuesta posibilitará el desarrollo por fases, permitiendo poner en servicio las diferentes áreas de manera progresiva y ordenada.</li> <li>El Plan Parcial que lo desarrolle deberá incorporar como mínimo los siguientes aspectos referentes a la ordenación: <ul style="list-style-type: none"> <li>El esquema de ordenación detallada del ámbito.</li> <li>Descripción de las zonas verdes y equipamientos.</li> <li>Continuidad e integración con sistemas de comunicaciones de los ámbitos colindantes. En particular ejecución y financiación de las obras necesarias para la realización del vial de conexión con el P.I. La Veredilla III de Illescas, para lo cual se debe recabar la correspondiente autorización administrativa del Ayuntamiento de Illescas.</li> <li>Las ordenanzas particulares de dicho sector.</li> <li>Deberá cumplir con las condiciones y observaciones que con motivo de la concertación administrativa se han recibido. Concretamente: <ol style="list-style-type: none"> <li>Carreteras. Conforme al informe remitido por la Dirección General de Carreteras, el Plan Parcial que desarrolle el ámbito deberá tener en cuenta en virtud del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero):</li> </ol> </li> </ul> </li> </ol>



FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

- Delimitación de las Zonas de afección, y restricciones de uso:
    - o Zona de dominio público
    - o Zona de Servidumbre
    - o Línea límite de edificación
  - Accesos: Antes de su construcción deberá solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras (artículos 66 a 76).
  - De acuerdo con lo establecido en el artículo 73.3 en caso de ejecutarse un nuevo enlace de acceso desde la CM-41, la financiación del mismo correrá a cargo del presente sector. Análogamente la financiación para la adecuación del acceso existente en el pk. 3+350 desde la CM-43, correrá a cargo del presente sector.
  - Plantaciones (artículo 82)
  - Tendidos Aéreos y conducciones o cruces subterráneos (Artículos 83 y 84 respectivamente)
  - Cerramientos (Artículo 81)
  - Protección frente al ruido: Se deberán incluir propuestas que se consideren oportunas para la protección frente al ruido.
- b) Vías pecuarias. Se deberán cumplir las determinaciones del informe emitido el 22-09-2024 por el Servicio de Medio Natural, de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con el ANEXO DE VÍAS PECUARIAS DE MAYO DE 2024 elaborado por el Ayuntamiento (que se incorpora al presente Documento Técnico de Octubre de 2024 junto con el referido informe del Servicio de Medio Natural de 22-09-2024):
- En los tramos afectados por la MP Nº 12 de las NN.SS., tal como ya se definía en la propuesta final del plan aprobado inicialmente el 02-05-2023 por el Ayuntamiento, la Vereda de Pantoja a Cedillo (con una anchura legal de 20,89 metros) y sus zonas de protección (una franja de 5 metros a cada lado de la vía pecuaria) se adscriben a la subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
  - De conformidad con la redacción vigente del artículo 19 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias (Ley de VP) de Castilla-La Mancha (recientemente modificado por el artículo 13 de la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha), estos suelos tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres, incorporándose a la Infraestructura Verde del municipio, no pudiendo computarse su superficie como sistema local de zona verde a los efectos del cómputo de las dotaciones públicas correspondientes al ámbito desarrollado. La adecuación, conservación y mantenimiento habitual corresponderá al municipio.
  - Asimismo, para garantizar la continuidad de la Vereda de Pantoja a Cedillo al sur del Sector (interrumpida por la ejecución de la autovía CM-43), la propuesta final del plan aprobado inicialmente ya contemplaba una franja de suelo rústico entre la autovía CM-43 y el Sector de la MP Nº 12 de las NN.SS., adosada al carril delimitado en el proyecto de ejecución de dicha autovía para la desviación de la vía pecuaria.  
Según se acota en los planos incorporados en el presente Anexo, dicha franja de suelo rústico dispondrá de una anchura 25,89 metros, equivalentes a la anchura legal de la vía pecuaria más la zona de protección de 5 metros al norte, considerando que al sur, el carril delimitado en el proyecto de ejecución de la carretera tiene una anchura superior a los 5 metros de la zona de protección. Conforme al apartado 3 del artículo 19 la Ley de VP, en dicha franja de 25,89 metros se asegurará el carácter idóneo del nuevo itinerario y su continuidad, así como los de más usos compatibles y complementarios de aquel, debiendo integrarse en la malla urbana en las mismas condiciones que las establecidas en los apartados 1 y 2 del mismo artículo 19.  
El artículo 18 de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 5 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, deberán ser adscritas a la subcategoría de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias y sus zonas de protección, quedando establecida la anchura de estas zonas en una franja de 5 metros a ambos lados de la vía pecuaria, por lo que deberá tener en cuenta lo dispuesto en la normativa de planeamiento urbanístico municipal.
  - Se establecen tres pasos para el cruce de la Vereda de Pantoja a Cedillo por el viario del Sector de la MP Nº 12 de las NN.SS., que garantizarán el acceso y la continuidad de los tres ámbitos del Sector colindantes con la vía pecuaria, comprobándose que queda garantizado el tránsito ganadero. El tránsito con vehículos a motor debe priorizarse por otras vías o caminos distintos de las vías pecuarias, ya que el tráfico vial ordinario desvirtuaría la propia naturaleza de las vías pecuarias. En los tres pasos se mantiene la rasante actual de la vía pecuaria, que será atravesada superiormente, en los Pasos 1 y 2, o inferiormente, en el Paso 3, se adjunta planos detallados apartados (dichos planos se corresponden con los del referido Anexo de Vías pecuarias, incorporado al presente documento).



## FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

- c) Dominio Público Hidráulico, Dado que parte de los terrenos (parcelas 30 y 31 del polígono 6) se sitúan en la zona de policía de un afluente innominado tributario del Arroyo Guatén, es necesario la realización de un Estudio Hidrológico y contar con autorización de este Organismo para la ejecución del planeamiento que lo desarrolle.
- d) Agencia del Agua de Castilla La Mancha:
- Los costes suplementarios de infraestructuras públicas derivado de esta nueva actuación, conforme a lo señalado en el TRLOTAU deberán ser soportadas por los titulares de los terrenos incluidos en el ámbito.
  - Así mismo es necesario que los nuevos desarrollos cuenten con depósitos de regulación destinados al almacenamiento de agua potable con capacidad suficiente para garantizar la autonomía de suministro al menos de un día al sector que se abastece del mismo, debiendo contar con medidas que aumenten la eficiencia y la reducción del consumo del agua.
- e) Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales: el Plan Parcial que desarrolle el ámbito deberá obligatoriamente:
- Establecer en su ordenación y en sus ordenanzas para reducir la posible afección a aves esteparias, la fijación de un retranqueo de 30 m. en los límites en la zona colindante a los cultivos identificados en dicho informe, debiéndose plantar una pantalla perimetral con especies arbóreas y arbustivas.
  - Igualmente establece que en los viales que limiten con suelo rústico reserva deberá plantarse igualmente una pantalla vegetal arbórea de al menos 10 metros de anchura.
  - Así mismo deberá calificarse como zona verde la Laguna de Ontalba y su entorno, debiéndose presentar junto con el Plan Parcial un proyecto de restauración natural de esta zona, que deberá contar con informe favorable de dicho Servicio.
  - Así mismo, en la medida de lo posible, los viales en la zona industrial deberán situarse colindantes o próximos a otras infraestructuras viarias existentes.
- f) Consejería de Sanidad, el plan parcial que desarrolle el sector deberá tener en cuenta la cercanía a la zona Residencial (urbanización El Pinar de Villeriche) de cara a la implantación de industrias.
- g) Subdirección de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación civil la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, sin perjuicio de aquellos ámbitos del término municipal de Numancia de la Sagra que se encuentren en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, para los que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo del órgano competente del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de Getafe, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
- h) Servicio De Protección Ciudadana y Emergencias. Se deberán tener en cuenta las medidas de seguridad contra incendios, señalas en el informe recabado, esto es:
- Mantener la franja de la interface urbana forestal o industrial/rústico libre de vegetación muerta, de restos de poda o ser usada como vertedero.
  - Evitar plantar especies arbustivas resinosas como delimitadoras de los espacios de chalets, parcelas y otros. No hay que olvidar que la parte sur de este futuro suelo industrial delimita con la urbanización denominada Villeriche.
  - Cumplir con lo que señala la normativa en cuanto a la instalación de hidrantes contra incendios, ubicándolos en espacios amplios susceptible de un mejor uso por los vehículos de extinción de incendios.
  - Cada una de las empresas a instalar en este suelo urbanizable como industrial deben cumplir con su normativa específica en cuanto a medidas contra incendios, establecido en el RD 2267/2004

11. Deberán realizarse la previsión de plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, así como cumplir con lo señalado en:

- Código de accesibilidad de Castilla la Mancha,
- Demás legislación en materia de accesibilidad y en particular Orden TMA/851/2021 por la que se desarrolla el



## FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

12. Usos:

- Pormenorizados: Industrial Productivo, Industrial Almacenaje ( dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística).
- Compatibles: Terciario, Dotacional y Equipamientos
- Prohibidos: Los no contemplados.

\* Las superficies indicadas en estos cuadros podrán sufrir variaciones como consecuencia de la medición real o topográfico, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación (vías pecuarias, carreteras, hidrología, ...) y que motiven cambios en la delimitación del ámbito, sin que en ningún caso las superficies de cesión obligatoria puedan ser inferiores a las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 22 RP y 31 TRLOTAU.



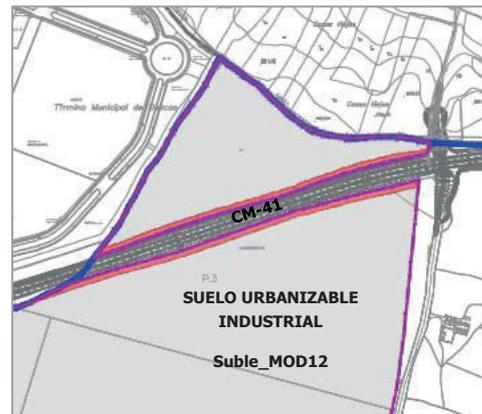
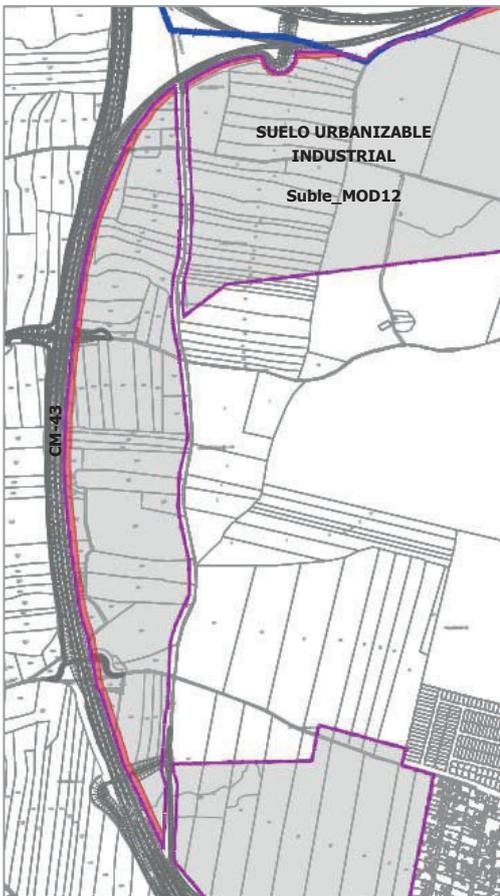
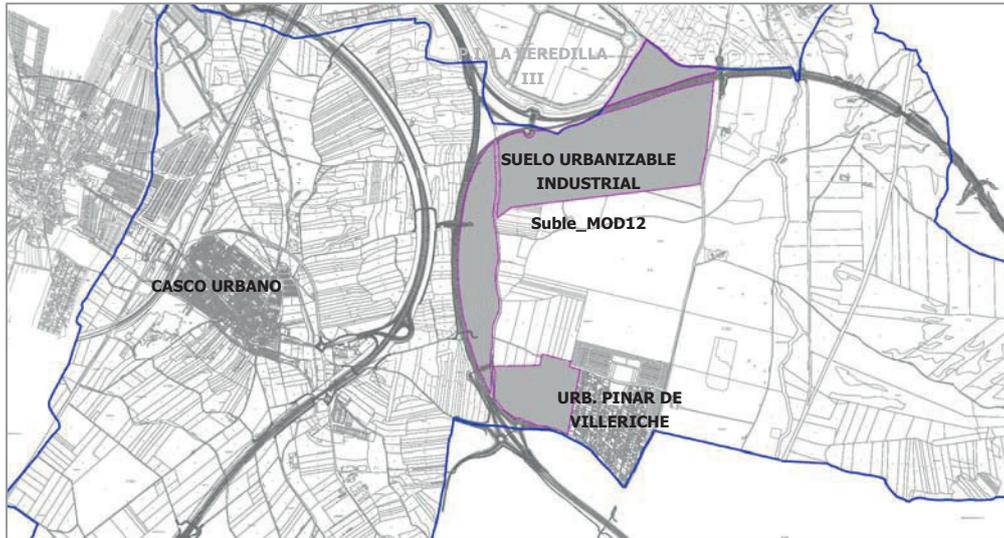
FICHA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZOUS

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

<b>A. DENOMINACIÓN DEL AMBITO</b>	ZOU-Suble_MOD12
-----------------------------------	-----------------

<b>B. CLASE DEL SUELO</b>	Sector de Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada (ARTICULO 46 TRLOTAU)	<b>FIGURA DEL PLANEAMIENTO</b>	PAU
---------------------------	--	--------------------------------	-----

**C. PLANOS DE SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO. SISTEMAS GENERALES.**



— Límite de Area de Reparto Sector Suble\_MOD12

**Suelo Urbanizable**

AR.Suble.MOD12 Area de reparto

**SISTEMAS GENERALES**

■ SISTEMA GENERAL DE DE INFRAESTRUCTURAS



FICHA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZOUs CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

<b>D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1 Superficie Total</b> (AR-Suble_MOD12, con SG en Suelo Urbanizable)		2.136.046,49 m <sup>2</sup> *	
<b>D.2 Superficie Total de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable</b>		16.253,36 m <sup>2</sup> *	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.2.1 Zonas Verdes:		-	-
D.2.2 Equipamientos e Infraestructuras:		16.253,36 m <sup>2</sup> *	-
D.2.3 Red Viaria:		-	-
D.2.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales necesarias para el desarrollo del sector			100%
<b>D.3 Superficie del ámbito (Total- SG en Suelo Urbanizable)</b>		2.119.793,13 m <sup>2</sup> *	
<b>D.4 Uso Global Mayoritario</b>		INDUSTRIAL	
<b>D.5 Edificabilidad del ámbito</b>		0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
<b>D.6 Densidad poblacional</b> (referida a la superficie del ámbito)		NO PROCEDE	
<b>D.7 Aprovechamiento Objetivo o Real</b>		1.377.865,53 m <sup>2</sup> c* ó 868.055,28 u.a.*	
<b>D.8 Área De Reparto (Suelo Urbanizable) Y Aprovechamiento Tipo</b>	AR-Suble_MOD12	0,4060 u.a./m <sup>2</sup> s	
<b>D.9 Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativa</b> (según art.68 TRLOTAU)		10%	
<b>D.10 Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		NO PROCEDE	

<b>E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
<b>E.1 Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
		Mínimo Legal	
E.1.1 Zona Verdes	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU	15% Superficie Ordenada	Mínimo 2/3
E.1.2 Equipamientos	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU		Resto
E.1.3 Reserva plazas de Aparcamiento	Art. 31 TRLOTAU y 22 del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM Y Orden TMA/851/2021 1 plaza/cada 200m <sup>2</sup> construidos. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida permanente = 1 cada 40 en viario publico		
E.1.4 Red Viaria			-
<b>E.2 Superficie Suelo neto Lucrativo</b>		-	
<b>E.3 Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		Uso pormenorizado: IP - IA (dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística). Compatibles: Terciario, Dotacional y Equipamientos. Prohibidos: Los no contemplados. Ordenanza aplicación: A redactar en el instrumento de desarrollo	

\* Las superficies indicadas en este cuadro podrán sufrir variaciones como consecuencia de la medición real o topográfico, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación (vías pecuarias, carreteras, hidrología, ...) y que motiven cambios en la ordenación y delimitación del ámbito, sin que en ningún caso, en el caso de las cesiones obligatorias, puedan ser inferiores las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 21 RP y 31 TRLOTAU.

Numancia de la Sagra, 11 de abril de 2025.–El Alcalde, Juan Carlos Sánchez Trujillo.

N.ºI.-1974