

**Hydnum Steel®**  
Committed to green innovation

# PLANTA DE ACERO VERDE PUERTOLLANO (Ciudad Real)

## TOMO II – DOC II NORMAS URBANÍSTICAS

**MEMORIA**\_Marzo 2026

Solicitud de Proyecto de Singular Interés





## ÍNDICE

<b>DOC II. NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>5</b>
<b>TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y FINALIDAD .....</b>	<b>6</b>
ARTÍCULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO .....	6
ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	6
ARTÍCULO 3.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIONES .....	6
ARTÍCULO 4.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN .....	7
<b>CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS .....</b>	<b>8</b>
ARTÍCULO 5.- SISTEMA DE EJECUCIÓN .....	8
ARTÍCULO 6.- CESIONES .....	8
ARTÍCULO 7.- AUTORIZACIONES .....	10
ARTÍCULO 8.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	11
ARTÍCULO 9.- REPARCELACIÓN .....	11
ARTÍCULO 10.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN .....	13
ARTÍCULO 11.- CONEXIONES EXTERIORES .....	14
<b>CAPITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>15</b>
ARTÍCULO 12.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	15
ARTÍCULO 13.- DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO .....	15
ARTÍCULO 14.- ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA .....	16
ARTÍCULO 15.- CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	16
ARTÍCULO 16.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD .....	17
ARTÍCULO 17.- USOS .....	17
ARTÍCULO 18.- SUELO DE DOMINIO, TITULARIDAD Y USO PÚBLICO .....	19
ARTÍCULO 19.- SUELO LUCRATIVO PRIVATIVO .....	23
ARTÍCULO 20.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	23
<b>CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN Y RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO .....</b>	<b>24</b>
ARTÍCULO 21.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO .....	24
ARTÍCULO 22.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO .....	27
ARTÍCULO 23.- PROTECCIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS .....	29
ARTÍCULO 24.- PROTECCIÓN DE FERROCARRIL .....	31
ARTÍCULO 25.- PROTECCIÓN DE INSTALACIONES GASÍSTICAS O PETROLÍFERAS .....	32
ARTÍCULO 26.- PROTECCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS .....	32
ARTÍCULO 27.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL .....	33
<b>CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA .....</b>	<b>34</b>
ARTÍCULO 28.- PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	34
ARTÍCULO 29.- PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA .....	36
<b>CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>37</b>
ARTÍCULO 30.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, ENERÉGICA Y TERRITORIAL .....	37
<b>TITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS: ORDENANZAS ZONALES ..</b>	<b>38</b>

<b>CAPÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE INDUSTRIA SINGULAR .....</b>	<b>38</b>
ARTÍCULO 31.- DEFINICIÓN .....	38
ARTÍCULO 32.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	38
ARTÍCULO 33.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	38
ARTÍCULO 34.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	39
ARTÍCULO 35.- CONDICIONES DE PARCELA .....	40
ARTÍCULO 36.- ALINEACIONES Y RASANTES .....	40
ARTÍCULO 37.- OCUPACIÓN .....	40
ARTÍCULO 38.- ALTURA .....	41
ARTÍCULO 39.- EDIFICABILIDAD .....	41
ARTÍCULO 40.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	41
ARTÍCULO 41.- VALLADO PERIMETRAL .....	41
ARTÍCULO 42.- CONDICIONES ESTÉTICAS .....	42
ARTÍCULO 43.- TRATAMIENTO DE ZONAS NO EDIFICABLES .....	43
<b>CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS .....</b>	<b>45</b>
ARTÍCULO 44.- DEFINICIÓN .....	45
ARTÍCULO 45.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	45
ARTÍCULO 46.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	45
ARTÍCULO 47.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	45
ARTÍCULO 48.- CONDICIONES DE PARCELA .....	45
ARTÍCULO 49.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS .....	46
ARTÍCULO 50.- OCUPACIÓN .....	46
ARTÍCULO 51.- ALTURA .....	46
ARTÍCULO 52.- EDIFICABILIDAD .....	46
ARTÍCULO 53.- VALLADO PERIMETRAL .....	46
ARTÍCULO 54.- CONDICIONES ESTÉTICAS .....	46
<b>CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL ZONA VERDE .....</b>	<b>47</b>
ARTÍCULO 55.- DEFINICIÓN .....	47
ARTÍCULO 56.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	47
ARTÍCULO 57.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	47
ARTÍCULO 58.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	47
ARTÍCULO 59.- OCUPACIÓN .....	47
ARTÍCULO 60.- ALTURA .....	47
ARTÍCULO 61.- EDIFICABILIDAD .....	48
<b>CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>49</b>
ARTÍCULO 62.- DEFINICIÓN .....	49
ARTÍCULO 63.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	49
ARTÍCULO 64.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	49
ARTÍCULO 65.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	49
ARTÍCULO 66.- CONDICIONES DE PARCELA .....	50



ARTÍCULO 67.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	50
ARTÍCULO 68.- OCUPACIÓN .....	50
ARTÍCULO 69.- ALTURA.....	50
ARTÍCULO 70.- EDIFICABILIDAD .....	50
<b>CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE RED VIARIA .....</b>	<b>51</b>
ARTÍCULO 71.- DEFINICIÓN.....	51
ARTÍCULO 72.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	51
ARTÍCULO 73.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	51
ARTÍCULO 74.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	51
ARTÍCULO 75.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	52
ARTÍCULO 76.- OCUPACIÓN .....	52
ARTÍCULO 77.- ALTURA.....	52
ARTÍCULO 78.- EDIFICABILIDAD .....	52
ARTÍCULO 79.- CONDICIONES ESTÉTICAS .....	52
<b>TITULO III. FICHA URBANÍSTICA PSI .....</b>	<b>53</b>
<b>TITULO IV. FIRMAS.....</b>	<b>54</b>

## DOC II. NORMAS URBANÍSTICAS



## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y FINALIDAD

#### ARTÍCULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO

El Proyecto de Singular Interés (en adelante, PSI), precisamente por su carácter supramunicipal o territorial, se realiza partiendo de sus propias previsiones planificadoras y de gestión y ejecución, y sin necesidad por tanto de atenerse a las reglas de planeamiento y ejecución previstas por la Ley para el suelo urbanizable a desarrollar a través de unidad de actuación.

En este caso, el PSI cumple la función de proponer una delimitación del ámbito de actuación, que facilite la ejecución efectiva del mismo, estableciendo un desarrollo lógico y efectivo del suelo, estableciendo la ordenación estructural y detallada del ámbito, en cumplimiento de las condiciones correspondientes al modelo territorial y a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente, que definen la ordenación territorial y urbanística necesaria para la cohesión social del espacio urbano.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.1.b) del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, las presentes Normas Urbanísticas incorporan la formulación de las normas transitorias de la ordenación urbanística vigente, destinadas a regir de manera inmediata tras la aprobación del Proyecto de Singular Interés y hasta que el planeamiento municipal se adapte plenamente a sus determinaciones. Estas normas garantizan la continuidad jurídica del sistema urbanístico aplicable al ámbito, definen el marco regulador provisional de usos, parámetros y condiciones de intervención y aseguran la plena operatividad del PSI durante el período intermedio. Su función es, por tanto, integrar las determinaciones del Proyecto en el ordenamiento municipal vigente, evitando vacíos normativos y permitiendo una transición coherente entre la regulación previa y el nuevo modelo de ordenación estructural y detallada establecido por el PSI.

#### ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Proyecto Hydnum Steel con una superficie de 2.094.134,19 metros cuadrados, se ubica al suroeste del término municipal de Puertollano, en la parte occidental de la provincia de Ciudad Real, en la región de Castilla-La Mancha. Se localiza en una zona estratégica, entre el núcleo urbano y el polígono de La Nava y con conexión directa a las carreteras N-420 y CR-5033 y a las redes de Ferrocarril.

El PSI HYDNUM STEEL es de aplicación en la zona delimitada como su nombre indica en los planos de información y ordenación del mismo y será exclusivamente de aplicación a las edificaciones e instalaciones que afecten al propio ámbito.

#### ARTÍCULO 3.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIONES

Las determinaciones del PSI entrarán en vigor una vez aprobado y publicado en los términos que establecen los artículos 33 y 42.2.b) del TRLOTAU y los artículos 128, 129 y 156 RP.

La vigencia del presente PSI será indefinida, manteniéndose en vigor mientras no sea modificado o sustituido por otro instrumento de ordenación de igual o superior rango, o se incorpore al planeamiento general de Puertollano (PGOU), conforme a lo establecido en el artículo 119.4 del RP. Las determinaciones que contiene son de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares.



Cualquier modificación o alteración del contenido del PSI, así como la subsanación de posibles errores, omisiones o deficiencias que requieran la adaptación de las instalaciones, obras o edificaciones previstas habrán de ser comunicadas para su aprobación por la Consejería de Fomento.

En particular, de conformidad con el régimen de innovación regulado en el artículo 39 del TRLOTAU, deberá tramitarse el correspondiente procedimiento de innovación cuando las alteraciones pretendidas supongan:

1. La incorporación de nuevas determinaciones o la modificación de las existentes con alcance sustantivo.
2. El incremento del aprovechamiento lucrativo privado o la desafectación de suelos destinados a uso o servicio público.
3. La alteración de la calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previamente previstos.
4. La reclasificación como suelo urbano o urbanizable de terrenos previamente clasificados como suelo rústico.
5. La legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares.

En tales supuestos, la innovación deberá ajustarse al procedimiento y a las garantías materiales y formales establecidas en la normativa aplicable, asegurando la coherencia del instrumento con el modelo territorial aprobado y el respeto a los estándares urbanísticos y ambientales vigentes.

Las modificaciones no podrán suponer una vulneración de las prescripciones contenidas en la Declaración Ambiental Estratégica, en la Declaración de Impacto Ambiental o en la Autorización Ambiental Integrada, ni podrán contravenir otras autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias. A tal efecto, cuando la naturaleza o el alcance de las modificaciones lo requiera, se llevarán a cabo los procedimientos de evaluación ambiental y se tramitarán las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas, ya sea mediante la modificación de las resoluciones, declaraciones o autorizaciones vigentes o mediante la incoación de nuevos procedimientos, garantizando en todo caso la plena adecuación de la actuación a la normativa sectorial aplicable.

#### **ARTÍCULO 4.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

Las determinaciones de estas NNUU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la memoria del PSI, que habrá de servir para despejar dudas interpretativas.

En todo lo que no queda expresamente reflejado en estas Normas Urbanísticas, se estará a lo que disponen el resto de documentos del PSI (memoria y planos) en coherencia con la definición singular que del propio Proyecto se hace, y en lo no previsto por el propio PSI, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano, en la Normativa de rango superior o en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

Y si se dieseen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.



Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter preceptivo) y las propuestas o sugerencias en los planos de Información y las Memorias del Tomo I y el Tomo II (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

En la interpretación del PSI prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y a la imagen urbana y al interés general.

## **CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS**

### **ARTÍCULO 5.- SISTEMA DE EJECUCIÓN**

Para la ejecución del PSI serán de aplicación los art. 172 y 175 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

De conformidad con lo establecido en el artículo 109 del TRLOTAU, el Proyecto de Singular Interés (PSI) constituye una excepción al régimen general de la actividad de ejecución urbanística, al integrar en un único instrumento la plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y los propios proyectos de urbanización y edificación.

La ejecución del Proyecto de Singular Interés se realizará sobre la base del propio Proyecto y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones que comprendan, incluidas las de urbanización, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor, según el procedimiento establecido en el art. 175 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El desarrollo integral de las actuaciones previstas corresponden al promotor del PSI, sin perjuicio del control y supervisión que legalmente corresponde asumir a la Administración.

### **ARTÍCULO 6.- CESIONES**

El establecimiento de las determinaciones de ordenación del ámbito del Proyecto de Singular Interés implica la vinculación legal de los terrenos comprendidos en su perímetro al correspondiente proceso de ejecución urbanizadora y edificatoria, conforme al sistema de actuación definido en el presente instrumento.

Dicha vinculación conlleva la afección de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales derivados de la propiedad del suelo, en los términos previstos en el TRLOTAU.

En consecuencia, se establece la cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizada, a favor del Ayuntamiento de Puertollano, de las superficies de suelo destinadas a Zonas Verdes, Equipamientos y viarios públicos definidos en la documentación gráfica y técnica del PSI, cumpliendo con los estándares mínimos de calidad urbana definidos por el TRLOTAU.



Las cesiones de suelo se harán efectivas en el momento de aprobación definitiva del PSI y deberán formalizarse mediante inscripción de las parcelas resultantes en el correspondiente Registro de la Propiedad.

De conformidad con el régimen urbanístico del suelo urbanizable, los terrenos del ámbito quedan afectados al cumplimiento del deber de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico a favor de la Administración actuante.

El apartado 16 de la disposición preliminar del TRLOTAU, establece que, cuando la gestión se realice en régimen de gestión indirecta, se considerará administración actuante a aquella que ostente las competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística y a la que le corresponda instruir y aprobar conforme a la presente ley aquellos procedimientos conducentes a la aprobación del instrumento territorial o urbanístico correspondiente. Si bien, en puridad, en los PSI no puede hablarse de gestión directa ni indirecta, cabe interpretar, por analogía, que la Administración actuante en estos instrumentos supramunicipales es la que los instruye y los aprueba, en este caso, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Seguidamente, el apartado 2 del artículo 7 del mismo texto legal dispone que deberán realizarse necesariamente de forma directa por la Administración actuante el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos, entre los que- en tanto que constituye un instrumento de gestión - se ha de entender incluido el ANEXO de reparcelación, preciso, en este caso, para materializar las determinaciones del PSI.

Con base en todos los fundamentos anteriormente expuestos, se concluye que la Administración actuante en los PSI es la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En relación con la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito, el PSI Hydnum Steel propone su cumplimiento mediante la sustitución por equivalente económico a favor de la Administración actuante, materializándose dicha cesión a través de su íntegra monetización conforme a la normativa urbanística aplicable.

La posibilidad de sustituir la cesión en suelo por su equivalente económico se encuentra expresamente contemplada en el artículo 68.2 del TRLOTAU, que establece que dicha cesión, cuando no deba cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor máximo legal fijado por esta, debiendo el importe obtenido integrarse en el Patrimonio Público de Suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del mismo texto legal.

Asimismo, de conformidad con el artículo 173.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, los deberes y cargas derivados de la aprobación del PSI cuyo cumplimiento se articule a través de la participación de la Administración actuante en el aprovechamiento urbanístico podrán satisfacerse, siempre que así lo determine dicha Administración, mediante compensación en metálico equivalente a su correspondiente valor urbanístico, debiendo dicha modalidad de cumplimiento quedar expresamente recogida en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto.

El pago del importe de dicha monetización deberá producirse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que las nuevas infraestructuras previstas por el PSI afecten a bienes o



sistemas de titularidad pública, el suelo ocupado por dichas actuaciones será objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración competente o titular del servicio correspondiente.

Dicha cesión se formalizará una vez ejecutadas las obras de urbanización o infraestructuras, garantizando la coherencia funcional, la continuidad del servicio público y la integración de las nuevas infraestructuras en las redes generales existentes.

## ARTÍCULO 7.- AUTORIZACIONES

A los efectos del control urbanístico de las obras e instalaciones amparadas por el presente PSI, y de conformidad con los arts. 10.2 y 173.1.b y 173.2 del TRLOTAU, la licencia de obras será sustituida por el trámite de consulta ante la Administración competente, al tratarse de una operación integrada que contiene determinaciones de ordenación y ejecución suficientes.

Conforme al artículo 173.1.b del TRLOTAU, la licencia de obras puede ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el art. 10.2 cuando las actuaciones estén referidas a PSI. Esta previsión configura una vía excepcional y específica de control urbanístico, distinta del régimen común de licencias, que el legislador habilita precisamente para los PSI.

Además, el art. 173.2 define las operaciones integradas como aquellas que contienen determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Los PSI se incluyen expresamente entre los instrumentos que legitiman dichas operaciones integradas, por lo que encajan plenamente en el supuesto habilitante para la sustitución.

Los proyectos técnicos a que se refiere el Artículo 22 se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés que afectaren a más de un Municipio. Dichos proyectos, que, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Cuando los mencionados proyectos técnicos desarrollen Proyectos de Singular Interés que afecten a un único Municipio, se aprobarán por el Municipio respectivo de conformidad con la legislación aplicable.

Será necesaria la obtención de la licencia de actividad, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten a los usos que se pretenden implantar y sin que en ningún caso tal autorización pueda sustituir a la licencia municipal para la edificación y la apertura de la actividad.

No se podrá aprobar la construcción de ningún tipo de edificio, ni se procederá al progreso de cualesquiera de las fases de desarrollo del Proyecto previsto, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo del mismo y de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Municipal y Sectorial vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro y de la aptitud sanitaria de las aguas para el consumo humano, y deberá aportarse la Autorización o

Concesión de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que ampare este uso. Asimismo, cualquier vertido, directo o indirecto, de aguas o de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la previa autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

## ARTÍCULO 8.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

### 8.1. Tramitación y Formulación

El PSI actúa como instrumento completo de ordenación, gestión y ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 109.c del TRLOTAU, incorporando y aprobando, por tanto, el proyecto de urbanización en su propio cuerpo documental.

La formulación del Proyecto de Urbanización se materializa dentro del propio PSI y su tramitación se realizará de forma unitaria junto con el resto de la documentación del PSI, en un procedimiento único.

### 8.2. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 111 del TRLOTAU y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

## ARTÍCULO 9.- REPARCELACIÓN

### 9.1. Tramitación y Formulación

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 118, 121 y concordantes del TRLOTAU y en el artículo 175 del RAE (Decreto 29/2011, de 19 de abril), el PSI podrá incorporar o ejecutar los instrumentos de gestión y ejecución necesarios para garantizar la disponibilidad del suelo y la correcta redistribución de beneficios y cargas, entre ellos el Proyecto de Reparcelación.

La reparcelación constituye el instrumento jurídico mediante el cual se reordenan las propiedades y derechos existentes dentro del ámbito de actuación, adaptándolos a la nueva ordenación urbanística derivada del PSI y asegurando la proporcionalidad entre las aportaciones y adjudicaciones resultantes.

La reparcelación se formula integrada dentro del propio proyecto, dado su carácter unitario y la concentración de la titularidad dominical en un único promotor-beneficiario. No obstante, la documentación necesaria y efectos de la reparcelación se ajustan a lo previsto en la normativa urbanística y registral vigente, a fin de permitir la plena inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad.

En los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, contemplados en el apartado c) del número 2 del artículo 19 del TRLOTAU y a excepción de aquellos proyectos de promoción pública regional o local, será obligatoria la estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

La aprobación definitiva del PSI producirá:



- La transmisión de pleno derecho de las fincas aportadas a favor de la Administración actuante o del beneficiario designado en el PSI.
- La adjudicación de las parcelas resultantes a quienes correspondan según el cuadro de sustitución.
- La cancelación registral de las fincas de origen y la apertura de nuevas fincas registrales correspondientes a las resultantes.
- La extinción o traslado de las cargas y gravámenes conforme al contenido del proyecto aprobado.
- La incorporación de las parcelas de cesión obligatoria al patrimonio público del suelo o al dominio público correspondiente.

La reparcelación vinculada al PSI garantizará la adecuación de la estructura de la propiedad a la nueva ordenación aprobada, asegurando la inscripción registral y la plena operatividad jurídica de la ejecución urbanística del ámbito.

## 9.2. Contenido

De acuerdo con los artículos 40, 41, 44 y 47 del RAE y los artículos 7 a 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, el anexo de reparcelación deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- Memoria justificativa que incluirá la referencia al proyecto para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas.
- Una relación detallada de bienes y derechos afectados, que identifique a los titulares registrales y catastrales, la naturaleza de sus derechos y las cargas o gravámenes existentes, indicando aquellas que deban trasladarse, compensarse o extinguirse como consecuencia de la nueva ordenación.
- Una memoria económica, que recoja la valoración de las aportaciones y adjudicaciones, el reparto del coste de urbanización y la distribución de cargas, así como las indemnizaciones que procedan.
- Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del RAE.
- Un plano parcelario georreferenciado, elaborado conforme al sistema ETRS89, que identifique de manera precisa las fincas aportadas y resultantes, con sus referencias catastrales y coordenadas, según la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 26 de octubre de 2015, asegurando la concordancia entre el ámbito urbanístico y el parcelario registral.
- Las certificaciones registrales y catastrales correspondientes, junto con la relación de cargas o derechos reales que se extinguen, compensan o trasladan a las nuevas fincas resultantes.

El documento de reparcelación aprobado se formalizará en documento administrativo con eficacia registral, que constituirá el título inscribible en el Registro de la Propiedad, y contendrá:

- La resolución aprobatoria firme del PSI y la certificación administrativa de su ejecutividad.
- La identificación precisa de las fincas de origen con expresión de sus superficies, titulares, coordenadas georreferenciadas y referencias catastrales.

- La relación de titulares y cargas que subsisten o se extinguen en virtud de la reparcelación.
- La descripción y adjudicación de las parcelas resultantes a los beneficiarios, promotor o Administración actuante.
- La determinación de las parcelas de cesión obligatoria, indicando su destino a sistemas generales, espacios públicos o dotaciones.
- El plano parcelario georreferenciado y documentación gráfica suscritos por técnico competente.
- Los testimonios y certificaciones necesarios para la práctica de las inscripciones en los Registros de la Propiedad afectados.

## ARTÍCULO 10.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

### 10.1. Objeto y necesidad

Los proyectos de edificación tendrán por objeto desarrollar técnicamente las determinaciones del presente PSI, definiendo de manera completa las obras de edificación, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se pretendan ejecutar dentro del ámbito del mismo.

Dichos proyectos serán preceptivos para toda actuación que suponga la ejecución material de construcciones o instalaciones fijas de nueva planta, así como para aquellas intervenciones que alteren de forma sustancial la configuración estructural, volumétrica o funcional de las edificaciones existentes.

Los proyectos de edificación deberán coordinarse con las obras de urbanización e infraestructuras previstas en el PSI, asegurando la compatibilidad técnica y funcional de las conexiones a redes, accesos y servicios.

### 10.2. Tramitación y control urbanístico

Estos proyectos, en base a lo señalado en el artículo 22 del TRLOTAU, que sin perjuicio de las obligaciones tributarias, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Al tratarse de un Proyecto de Singular Interés promovido por un promotor privado, su aprobación corresponderá al Ayuntamiento si afecta a un único municipio, y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística si afecta a más de uno.

La ejecución de los proyectos de edificación se sujetará al régimen de control previsto en el artículo 173 del TRLOTAU, sustituyéndose la licencia municipal de obras por el trámite de consulta urbanística, en tanto las actuaciones se encuentren legitimadas por el presente Proyecto de Singular Interés.

Las edificaciones deberán cumplir las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, las del Código Técnico de la Edificación, y aquellas que resulten exigibles por razón de seguridad estructural, habitabilidad, salubridad, eficiencia energética, accesibilidad universal y protección frente al ruido, así como las disposiciones sectoriales en materia ambiental, industrial y de prevención de riesgos laborales.

Las obras se ejecutarán bajo la dirección de técnicos competentes distintos del autor del PSI, conforme a lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, garantizando la correcta materialización de las determinaciones contenidas



en los proyectos y el cumplimiento de las medidas ambientales y de seguridad establecidas.

El promotor deberá designar expresamente la dirección facultativa, responsable de la conformidad de la obra con el proyecto aprobado, así como del cumplimiento de la normativa vigente.

### 10.3. Contenido y documentación

Los proyectos de edificación deberán ajustarse al contenido establecido en el artículo 109 del TRLOTAU y en el artículo 175 del RAE, así como a las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás normativa sectorial aplicable, debiendo incorporar la documentación necesaria para su correcta ejecución material y para acreditar el cumplimiento íntegro de la normativa vigente.

Incluirán, como mínimo:

- Memoria descriptiva y constructiva, con justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, de la normativa sectorial aplicable (protección contra incendios, accesibilidad, eficiencia energética, seguridad industrial, etc.) y de las determinaciones del PSI.
- Planos y documentación gráfica, con definición de la implantación, distribución, estructura, instalaciones y acabados.
- Pliego de condiciones técnicas y administrativas.
- Presupuesto desglosado y mediciones.
- Estudio básico o estudio de seguridad y salud.
- Estudio geotécnico, cuando sea exigible por la normativa técnica.

### ARTÍCULO 11.- CONEXIONES EXTERIORES

Con el fin de garantizar la correcta ejecución y coordinación de todas las obras del Proyecto de Singular Interés, el Proyecto de Urbanización incluirá no solo las actuaciones situadas dentro del ámbito del PSI, sino también aquellas obras exteriores necesarias para conectar e integrar las redes públicas de infraestructuras y servicios tal y como recoge el artículo 19.3 del TRLOTAU.

Estas actuaciones asegurarán que el desarrollo del ámbito se lleve a cabo de manera coherente, funcional y homogénea, tanto en los espacios públicos como en las infraestructuras básicas que dan soporte al conjunto del proyecto.

En este sentido, el PSI incluirá las siguientes actuaciones complementarias, todas ellas definidas en sus correspondientes proyectos técnicos:

- Implantación y conexión de la red de alta tensión eléctrica, necesaria para el suministro a la planta siderúrgica y al conjunto de instalaciones auxiliares.
- Ejecución de nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua, vinculadas a la infraestructura de suministro industrial, a las aguas regeneradas de la EDAR y a la red municipal de Puertollano.
- Adaptación, refuerzo y acometida a la red municipal de saneamiento, garantizando su compatibilidad con el sistema integral de depuración.
- Despliegue de una nueva red de fibra óptica y telecomunicaciones, destinada a dotar al complejo industrial de conectividad avanzada y soporte a sistemas de gestión inteligente.
- Adecuación de la conexión del ámbito con las infraestructuras de transporte existentes, incluyendo su integración con los sistemas generales y con las



infraestructuras viarias y ferroviarias del entorno.

De todas las actuaciones descritas, ninguna produce efectos sobre la clasificación ni la calificación del suelo exterior al ámbito del PSI, manteniéndose en todo caso la clasificación urbanística vigente.

No obstante, las actuaciones relativas a las conexiones ferroviarias y viarias previstas comportarán la clasificación de los terrenos estrictamente necesarios para su implantación como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, al destinarse a la ejecución, acceso y conexión de infraestructuras públicas existentes o previstas, quedando integradas funcionalmente en la infraestructura correspondiente.

La futura adaptación del PSI en el Planeamiento General de Puertollano incorporará la nueva configuración de las infraestructuras previstas, así como su conexión con las redes generales existentes, de acuerdo con la documentación gráfica del presente instrumento, garantizando la continuidad y compatibilidad de sus trazados, sin perjuicio de la eficacia directa y plena del PSI.

### **CAPITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 12.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A efectos de la clasificación del suelo, la totalidad del ámbito delimitado por el Proyecto de Singular Interés HYDNUM STEEL quedará clasificada como Suelo Urbanizable, con las siguientes excepciones:

- El suelo delimitado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A), correspondiente a las zonas de protección de las vías pecuarias afectadas y a la delimitación del dominio público hidráulico.
- El Suelo Rústico de Reserva (SR) correspondiente a los caminos públicos perimetrales resultantes de la nueva ordenación.
- El suelo destinado a las conexiones ferroviarias y viarias exteriores que, conforme a lo establecido en el presente instrumento, se clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I), al quedar afecto a la implantación, acceso y conexión de infraestructuras públicas existentes o previstas.

En consecuencia, el planeamiento general del municipio de Puertollano deberá adaptarse a la nueva clasificación del suelo en el ámbito delimitado por el PSI, incorporando las determinaciones derivadas del mismo.

#### **ARTÍCULO 13.- DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO**

A efectos de la posterior gestión del suelo y de la determinación del uso y aprovechamiento previsto en las distintas ordenanzas definidas en el Proyecto de Singular Interés, este divide el suelo en:

- Red viaria de carácter local.
- Sistema local de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Suelo dotacional para uso de Equipamiento público.
- Suelo destinado a servicios e infraestructuras.
- Suelo edificable con aprovechamiento lucrativo, de uso industrial característico y complementarios permitidos por la ordenanza de edificación.



## ARTÍCULO 14.- ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Constituyen Elementos de la Ordenación Estructural:

- La delimitación del ámbito del PSI.
- La clasificación del suelo.
- El establecimiento del uso global mayoritario
- La definición de la intensidad edificatoria.

Constituyen Elementos de la Ordenación Detallada:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, complementario y conforme a la ordenación estructural.
- La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- Los parámetros de edificación referentes tanto a la posición, forma y composición de las construcciones, como a la tolerancia de usos.
- La fijación del Aprovechamiento Tipo.  
El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del PSI por total o parcial incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán las obras a que se refiere el artículo 42 bis del TRLOTAU.

## ARTÍCULO 15.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

La ordenación establecida por el PSI subdivide su ámbito territorial en zonas de ordenación diferenciadas, en función de los usos cualificados y de las tipologías edificatorias características que corresponden a cada una de ellas, así como por la delimitación del suelo de uso y dominio público.

En consecuencia, se señalan nuevos sistemas locales de equipamientos y de comunicaciones, en el área reclasificada a urbanizable. Concretamente, el destino de la totalidad del suelo se encuadra en los siguientes usos:

- **IND-IS:** Industrial (uso global-OE) Industria Singular (uso pormenorizado-OD).
- **RV:** Dotacional (uso global-OE) de red viaria y comunicaciones (uso pormenorizado-OD). Será el constituido por los viarios y áreas de aparcamiento.
- **ZV:** Dotacional (uso global-OE) de zonas verdes (uso pormenorizado-OD). Será el constituido por los espacios libres y jardines de titularidad pública.
- **EQ/INF:** Dotacional (uso global-OE) de equipamientos (uso pormenorizado-OD). Será el destinado a actividades, de carácter público o privado, como formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Esta estructuración determina la calificación urbanística del suelo, de conformidad con las determinaciones del PSI, sirviendo de base para la aplicación de las presentes NNUU y para la posterior edificación y puesta en uso de los terrenos incluidos en el ámbito.

Los suelos calificados como dotaciones públicas, incluidos los destinados a zonas verdes, equipamientos, red viaria y servicios e infraestructuras públicas, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas destinadas a infraestructuras técnicas que, conforme a su naturaleza o a la normativa sectorial de

aplicación, deban mantenerse en propiedad del promotor. En tales supuestos, y cuando ello resulte preciso para garantizar su operación, mantenimiento o integración en las redes de distribución, el Documento de Reparcelación del PSI recogerá expresamente la constitución y delimitación de las servidumbres y demás derechos reales que procedan a favor de la compañía distribuidora o entidad suministradora competente, en relación con centros de transformación, líneas, canalizaciones, instalaciones auxiliares y cualesquiera otras infraestructuras análogas.

## ARTÍCULO 16.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

El Aprovechamiento Tipo propuesto para el ámbito del PSI "Hydnum Steel – Planta de Acero Verde" se establece en 0,5128 Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado (UA/m<sup>2</sup>), en aplicación de los criterios de proporcionalidad y homogeneidad establecidos en la legislación urbanística vigente.

Dado que el PGOU de Puertollano no fija un valor específico de aprovechamiento tipo para los suelos de uso industrial, se adopta como referencia el aprovechamiento tipo aprobado en el Plan Parcial del Sector "Nava 3", por considerarse el parámetro más próximo y coherente con la estructura funcional, tipología edificatoria y condiciones de urbanización del presente PSI.

De este modo, el valor de 0,5128 UA/m<sup>2</sup> se asume como parámetro homogéneo de referencia para la valoración del suelo, la determinación de cesiones obligatorias y, en su caso, la asignación de derechos de aprovechamiento derivados de la ordenación.

El PSI Hydnum Steel se configura como un ámbito de uso exclusivo industrial, sin existencia de otros usos lucrativos diferenciados que requieran homogeneización o aplicación de coeficientes correctores. En consecuencia, no se establecen coeficientes de homogeneización entre usos ni subzonas, considerándose uniforme el aprovechamiento para todo el suelo privativo del proyecto.

De acuerdo con el aprovechamiento tipo fijado, la edificabilidad global del sector se determina conforme a los criterios del presente PSI, resultando una edificabilidad total de 0,5128 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto.

Se establece una edificabilidad máxima lucrativa para el ámbito del PSI de 1.034.379,43 m<sup>2</sup>c.

El aprovechamiento tipo y la edificabilidad asignada al sector aseguran la coherencia del PSI con la estructura de planeamiento vigente, el equilibrio territorial de los suelos industriales de Puertollano y los principios de proporcionalidad y sostenibilidad establecidos en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

## ARTÍCULO 17.- USOS

Las presentes Normas tienen por finalidad regular los usos a que deben destinarse los suelos y edificaciones del ámbito del Proyecto de Singular Interés HYDNUM STEEL de Puertollano.

Los usos del ámbito del PSI se definen conforme a las determinaciones de las Ordenanzas Particulares que lo integran, de acuerdo con lo establecido en los planos de Ordenación, y son los siguientes:

- Uso INDUSTRIAL
- Uso Dotacional ZONAS VERDES
- Uso Dotacional EQUIPAMIENTOS



- Uso Dotacional COMUNICACIONES
- Uso INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El uso global y característico del ámbito es el Uso Industrial, vinculado a la actividad siderúrgica y sus servicios asociados, coexistiendo con los usos dotacionales y de infraestructuras necesarios para su funcionamiento, en los términos definidos en la presente normativa.

Además del uso global industrial, el PSI contempla los siguientes usos compatibles:

- Uso Terciario Oficinas: Se autoriza en todas sus clases, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
- Uso Terciario Hostelero: Se autorizan pequeñas áreas de restauración, cuando estén integradas funcionalmente en el complejo industrial, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
- Uso de Equipamientos: Se autoriza en todas sus clases, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
- Uso Dotacional de Zonas Verdes: Se autoriza en todas sus clases.
- Uso Dotacional de Comunicaciones: Se autoriza en todas sus clases.
- Uso dotacional de Infraestructuras y servicios Urbanos: Se autoriza en todas sus clases.

Por la singularidad del uso industrial del proyecto, se definen, dentro de este uso global, las siguientes tipologías edificatorias:

▪ **Tipología A – Edificaciones de uso administrativo**

Destinadas a albergar las dependencias de gestión, control, dirección y servicios administrativos del complejo industrial, incluyendo, entre otros, oficinas, salas de reunión, formación, atención técnica, control de accesos, etc.

▪ **Tipología B – Edificaciones de uso auxiliar al proceso industrial**

Integran los edificios e instalaciones de servicio, apoyo o mantenimiento, tales como talleres de reparación, laboratorios, subestaciones eléctricas, centros de control energético, casetas de servicios, almacenes técnicos y dependencias de mantenimiento o seguridad.

▪ **Tipología C – Edificaciones de uso industrial**

Destinadas al desarrollo del proceso productivo, tales como naves de fabricación, laminación, procesado, ensamblaje, tratamiento y almacenamiento, así como los edificios técnicos directamente asociados a la actividad productiva.

▪ **Tipología D – Instalaciones y elementos técnicos complementarios**

Comprenden todas las instalaciones fijas o estructuras accesorias al proceso industrial y al funcionamiento del conjunto, tales como escaleras,

torres de emergencia, pasarelas, antenas, pararrayos, sistemas de climatización y ventilación, cintas transportadoras, depósitos, silos, chimeneas, torres de refrigeración, equipos de extracción de humos, intercambiadores, columnas de destilación, cajas frías y otros elementos tecnológicos o de proceso.

- **Tipología E** – Instalaciones técnicas singulares para la reducción del mineral de hierro (DRI)

Comprende las Instalaciones que, por requerimientos del proceso, necesitan una configuración vertical de gran altura, derivada del funcionamiento en columna del reactor de reducción, de la alimentación gravimétrica del mineral y de la disposición en torre de los sistemas de calentamiento, tratamiento y recirculación de los gases reductores, así como de las estructuras auxiliares necesarias para garantizar su operación segura y continua.

## ARTÍCULO 18.- SUELO DE DOMINIO, TITULARIDAD Y USO PÚBLICO

La naturaleza supramunicipal del Proyecto de Singular Interés (PSI) garantiza la salvaguarda de los bienes de dominio público, asegurando su preservación, continuidad funcional y correcta integración territorial.

El suelo de dominio público comprendido en el ámbito del Proyecto de Singular Interés (PSI) está constituido por los terrenos destinados a sistemas de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, red viaria y demás dotaciones de carácter público, así como por aquellos espacios naturales vinculados a cauces, arroyos, vías pecuarias y zonas de servidumbre o policía que, conforme a la legislación sectorial, ostentan la condición de bienes de dominio público.

Forman igualmente parte de este conjunto los suelos ocupados por infraestructuras públicas existentes, tales como carreteras, líneas ferroviarias y sus elementos funcionales y de protección, que el PSI reconoce y mantiene como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, en coherencia con la legislación urbanística y sectorial aplicable. Estos terrenos conservan su condición de dominio público y quedan sujetos a las limitaciones derivadas de la normativa de carreteras, ferrocarriles, energía y comunicaciones, garantizándose la integridad y continuidad de sus conexiones exteriores y enlaces con las infraestructuras supramunicipales.

Los bienes de dominio público natural pertenecientes al suelo rústico son aquellos declarados como tales por la legislación sectorial y han sido clasificados por el PSI como suelo rústico no urbanizable de especial protección, entre los que se incluyen los cauces, arroyos y vías pecuarias, así como sus respectivas zonas de servidumbre y policía. Estos terrenos conservarán su condición demanial y estarán sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de aguas, de vías pecuarias y de protección ambiental.

Los terrenos afectados por bienes de dominio público hidráulico, pecuario o de infraestructuras quedarán integrados en la ordenación con el tratamiento que les corresponde, garantizando la preservación de su trazado, continuidad y funcionalidad, así como su adecuada integración paisajística y ecológica con el resto de las zonas de ordenación del ámbito.

Todos los terrenos clasificados como suelo de dominio público, incluidos los de especial protección ambiental o de infraestructuras, quedan sujetos al régimen jurídico de los



bienes de dominio público y a las limitaciones derivadas de la normativa sectorial correspondiente, no pudiendo ser objeto de enajenación ni aprovechamiento privativo salvo autorización expresa de la administración competente y siempre que se mantenga su finalidad y función pública, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el presente PSI.

Dichos bienes deberán identificarse, relacionarse y describirse de forma diferenciada en la documentación del planeamiento, en particular en la relación de propietarios, descripción de bienes y derechos. Cuando en el ámbito existan bienes de dominio público cuyo destino urbanístico difiera del fin al que estén afectos, la Administración actuante deberá tramitar o instar, ante la Administración competente, el procedimiento legalmente previsto para su mutación demanial o desafectación, según proceda en cada caso.

Las vías urbanas o caminos existentes comprendidos en el ámbito de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidos por las nuevas infraestructuras viarias previstas por el PSI, quedando éstas transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento de Puertollano como bienes de dominio público. En su caso, la incorporación de los caminos públicos al proceso urbanizador se llevará a cabo respetando las servidumbres de paso existentes, que se transformarán y adecuarán al nuevo trazado urbanizado sin menoscabo de su carácter y función pública.

En todo caso, el diseño y tratamiento urbanístico de estos terrenos deberá garantizar la continuidad ecológica, hidráulica y funcional del sistema territorial, asegurando su adecuada integración con los sistemas generales exteriores y con las infraestructuras de carácter supramunicipal.

### 18.1. Dominio Público Sectorial

Se definen a continuación los suelos de dominios públicos sectoriales incluidos en el ámbito del PSI y su tratamiento urbanístico de conformidad con la normativa urbanística:

#### 1. Dominio Público Hidráulico:

- **Río Ojailén:** Fuera del ámbito del Proyecto de Singular Interés pero afectado por el mismo se incluye el río Ojailén, cauce público perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, adscrito a la masa de agua superficial ES050MSPF011008086. El tramo colindante al ámbito se encuentra encauzado artificialmente mediante una infraestructura sobredimensionada que mantiene la funcionalidad hidráulica del sistema y evita desbordamientos incluso en avenidas extraordinarias.

De acuerdo con la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) y el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, el cauce, su zona de servidumbre legal de 5 metros y la banda de protección definida en el Estudio de Inundabilidad del PSI constituyen suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental (SRNUEP-A).

Esta banda, coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre hidráulica, garantiza:

- La defensa y seguridad hidráulica del sistema frente a avenidas de hasta 500 años de periodo de retorno.
- La protección ecológica y paisajística del corredor fluvial, integrado en



la infraestructura verde del PSI.

- La compatibilidad y transición funcional entre el cauce y los suelos urbanizables de uso industrial.

En consecuencia, el Dominio Público Hidráulico del río Ojailén, junto con su servidumbre y la banda de protección definida, quedan expresamente clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, conforme al artículo 5 y la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, manteniendo su condición demanial, su accesibilidad y su intangibilidad frente a la edificación y a los usos privados.

- **Arroyos:** Dentro del ámbito del Proyecto de Singular Interés se encuentran los arroyos del Zorro y de la Nava, cuyas trazas naturales se ven interferidas por la implantación del complejo industrial. Como solución técnica y ambiental más adecuada, el PSI prevé el desvío controlado de los cauces, garantizando la plena funcionalidad hidráulica y minimizando los riesgos de afección al dominio público hidráulico (DPH).

Los estudios hidrológicos e hidráulicos realizados recalculan las condiciones de escorrentía y delimitan un dominio público hidráulico actualizado, más amplio que el reflejado en la cartografía catastral, reforzando así la protección efectiva de los cauces. El nuevo trazado propuesto mantiene la continuidad del sistema fluvial y su integración ecológica dentro de la infraestructura verde del PSI.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del TRLOTAU y en la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, el trazado del nuevo cauce se clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A), al corresponder a bienes de dominio público hidráulico.

Asimismo, las bandas laterales contiguas al nuevo cauce, con un ancho mínimo de 10 metros desde el límite exterior del DPH, se califican como Zona Verde de protección, formando parte del sistema de espacios libres del PSI. En dichas zonas sólo se permitirán los usos propios de área verde y las labores de restauración y mantenimiento con especies autóctonas de ribera, conforme a la legislación de aguas.

## 2. Dominio Público Pecuario:

En el límite norte del ámbito del Proyecto de Singular Interés se localiza la Cañada Real Soriana, vía pecuaria amojonada y reconocida como bien de dominio público pecuario. El PSI respeta íntegramente su trazado y su anchura legal, manteniendo su clasificación como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, conforme a lo dispuesto en el 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 la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

En el entorno de la zona sur del PSI se localiza el Cordel Márgenes y Prado del Río Ojailén, el PSI respeta íntegramente su condición de dominio público pecuario, situándose tanto su trazado como su zona de protección fuera del ámbito delimitado del proyecto. En consecuencia, no se produce ocupación, alteración ni afección urbanística directa sobre dicha vía pecuaria.



De acuerdo con lo recogido por el TRLOTAU, los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección forman parte del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, en razón de sus valores naturales, paisajísticos y territoriales. En aplicación de esta normativa, el PSI delimita, dentro de su límite, una franja de protección de 5 metros de anchura a lo largo de la Cañada Real Soriana, la cual se clasifica igualmente como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A).

Sobre estos suelos resulta de aplicación la Ley 4/2023, de 24 de febrero, por la que se modifica la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, manteniéndose la integridad, funcionalidad y continuidad territorial de la vía pecuaria y su régimen de protección sectorial.

### **3. Dominio Público de Infraestructuras:**

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, tendrán la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos los terrenos ocupados por carreteras, caminos y líneas ferroviarias, así como por sus correspondientes zonas de protección o servidumbre, siempre que no se encuentren integrados en suelo urbano ni formen parte de desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento.

En aplicación de dicha disposición, el PSI mantiene y reconoce esta clasificación para las infraestructuras públicas existentes en su ámbito y en sus conexiones exteriores, concretamente las carreteras N-420 y CR-5033 y la línea ferroviaria L-520 Ciudad Real-Badajoz, que se califican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, extendiéndose igualmente esta categoría a los trazados de mejora o adaptación de dichas infraestructuras públicas contemplados en el PSI.

Por su parte, los dos ramales ferroviarios de conexión proyectados desde el ámbito del PSI hasta su entronque con la línea ferroviaria existente tienen carácter privado, siendo de titularidad de HYDNUM STEEL y no formando parte del dominio público ferroviario, sin perjuicio de que, en el punto de conexión con la Red Ferroviaria de Interés General, resulten de aplicación las determinaciones propias del dominio público ferroviario y su normativa sectorial. A efectos urbanísticos, los terrenos afectados por dichos ramales se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, en atención a su destino funcional y a su integración en el sistema de transporte ferroviario.

Asimismo, el PSI proyecta otras infraestructuras lineales necesarias para garantizar la funcionalidad del conjunto industrial —accesos viarios, línea de alta tensión y canalización de abastecimiento de agua—, plenamente compatibles con el régimen urbanístico del suelo rústico al que afectan, sin que ello implique su incorporación al dominio público distinto del que, en su caso, corresponda conforme a la normativa sectorial aplicable.

## **18.2. Suelo Dotacional Público**

Se definen a continuación los suelos dotacionales públicos definidos por el PSI:

- Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes: Parcelas con nomenclatura -ZV-
- Sistema Local de Equipamientos: Parcela con nomenclatura -EQ-
- Sistema local de comunicaciones: Red Viaria municipal, parcelas con

nomenclatura -RV-

Estos suelos quedan perfectamente definidos en el Tomo II-Documento de Ordenación Urbanística, Documento I-Memoria Informativa y Justificativa.

## ARTÍCULO 19.- SUELO LUCRATIVO PRIVATIVO

Se considera Suelo Privativo dentro del ámbito del Proyecto de Singular Interés (PSI) Hydnum Steel aquel que, manteniendo la ordenación urbanística establecida por el PSI, se destina a usos productivos, industriales o complementarios de titularidad privada, vinculados funcionalmente a la implantación y explotación de la planta siderúrgica de acero verde y sus instalaciones asociadas.

Por su naturaleza jurídica y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero), los Proyectos de Singular Interés de iniciativa privada y uso industrial deben desarrollarse sobre una única finca registral, de modo que la totalidad del suelo privativo del PSI se configura como una parcela única, continua e indivisible, que integra la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y servicios vinculados al complejo productivo.

Este ámbito de titularidad privada constituye el suelo operativo y funcional del proyecto, donde se desarrollarán las actividades industriales y logísticas previstas, bajo el régimen jurídico de propiedad privada, pero dentro de los límites, condiciones y usos definidos por las presentes Normas Urbanísticas del PSI.

Es la parcela con nomenclatura -IS-

## ARTÍCULO 20.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

### 20.1. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable

#### a) Determinación del estándar aplicable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.e) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) y en el artículo 22.5.1º.b) del Reglamento de Planeamiento, en ámbitos de uso global industrial deberá preverse, con carácter general, una dotación mínima de **una (1) plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable**.

#### b) Aplicación de la minoración prevista legalmente

En virtud de lo establecido en el artículo 31.e).3 del TRLOTAU, el instrumento de ordenación detallada podrá minorar hasta en un 50 % la dotación resultante del estándar general cuando, previa justificación técnica basada en el análisis de la movilidad y del flujo de personas y mercancías generado por la actividad, se constate que no resulta necesaria una dotación superior.

En el ámbito del PSI Hydnum Steel, y conforme al análisis desarrollado en el correspondiente Informe de Movilidad incorporado al presente PSI como **ANEXO F7 – INFORME COMPLEMENTARIO MOVILIDAD**, se procede a la aplicación de la minoración máxima del 50 %, atendiendo a la naturaleza industrial singular de la actividad, caracterizada por:

- Movilidad laboral organizada en turnos.



- Accesos controlados.
- Predominio de transporte pesado programado.
- Resolución íntegra del estacionamiento dentro del recinto industrial.
- Ausencia de afluencia masiva de público general.

En consecuencia, la dotación mínima exigible queda fijada en el 50 % del estándar general legalmente previsto.

### **c) Localización y condiciones de implantación**

Las plazas de aparcamiento de carácter privado deberán ubicarse en el interior de la parcela industrial edificable, garantizando su vinculación funcional con la actividad implantada y su adecuada integración en el diseño del recinto.

Los accesos a dichas plazas deberán resolverse de forma segura, diferenciando la circulación de vehículos ligeros de la circulación principal de vehículos pesados, y dispondrán de pavimentos adecuados a las cargas previstas, señalización horizontal y vertical, así como condiciones de seguridad y visibilidad suficientes.

### **d) Plazas adaptadas y normativa de accesibilidad**

En el caso de las plazas de aparcamiento accesibles reservadas en el interior de la parcela privada, se seguirán las determinaciones establecidas en el CTE-DB-SUA.

## **20.2. Plazas de aparcamiento público, a localizar en el espacio público anejo al viario**

Además de las plazas privadas interiores, el PSI prevé aparcamiento público anejo al viario, en número equivalente, como mínimo, al 50 % de las plazas privadas de la parcela industrial, integradas en el diseño del espacio público y garantizando su accesibilidad, visibilidad y seguridad.

Las plazas se proyectarán conforme a las dimensiones y condiciones establecidas en la normativa vigente y se reservará como mínimo:

- Una plaza adaptada para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, conforme al artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
- Una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 1.000 plazas, y una estación de recarga más por cada 100 plazas adicionales o fracción

## **CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN Y RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO**

### **ARTÍCULO 21.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

En materia de Aguas será de obligado cumplimiento:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), y sus modificaciones posteriores (Real Decreto 606/2003, Real Decreto 9/2008, Real Decreto 638/2016).

- Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica y los Planes Hidrológicos de tercer ciclo (2022-2027), entre ellos el de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de autorización de vertidos al dominio público hidráulico.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, aplicable a los posibles daños a las aguas superficiales y subterráneas derivados de la actividad industrial.
- 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 (TRLOTAU).

- Artículos 47 y 103: determinan la clasificación de los terrenos afectados por cauces públicos, servidumbres o zonas de policía como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por su interés hidrológico y ambiental.

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha.
- Su artículo 5 y Disposición Adicional Primera establecen la obligación de clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A) los terrenos incluidos en las zonas de servidumbre y policía de los cauces públicos.
- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de Actuación en el ámbito de la Política de Aguas (Directiva Marco del Agua – DMA).

El Proyecto de Singular Interés (PSI) garantiza la protección, preservación y correcta integración del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de servidumbre y policía, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, así como en la legislación autonómica aplicable en Castilla-La Mancha.

Dentro del ámbito del PSI se identifican como bienes de dominio público hidráulico los cauces, arroyos y zonas fluviales existentes, en particular el río Ojailén y los arroyos del Zorro y de la Nava, cuyos trazados, zonas de servidumbre (5 m) y bandas de protección han sido delimitados conforme a los estudios hidrológicos e hidráulicos del proyecto. Estos terrenos se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A), en aplicación de los artículos 5 y la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha.

El Dominio Público Hidráulico y su zona de protección mantienen su carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, quedando sometidos al régimen jurídico establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, como administración titular. En dichos terrenos queda prohibida toda ocupación, edificación o uso privativo, salvo autorización expresa del organismo de cuenca competente.

El PSI respeta íntegramente las servidumbres legales de 5 metros para acceso, vigilancia



y mantenimiento de los cauces, así como las zonas de policía de 100 metros, conforme al artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, garantizando su accesibilidad y continuidad funcional.

Asimismo, se establecen bandas de protección y transición hidráulica entre el dominio público y el suelo urbanizable, que actúan como elementos de contención, seguridad y protección ecológica, integradas en la ordenación como zonas verdes o espacios libres públicos, sin edificación ni impermeabilización significativa.

Las obras de desvío o acondicionamiento de cauces previstas en el PSI se han diseñado conforme a los criterios técnicos y ambientales definidos por el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (2022-2027), aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, y contarán, en todo caso, con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en virtud del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

La ejecución de cualquier actuación que afecte al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección exigirá la obtención de las autorizaciones sectoriales correspondientes y deberá cumplir con lo establecido en la Directiva 2000/60/CE (Directiva Marco del Agua), así como con la legislación sobre evaluación ambiental y responsabilidad medioambiental.

En todo caso, el tratamiento urbanístico y paisajístico del sistema hidráulico deberá garantizar la integración ecológica y territorial del corredor fluvial, la protección frente al riesgo de inundación y la coherencia con la infraestructura verde del PSI, contribuyendo al mantenimiento del buen estado de las masas de agua y a la conectividad ambiental del territorio.

La ejecución de las infraestructuras previstas en el PSI garantizará en todo momento el mantenimiento del régimen natural de escorrentía, la protección de la calidad del agua y la prevención de riesgos por inundación, conforme a los criterios establecidos en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del Proyecto y en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir.

### 21.1. Protección de Caudes

Tanto el Río Ojailén como los cauces encauzados dentro del ámbito de la ordenación pertenecen al Dominio Público Hidráulico del Estado con todas las limitaciones de uso y zonas de protección que establece la Legislación Sectorial vigente en materia de Aguas, y especialmente – en una relación no exhaustiva – el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, así como el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

En ausencia de apeo y deslinde del Dominio Público Hidráulico, y de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, está incluido dentro de dicho Dominio Público Hidráulico la caja del cauce así como la vegetación de ribera.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una **Zona De Servidumbre** de cinco metros de anchura, para uso público.
- A una **Zona De Policía** de cien metros de anchura, en la que están condicionados el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se realice el deslinde del Dominio Público Hidráulico en el ámbito de la



ordenación, una franja de terreno paralela al cauce del Río Ojailén y paralela a cada uno de los encauzamientos, en ambos márgenes, de 5 metros de anchura, ha de quedar **completamente libre** para uso público. Esta franja está sujeta a servidumbre de paso de acuerdo con el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y tiene como misión el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento. Esta franja se medirá desde el límite de la vegetación de ribera.

En la Zona De Servidumbre de cauces públicos no se permite la plantación de especies vegetales arbóreas. En esta franja sólo pueden plantarse especies vegetales herbáceas o arbustos que no impidan el paso público o las actividades de vigilancia, conservación y salvamento. Tampoco se permite ningún tipo de construcción o edificación, ni elementos sobresalientes de instalaciones como arquetas, pozos y similares.

De manera general debe evitarse la colocación de estos elementos en esta franja. Si por necesidades del Proyecto hubieran de realizarse, han de quedar completamente enrasados con el terreno, sin sobresalir de éste.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en el **DPH** precisará Autorización Administrativa Previa del Organismo De Cuenca, independientemente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la Zona De Servidumbre y Policía de cauces precisará Autorización Administrativa Previa o presentación de una Declaración Responsable, cuya tramitación y resolución corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de acuerdo con los artículos 9.4 y 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Dicha Autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas. En todos los casos, los Proyectos derivados del desarrollo del Planeamiento Urbanístico deberán ser comunicados a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

## ARTÍCULO 22.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

En materia de Vías Pecuarias será de obligado cumplimiento:

- Ley 4/2023, de 24 de febrero, por la que se modifica la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
- Decreto 69/2004, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Clasificación y Deslinde de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
- Decreto 96/2008, de 3 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
- 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 (TRLOTAU).
  - Artículo 47: determina que los terrenos afectados por bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección deberán clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha.
  - Artículo 5 y Disposición Adicional Primera: obliga a clasificar como SRNUEP-A los terrenos comprendidos en zonas de protección de cauces y vías pecuarias, aun cuando estén rodeados por suelo urbano o urbanizable.



El Proyecto de Singular Interés (PSI) garantiza la preservación, continuidad funcional y protección del Dominio Público Pecuario, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 4/2023, de 24 de febrero, y en aplicación 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 (TRLOTAU), así como del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Dentro del ámbito del PSI se identifica como bien de dominio público pecuario la Cañada Real Soriana, colindante al límite norte del proyecto, completamente amojonada y no ocupada, cuya integridad se mantiene en toda su longitud. Este corredor pecuario conserva su clasificación como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP-A), conforme al artículo 47 del TRLOTAU, por sus valores naturales, territoriales y de conectividad ecológica.

El PSI delimita una banda de protección de 5 metros de anchura a cada lado de la Cañada Real Soriana, en aplicación de la Ley 9/2003 y del artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico. Dicha franja queda igualmente clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, con la finalidad de salvaguardar la funcionalidad y accesibilidad del dominio público pecuario, y garantizar su integración paisajística con los terrenos colindantes.

Las vías pecuarias y sus zonas de protección mantienen su condición de bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables, quedando prohibida toda ocupación, edificación o aprovechamiento privativo no autorizado. Únicamente podrán autorizarse, por la administración titular, usos compatibles y complementarios que no alteren su trazado, continuidad o finalidad pública, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 9/2003.

Los cruces de la vía pecuaria por infraestructuras de transporte, energía o servicios proyectadas por el PSI deberán realizarse mediante soluciones técnicas que aseguren la permeabilidad del tránsito ganadero y la continuidad ecológica del corredor pecuario, priorizando los pasos inferiores o superiores y minimizando las interferencias con el uso público de la vía.

El diseño, ejecución y mantenimiento de estos cruces deberá ser objeto de autorización sectorial previa y, en su caso, de convenio específico con la Administración titular, en el que se regulen las condiciones técnicas, ambientales y de restitución del dominio público afectado, conforme al artículo 17.2 de la Ley 9/2003. En ningún caso podrá autorizarse un cruce que altere el trazado, reduzca la anchura legal o comprometa la funcionalidad de la vía pecuaria.

La ordenación y la ejecución de las obras de urbanización del PSI deberán respetar los alineamientos, anchuras legales y servidumbres de la vía pecuaria, garantizando su continuidad física y territorial, así como su conexión con las vías y caminos públicos exteriores. En caso de necesidad justificada, cualquier modificación o cruce con infraestructuras se resolverá mediante las soluciones técnicas que aseguren la permeabilidad del tránsito ganadero y el mantenimiento del corredor ecológico asociado.

La integración paisajística y ambiental de la Cañada Real Soriana se llevará a cabo mediante su incorporación a la infraestructura verde del PSI, configurándose como un elemento estructurante del territorio y como corredor de conexión entre los sistemas naturales y los espacios libres proyectados.

Cualquier actuación que afecte a las vías pecuarias o a sus zonas de protección requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de vías pecuarias y deberá cumplir con la normativa sectorial vigente, asegurando la preservación de su trazado, la recuperación de su vegetación autóctona y la compatibilidad con los usos públicos y ambientales previstos.

## ARTÍCULO 23.- PROTECCIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS

En materia de carreteras será de obligado cumplimiento:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.
- La Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:
  - Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
  - Decreto Legislativo 1/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5 de la Ley 9/90).
- El Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 2 de enero.
- El 18/2024, de 2 de abril, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma. Y supletoriamente, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras (BOE del 30/09/2015) y su reglamento aprobado por el Real Decreto 899/2025 así como la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a carreteras del estado.

Aparecen en esta ley reguladas las zonas de dominio público, servidumbre y protección con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo entre las diferentes categorías de carreteras.

En los planos de información y ordenación, se recogen las zonas de dominio público, servidumbre y protección que afectan al ámbito del PSI.

### Definición de zonas de afección de las carreteras en el ámbito de actuación del PSI

Carretera	Zona de Dominio Público	Zona de Servidumbre	Línea de Edificación	Zona de Protección
N-420	3 m	8 m	25 m	50 m
CR-5033	3 m	8 m	18 m	30 m

### 23.1. Restricciones de uso en las carreteras

- Según lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 37/2015, de Carreteras, cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere



autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- En la zona de dominio público de la carretera:
  - Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
  - La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido (artículo 29).
- En la zona de servidumbre de la carretera:
  - La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 31).
  - La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
- En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, ha de tenerse en cuenta:
  - La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 32).
  - En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
  - La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.
- En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:
  - Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, (artículo 33).
  - En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.
- En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros.
- Cualquier iluminación a instalar en el desarrollo previsto no producirá deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se garantizará que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado
- Según lo establecido en el artículo 37, se prohíbe expresamente la realización de publicidad fuera de los tramos urbanos, en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

## ARTÍCULO 24.- PROTECCIÓN DE FERROCARRIL

En materia ferroviaria, será de obligado cumplimiento la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, recientemente modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

### 24.1. Limitaciones a la propiedad y restricciones de uso

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, establece las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo una zona de dominio público, otra de protección y la línea límite de edificación.

Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

### 24.2. Actuaciones en el entorno ferroviario

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

En el documento de planos del presente PSI se incluye un plano de zonas de afección ferroviaria. Este plano no tendrá carácter vinculante, ya que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de



plataforma y explanación atendiendo al estado de las infraestructuras ferroviarias en cada momento.

## **ARTÍCULO 25.- PROTECCIÓN DE INSTALACIONES GASÍSTICAS O PETROLÍFERAS**

### **25.1. Protección de instalaciones gasísticas o petrolíferas**

En materia de hidrocarburos será de obligado cumplimiento la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de sector de hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo.

El artículo 2 de la Ley del sector de hidrocarburos, establece que las actividades destinadas al suministro de productos petrolíferos y de gas por canalización a los consumidores demandantes dentro del territorio nacional tendrán la consideración de actividades de interés económico general.

Si se produjeran afecciones en instalaciones gasistas o petrolíferas competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial sobre coordinación con planes urbanísticos y de infraestructuras viarias, en especial a lo dispuesto en los artículos 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, y 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural:

- La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural e instalaciones auxiliares cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
- En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación gasista en los instrumentos de ordenación descritos en el apartado anterior, o cuando las razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de combustibles gaseosos aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución, y siempre que en virtud de lo establecido en otras leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional décima del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o texto autonómico que corresponda. A dichos efectos se considerará la instalación como de interés general.

## **ARTÍCULO 26.- PROTECCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

### **26.1. Protección en instalaciones eléctricas**

En materia energética será de obligado cumplimiento la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, así como su normativa de desarrollo.



Si se produjeran afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial, en especial a lo dispuesto en los artículos 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, 112 sobre coordinación con planes urbanísticos y 154 sobre variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración, del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

## 26.2. Seguridad en Instalaciones Eléctricas

En lo relativo a la seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la legislación sectorial que resulta de aplicación, y, en concreto:

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC -LAT 01 a 09.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC – RAT 01 a 23.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones complementarias.

## ARTÍCULO 27.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL

El presente artículo tiene por objeto establecer las determinaciones necesarias para la protección, conservación y seguimiento del patrimonio arqueológico, histórico, industrial y etnográfico existente o potencial dentro del ámbito del PSI, conforme a la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, y demás normativa sectorial aplicable.

De acuerdo con la Resolución [25.0367-R1] de 28 de julio de 2025, emitida por la Delegación Provincial de Cultura de Ciudad Real, el ámbito del PSI se encuentra parcialmente comprendido dentro del Área de Prevención Arqueológica B.2 "Costanilla", integrada en la Carta Arqueológica Municipal de Puertollano.

Durante la prospección arqueológica se identificaron:

- Tres yacimientos paleolíticos (*Costanilla I*, *Costanilla II* y *Ojailén IV*), con industrias líticas del Paleolítico Medio.
- Elementos de patrimonio industrial minero (*Pozo Culebra*, *Pozo Parralón* y *Pozo Elorza*).
- Elementos de caminos históricos y vías pecuarias, como el *Camino de Culebra* y la *Cañada Real Soriana II*.
- En las conexiones exteriores (ferrocarril y conducciones de agua), se localizaron además el *Apartadero de Calatrava*, el *Trenillo de Valdepeñas a Puertollano* y tramos del *Camino de Huerta Corredor* y *Cordel del Roble*.

Conforme al informe técnico, las obras previstas no presentan incompatibilidades arqueológicas.

## 27.1. Condiciones de Protección y Seguimiento

Durante la ejecución de las obras de urbanización y de todas las infraestructuras (planta,



accesos, ferrocarril y conducciones), deberá desarrollarse un programa de control y seguimiento arqueológico continuo, dirigido por técnico autorizado y aprobado por la Delegación Provincial de Cultura.

En los puntos de cruce u ocupación de caminos históricos o vías pecuarias, deberá garantizarse la mínima afección posible y la restitución del terreno a su estado original una vez ejecutadas las obras, minimizando además el impacto visual de las instalaciones.

Si durante la ejecución de las obras se detectaran restos arqueológicos o paleontológicos no documentados, se procederá a la inmediata paralización de los trabajos en la zona afectada y a la comunicación a la Consejería de Cultura en un plazo máximo de 24 horas, conforme al artículo 52 de la Ley 4/2013.

Cualquier variación del trazado, ubicación de préstamos, vertederos o instalaciones auxiliares deberá notificarse previamente a Cultura y, en su caso, someterse a una nueva evaluación arqueológica complementaria.

Las actuaciones previstas en este artículo estarán sometidas a la autorización previa y supervisión técnica de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las licencias municipales u otras autorizaciones sectoriales concurrentes.

La aprobación del PSI no exime del cumplimiento de la normativa patrimonial, debiendo el promotor tramitar las solicitudes de autorización y presentar los informes arqueológicos finales ante la autoridad competente.

Las medidas anteriores garantizan que la ejecución del PSI se desarrolle en plena compatibilidad con la conservación del patrimonio cultural y arqueológico de Puertollano, asegurando la documentación, preservación y restitución de todos los bienes identificados y el cumplimiento estricto de la Resolución [25.0367-R1] de la Consejería de Cultura (28/07/2025).

## **CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA**

### **ARTÍCULO 28.- PROTECCIÓN AMBIENTAL**

El presente artículo tiene por objeto establecer las determinaciones que garanticen la protección del medio ambiente, la prevención de impactos y la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas, industriales y de infraestructuras del PSI.

Las actuaciones derivadas del PSI se regirán por los principios de precaución, prevención, eficiencia de recursos y responsabilidad ambiental, asegurando la compatibilidad del desarrollo industrial con la preservación del entorno natural, la calidad del aire, del agua, del suelo y del paisaje.

Todas las actuaciones planteadas en el marco del PSI deberán desarrollarse conforme a los criterios de sostenibilidad ambiental, garantizando:

- La adaptación al medio físico y climático.
- La minimización de emisiones a la atmósfera, aguas y suelos, así como la reducción del ruido, vibraciones y contaminación lumínica.
- La eficiencia energética mediante el empleo de tecnologías limpias, energías

- renovables y sistemas de recuperación de calor y agua.
- La gestión responsable del ciclo del agua, integrando el uso de aguas regeneradas y sistemas de drenaje sostenible (SUDS).
- La prevención de riesgos ambientales y tecnológicos, especialmente en áreas vinculadas al dominio público hidráulico y a las infraestructuras energéticas.

Las obras y actividades del PSI deberán ajustarse a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la autoridad ambiental competente.

Se priorizará el principio de no pérdida neta de biodiversidad, favoreciendo la restauración ecológica y la continuidad de los corredores naturales.

### **28.1. Prevención de contaminación y gestión de residuos**

Las actividades industriales deberán disponer de los sistemas necesarios para evitar la contaminación del aire, del agua y del suelo, conforme a la legislación aplicable.

Los residuos generados, tanto en fase de obra como de explotación, deberán ser separados, gestionados y valorizados según su naturaleza, priorizando la reutilización y el reciclaje.

Los suelos potencialmente contaminados deberán ser identificados, caracterizados y, en su caso, descontaminados, conforme a los procedimientos establecidos por la autoridad ambiental.

Las operaciones de almacenamiento, transporte y manipulación de sustancias peligrosas cumplirán las normas de seguridad y las prescripciones técnicas del Reglamento APQ y de la legislación de residuos y suelos contaminados.

### **28.2. Protección de la atmósfera y el clima**

Las emisiones industriales deberán mantenerse dentro de los límites establecidos por la autorización ambiental integrada (AAI) o los permisos sectoriales equivalentes.

El diseño de las instalaciones deberá reducir la huella de carbono del conjunto del proyecto, mediante la implantación de tecnologías limpias, sistemas de hidrógeno verde y energías renovables.

Los focos emisores deberán contar con sistemas de filtrado y control continuo, comunicando sus resultados a la autoridad competente.

### **28.3. Protección de los recursos hídricos**

Todas las actuaciones deberán ajustarse a las determinaciones del Plan Hidrológico del Guadalquivir, garantizando el cumplimiento de los caudales ecológicos y la calidad del agua.

El PSI priorizará el uso de aguas regeneradas y recicladas, minimizando el consumo de agua potable y promoviendo el vertido cero (ZLD) mediante sistemas de recirculación.

Se evitará la impermeabilización innecesaria del terreno, asegurando la infiltración y el drenaje natural de aguas pluviales mediante infraestructuras verdes y SUDS.

### **28.4. Protección de la biodiversidad y del suelo**



La ordenación y las obras deberán respetar la vegetación autóctona, los hábitats de interés y las especies protegidas.

Se adoptarán medidas de restauración vegetal y control de erosión en taludes, zonas verdes y márgenes fluviales, con especies locales adaptadas al medio.

Se evitará el uso de herbicidas y fertilizantes químicos en los espacios ajardinados y se fomentará la xerojardinería.

### **28.5. Seguimiento ambiental**

Durante la ejecución de las obras se llevará a cabo un seguimiento ambiental continuo, supervisado por técnico cualificado, conforme al programa de vigilancia incluido en la Declaración Ambiental.

Cualquier modificación sustancial del proyecto que altere las condiciones ambientales deberá ser comunicada a la autoridad ambiental para su valoración.

## **ARTÍCULO 29.- PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

La ordenación urbanística y el diseño constructivo deberán responder al principio de integración paisajística, entendiendo el paisaje como un recurso ambiental y cultural que contribuye al carácter identitario del territorio.

Los bordes del ámbito del PSI, especialmente los colindantes con el río Ojailén, la Cañada Real Soriana y la carretera N-420, deberán recibir un tratamiento paisajístico continuo que asegure su función de transición y amortiguación visual entre los usos industriales y el medio natural.

Los taludes, retranqueos y márgenes fluviales se integrarán mediante revegetación con especies autóctonas o naturalizadas, adaptadas al clima y a las condiciones edáficas del terreno.

Las zonas verdes públicas y privadas incorporarán criterios de xerojardinería, bajo consumo hídrico y drenaje sostenible (SUDS), garantizando la infiltración natural del agua y la continuidad ecológica.

En los espacios libres se priorizará el mantenimiento de la porosidad natural del suelo y la conservación de elementos vegetales preexistentes de valor ambiental o estructural.

Las zonas alteradas por movimientos de tierra o desmontes deberán ser restauradas y revegetadas con especies autóctonas (*Quercus ilex*, *Pinus halepensis*, *Retama sphaerocarpa*, *Rosmarinus officinalis*, etc.), conforme al Estudio de Integración Paisajística.

Se garantizará la conexión funcional entre los espacios verdes del PSI y la infraestructura verde territorial, incluyendo el corredor fluvial del Ojailén y las vías pecuarias, como ejes de conectividad ecológica.

Las plantaciones se planificarán con criterios de biodiversidad, sombra y refugio para fauna, evitando monocultivos y priorizando especies caducifolias de amplia copa en zonas de tránsito.

Durante la ejecución y explotación del PSI se desarrollará un programa de seguimiento paisajístico, integrado en el Plan de Vigilancia Ambiental, para verificar el cumplimiento

de las medidas de integración visual, restauración y revegetación previstas.

## **CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD**

### **ARTÍCULO 30.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, ENERGÉTICA Y TERRITORIAL**

El presente artículo tiene por objeto establecer las condiciones de sostenibilidad ambiental, energética y territorial que deberán observarse en el desarrollo del PSI, con el fin de garantizar que el conjunto de sus actuaciones se realice conforme a los principios de eficiencia, ahorro de recursos, economía circular y descarbonización.

Estas condiciones constituyen criterios de obligado cumplimiento para la ordenación urbanística, la urbanización, la edificación y la actividad industrial, y son coherentes con los objetivos de neutralidad climática de la Unión Europea y de Castilla-La Mancha.

Las condiciones de sostenibilidad establecidas en este artículo deberán entenderse como criterios dinámicos y de mejora continua, de forma que el PSI pueda incorporar nuevas tecnologías o procedimientos que contribuyan a su excelencia ambiental, eficiencia operativa y liderazgo en economía circular.

Todas las actuaciones del PSI deberán orientarse hacia:

- La reducción de la huella ambiental en términos de emisiones, consumo de agua, energía y materiales.
- La adaptación al cambio climático, mediante soluciones basadas en la naturaleza y resiliencia frente a riesgos naturales o tecnológicos.
- La integración paisajística y territorial, evitando impactos visuales o ecológicos y favoreciendo la conectividad ambiental.
- La optimización de infraestructuras y la reutilización de recursos mediante estrategias de ciclo cerrado ("vertido cero").
- El cumplimiento de los ODS 2030, especialmente los Objetivos 6 (agua limpia), 7 (energía asequible y no contaminante), 9 (industria e innovación), 11 (ciudades sostenibles) y 13 (acción por el clima).



## TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS: ORDENANZAS ZONALES

### CAPÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE INDUSTRIA SINGULAR

#### ARTÍCULO 31.- DEFINICIÓN

La Ordenanza de Industria Singular, corresponde a un uso de Industria Singular, que amplía y complementa las categorías industriales contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano: Industria Escaparate, Industria Pesada General, Industria Pesada Restringida, Industria Medio-Ligero e Industria Ligera.

Se entiende por Industria Singular (-IS-) aquella instalación o conjunto industrial que, por su magnitud, complejidad funcional, carácter estratégico o relevancia tecnológica, no se adecúa a las tipologías convencionales de edificación industrial existentes en el planeamiento vigente, en este caso, en el PGOU de Puertollano, requiriendo por tanto una regulación específica.

La terminología y criterios de interpretación empleados en la presente ordenanza se ajustan a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Puertollano, siendo su nomenclatura la siguiente:

#### **ZONA INDUSTRIA SINGULAR – IS –**

En planos queda definido como ORD -IS-

#### ARTÍCULO 32.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará en las superficies y parcelas que se grafían en los planos de Ordenación del PSI con este uso: ORD -IS-

#### ARTÍCULO 33.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- **USO GLOBAL O CARACTERÍSTICO:** Industrial. Productivo y Almacenaje.
- **USOS COMPATIBLES:**
  - Uso Terciario Oficinas: Se autoriza en todas sus clases, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
  - Uso Terciario Hostelero: Se autorizan pequeñas áreas de restauración, cuando estén integradas funcionalmente en el complejo industrial, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
  - Uso de Equipamientos: Se autoriza en todas sus clases, en régimen de edificio exclusivo y coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
  - Uso Dotacional de Zonas Verdes: Se autoriza en todas sus clases.
  - Uso Dotacional de Comunicaciones: Se autoriza en todas sus clases.
  - Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos: Se autoriza en todas sus clases.



## ARTÍCULO 34.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las edificaciones adoptarán una tipología edificatoria libre, permitiéndose soluciones arquitectónicas y constructivas adaptadas a las necesidades funcionales del proceso industrial.

Las características de diseño, proporciones, dimensiones y volumetría se adecuarán al uso característico y a la actividad a desarrollar, atendiendo tanto a los requerimientos técnicos y logísticos de la instalación como a los criterios de integración paisajística y coherencia formal del conjunto.

Con el objeto de garantizar una adecuada ordenación del conjunto industrial y una coherente relación entre las distintas construcciones que lo integran, se establecen diferentes tipologías edificatorias aplicables dentro de la Zona de Industria Singular (IS).

Estas tipologías responden a la diversidad funcional del complejo industrial, diferenciando los usos administrativos, productivos, auxiliares y técnicos complementarios, de modo que cada uno disponga de unas condiciones específicas de implantación, diseño y compatibilidad con el resto de edificaciones e infraestructuras.

La regulación de estas tipologías permite preservar la unidad arquitectónica del conjunto, asegurando su eficiencia funcional y favoreciendo su integración ambiental y paisajística en el entorno territorial de Puertollano.

- **Tipología A** – Edificaciones de uso administrativo

Destinadas a albergar las dependencias de gestión, control, dirección y servicios administrativos del complejo industrial, incluyendo, entre otros, oficinas, salas de reunión, formación, atención técnica, control de accesos, etc.

- **Tipología B** – Edificaciones de uso auxiliar al proceso industrial

Integran los edificios e instalaciones de servicio, apoyo o mantenimiento, tales como talleres de reparación, laboratorios, subestaciones eléctricas, centros de control energético, casetas de servicios, almacenes técnicos y dependencias de mantenimiento o seguridad.

- **Tipología C** – Edificaciones de uso industrial

Destinadas al desarrollo del proceso productivo, tales como naves de fabricación, laminación, procesado, ensamblaje, tratamiento y almacenamiento, así como los edificios técnicos directamente asociados a la actividad productiva.

- **Tipología D** – Instalaciones y elementos técnicos complementarios

Comprenden todas las instalaciones fijas o estructuras accesorias al proceso industrial y al funcionamiento del conjunto, tales como escaleras, torres de emergencia, pasarelas, antenas, pararrayos, sistemas de climatización y ventilación, cintas transportadoras, depósitos, silos, chimeneas, torres de refrigeración, equipos de extracción de humos, intercambiadores, columnas de destilación, cajas frías y otros elementos



tecnológicos o de proceso.

- **Tipología E** – Instalaciones técnicas singulares para la reducción del mineral de hierro (DRI)

Comprende las Instalaciones que, por requerimientos del proceso, necesitan una configuración vertical de gran altura, derivada del funcionamiento en columna del reactor de reducción, de la alimentación gravimétrica del mineral y de la disposición en torre de los sistemas de calentamiento, tratamiento y recirculación de los gases reductores, así como de las estructuras auxiliares necesarias para garantizar su operación segura y continua.

### ARTÍCULO 35.- CONDICIONES DE PARCELA

La parcela sobre la que se aplica la presente ordenanza tiene el carácter de continua e indivisible.

### ARTÍCULO 36.- ALINEACIONES Y RASANTES

La ordenación y alineaciones quedan definidos en el plano PL\_O\_05\_Alineaciones\_Rasantes.

La alineación de parcela queda determinada por los anchos de las calles que las delimitan, así como por el límite del ámbito de actuación y linderos con otras parcelas.

No se fijan retranqueos.

### ARTÍCULO 37.- OCUPACIÓN

Se entiende por ocupación la proyección en planta de las edificaciones sobre la superficie neta de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 80 % de su superficie neta, debiendo destinarse el resto a espacios libres, viales interiores, zonas de maniobra, instalaciones o áreas verdes de transición.

La ocupación efectiva deberá ajustarse a las necesidades funcionales y operativas del proceso productivo, garantizando en todo momento la seguridad, accesibilidad y mantenimiento de las instalaciones.

No se computarán a estos efectos los elementos aéreos o elevados que permitan el paso libre debajo de los mismos, ni aquellos elementos de carácter técnico, funcional o auxiliar que, aun ocupando superficie en planta, no constituyan volumen edificable ni espacio cerrado, y estén directamente vinculados al funcionamiento de las instalaciones industriales siempre y cuando, su ocupación en planta mediante elementos fijos como bancadas, soleras o cimentaciones elevadas no sea superior a 2 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se computará la superficie del elemento de la base.

Se permitirán conexiones entre edificaciones mediante pasarelas, cintas, galerías o conducciones técnicas, justificadas por la operativa industrial y respetando los retranqueos mínimos establecidos por seguridad.

### ARTÍCULO 38.- ALTURA

La altura máxima a cumbrera de la edificación, respecto a la cota de la parcela industrial, se definirá a través de las distintas tipologías edificatorias para el desarrollo de la planta siderúrgica. La altura de cada edificio o instalación se medirá desde el punto medio de la rasante del terreno en contacto con la edificación en cada una de las fachadas.

TIPOLOGÍA	ALT MÁXIMA FIJADA POR PSI (m)
<b>Tipología A</b>	Nº Plantas: 6 - 25,00 m
<b>Tipología B</b>	Nº Plantas: 6 - 25,00 m
<b>Tipología C</b>	65,00 m
<b>Tipología D</b>	85,00 m
<b>Tipología E</b>	150,00 m

### ARTÍCULO 39.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima se fija en 0,6655 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de parcela neta industrial.

A efectos del presente PSI, se distinguirá expresamente entre edificaciones e instalaciones, computando únicamente las primeras a efectos de edificabilidad.

No computarán a efectos de edificabilidad las instalaciones técnicas, estructuras de proceso o elementos auxiliares que, aun estando anclados al terreno, no tengan la consideración de edificación por carecer de configuración arquitectónica cerrada o por responder exclusivamente a exigencias técnicas del proceso industrial.

Se incluyen expresamente en esta categoría:

- **Tipología D** – Instalaciones y elementos técnicos complementarios
- **Tipología E** – Instalaciones técnicas singulares para la reducción del mineral de hierro (DRI)

Estas instalaciones tendrán la consideración de infraestructuras técnicas del proceso industrial, no generadoras de edificabilidad urbanística, sin perjuicio de su sujeción a la normativa sectorial y de seguridad que resulte de aplicación.

### ARTÍCULO 40.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la parcela se garantizará, al menos, 1 plaza por cada 400 metros cuadrados de superficie construida proyectada.

### ARTÍCULO 41.- VALLADO PERIMETRAL

El vallado perimetral tiene por objeto garantizar la seguridad, control y delimitación física del ámbito industrial, asegurando la protección de las instalaciones frente a accesos no autorizados y el confinamiento de los espacios de actividad conforme a las exigencias derivadas de la naturaleza y nivel de riesgo del uso industrial implantado.



El cerramiento de la parcela podrá ser de carácter macizo o permeable, o combinar ambos tipos en función de las necesidades de seguridad, visibilidad o ventilación propias de cada zona del perímetro.

El trazado y diseño del vallado se ajustará a la alineación oficial de parcela y a las servidumbres establecidas, evitando afecciones sobre el dominio público o sobre las infraestructuras e instalaciones colindantes.

La altura máxima del cerramiento será de tres metros (3,50 m) desde la rasante en cada punto del terreno, pudiendo incluir en dicha medida tanto el elemento opaco o base de fábrica como los tramos superiores de malla, cerco metálico o elementos de seguridad complementarios.

Excepcionalmente, podrá autorizarse una altura superior en puntos concretos del perímetro donde resulten necesarias mayores condiciones de aislamiento o protección por razones de seguridad industrial, vigilancia, confinamiento de áreas de riesgo o por sistemas o instalaciones de seguridad, previa justificación técnica.

Se admitirán materiales de fábrica, hormigón, acero, malla electrosoldada o sistemas equivalentes, priorizando soluciones de alta durabilidad, bajo mantenimiento y resistencia mecánica.

Los cerramientos de tipo macizo deberán asegurar una correcta integración paisajística mediante acabados continuos, colores neutros y uniformes, pudiendo incorporar pantallas vegetales o tratamientos de ajardinamiento en los tramos visibles desde el espacio público o viario exterior.

El vallado podrá incorporar sistemas de control de accesos, cámaras de videovigilancia, alumbrado perimetral, sensores de movimiento o elementos disuasorios, siempre que se integren arquitectónicamente en la solución del cerramiento y cumplan la normativa sectorial de seguridad y protección de datos.

La disposición de accesos rodados y peatonales deberá garantizar la seguridad de la operación logística, diferenciando los puntos de entrada y salida, y asegurando la visibilidad y maniobrabilidad de los vehículos pesados.

El diseño del vallado se integrará en la imagen global del conjunto industrial, evitando impactos visuales innecesarios sobre el entorno.

#### **ARTÍCULO 42.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Las edificaciones e instalaciones comprendidas en la zona de Industria Singular deberán mantener una unidad formal y de lenguaje arquitectónico acorde con el carácter innovador y representativo del conjunto industrial. La composición y materiales serán totalmente libres.

El diseño deberá transmitir una imagen de modernidad, innovación y sostenibilidad, integrando los valores de la arquitectura industrial contemporánea con la funcionalidad propia de las actividades productivas que se desarrollan en el ámbito.

Las soluciones arquitectónicas, materiales, colores y texturas deberán responder a un criterio común de coherencia visual y armonía volumétrica, evitando la proliferación de elementos disonantes, colores estridentes o materiales inadecuados para el entorno.

#### 42.1. Materiales y acabados

Los materiales de fachada deberán ser resistentes, de fácil mantenimiento y adecuados al uso industrial, pudiendo emplearse hormigón visto, paneles prefabricados, chapas metálicas, vidrio estructural o sistemas de fachada ventilada, entre otros.

Los acabados exteriores deberán incorporar tratamientos que mitiguen el impacto visual (tonos neutros, blancos, grises, metálicos o terrosos), evitando el uso de acabados reflectantes o colores que alteren la percepción paisajística del entorno.

Podrán autorizarse soluciones singulares en elementos representativos o corporativos (accesos principales, centros de visitantes o edificios administrativos), siempre que no rompan la unidad estética del conjunto.

#### 42.2. Cubiertas y elementos técnicos

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser planas, inclinadas o mixtas, adoptando la solución más adecuada en función de las condiciones constructivas, funcionales y tecnológicas del edificio.

Deberán proyectarse con criterios de uniformidad, orden y adecuación estética, procurando la correcta integración de los elementos técnicos o instalaciones que alberguen (como equipos de climatización, ventilación, energía o captación solar).

#### 42.3. Elementos auxiliares y cerramientos

Los cerramientos, vallados, marquesinas, pasarelas y demás elementos auxiliares deberán mantener una unidad de diseño, materialidad y color con el resto de edificaciones, garantizando su integración en la composición general.

Los elementos de señalización, alumbrado exterior o mobiliario urbano deberán disponer de un diseño discreto y funcional, evitando la contaminación visual y manteniendo la coherencia estética global.

#### 42.4. Integración paisajística

El tratamiento estético de las edificaciones deberá atender especialmente a su percepción desde el espacio público y las vías principales de acceso, adoptando medidas de integración ambiental tales como pantallas vegetales, taludes ajardinados o tratamientos cromáticos atenuados.

La configuración final del conjunto deberá favorecer una imagen corporativa coherente y de alta calidad visual, representativa del carácter singular, innovador y sostenible del proyecto industrial

### ARTÍCULO 43.- TRATAMIENTO DE ZONAS NO EDIFICABLES

Las zonas no edificables dentro de la parcela podrán destinarse a espacios de circulación interior, áreas de maniobra, carga y descarga, aparcamientos, zonas técnicas, zonas de mantenimiento o zonas verdes, configurándose de acuerdo con las necesidades funcionales del conjunto industrial. Su diseño y ejecución se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización y constructivos, garantizando en todo momento la seguridad, accesibilidad y eficiencia operativa del tráfico interno.

Los viales y explanadas interiores deberán proyectarse con secciones adecuadas al tipo de vehículos y maquinaria previstos, adoptando pendientes y radios de giro compatibles



con la operativa industrial, y empleando materiales resistentes al tránsito pesado y a las condiciones de uso continuado. Se procurará, no obstante, la reducción del sellado del suelo, fomentando el empleo de pavimentos permeables o semipermeables en las áreas que lo permitan.

En las superficies libres o no ocupadas por edificación o pavimento funcional, se promoverá la integración ambiental y paisajística mediante soluciones que reduzcan el impacto visual de las instalaciones. Se favorecerá el uso de especies vegetales autóctonas o adaptadas al clima local, de bajo consumo hídrico y mínimo mantenimiento.

El tratamiento general de estas zonas deberá contribuir a mantener una imagen ordenada, segura y coherente con el carácter innovador del conjunto, garantizando la compatibilidad entre las exigencias funcionales del uso industrial y la necesaria armonía visual y ambiental con el entorno inmediato.



## **CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

### **ARTÍCULO 44.- DEFINICIÓN**

La zona de Equipamiento Público (ORD -EQ-) está destinada a albergar edificaciones e instalaciones de servicio público, dotacionales o institucionales, necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto del Proyecto de Singular Interés y su integración con el entorno urbano.

Podrán ubicarse en esta parcela equipamientos administrativos, sociales, culturales, educativos, sanitarios o de servicios generales, en función de las necesidades derivadas del desarrollo del ámbito y de las necesidades municipales.

### **ARTÍCULO 45.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación a la parcela calificada como Equipamiento Público (EQ) dentro del ámbito del PSI, tal y como se delimita en la documentación gráfica del Proyecto, siendo de obligado cumplimiento para todas las actuaciones de nueva planta, reforma o ampliación que se desarrollen en ella.

### **ARTÍCULO 46.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

#### **46.1. Uso principal**

Equipamiento público, en cualquiera de sus categorías: administrativo, cultural, educativo, deportivo, sanitario, asistencial, ocio, bienestar social, religioso, aparcamiento o de servicios generales, todo ello según matriz de usos del PGOU de Puertollano.

#### **46.2. Usos compatibles**

- Servicios técnicos, de mantenimiento o almacenamiento vinculados al funcionamiento del equipamiento.
- Instalaciones de producción o autoconsumo energético.
- Pequeñas áreas de restauración o atención al público, cuando estén integradas funcionalmente en el equipamiento.
- Infraestructuras de cualquier clase.
- Garaje-Aparcamiento.
- Zona Verde.
- Terciario recreativo y de oficinas vinculados al uso principal y en una proporción máxima del 30% del mismo.

### **ARTÍCULO 47.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Las edificaciones adoptarán una tipología edificatoria libre, permitiéndose soluciones arquitectónicas y constructivas adaptadas a las necesidades funcionales del equipamiento.

### **ARTÍCULO 48.- CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones de parcelación o segregación:



- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>s
- Frente mínimo: 10 metros

#### **ARTÍCULO 49.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

La ordenación y alineaciones quedan establecidas en el plano PL\_O\_05\_Alineaciones\_Rasantes.

La alineación de parcela queda determinada por los anchos de las calles que las delimitan, así como por el límite del ámbito de actuación y linderos con otras parcelas.

No se fijan retranqueos.

#### **ARTÍCULO 50.- OCUPACIÓN**

La superficie máxima de ocupación será del 80% sobre la parcela neta.

#### **ARTÍCULO 51.- ALTURA**

La altura máxima será de quince (15) metros, salvo casos justificados, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas.

#### **ARTÍCULO 52.- EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad máxima: Será de 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta de la parcela.

#### **ARTÍCULO 53.- VALLADO PERIMETRAL**

Se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación del PGOU de Puertollano.

#### **ARTÍCULO 54.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Las edificaciones e instalaciones comprendidas en la zona de Equipamiento deberán mantener una unidad formal y de lenguaje arquitectónico acorde con el carácter innovador y representativo del conjunto industrial. La composición y materiales serán totalmente libres.

## **CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL ZONA VERDE**

### **ARTÍCULO 55.- DEFINICIÓN**

Las Zonas Verdes Públicas (ORD -ZV-) comprenden aquellos espacios libres de edificación destinados al uso y disfrute colectivo, concebidos como elementos estructurantes del sistema de espacios abiertos del PSI.

Constituyen áreas de recreo, descanso, estancia y transición ambiental, cuyo diseño tiene por objeto mejorar la calidad paisajística del conjunto, favorecer la biodiversidad y contribuir al equilibrio ecológico y al bienestar de los usuarios.

### **ARTÍCULO 56.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación a todas las parcelas calificadas como Zona Verde (ZV) dentro del ámbito del PSI, tal y como se delimita en la documentación gráfica del Proyecto, siendo de obligado cumplimiento para todas las actuaciones de que se desarrollen en ellas.

### **ARTÍCULO 57.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

#### **57.1. Uso principal**

Uso público y libre de espacios ajardinados, parques, áreas de descanso, itinerarios peatonales, zonas arboladas y superficies destinadas a estancia o recreo.

#### **57.2. Usos compatibles**

- Instalaciones menores de mobiliario urbano (banco, fuentes, papeleras, luminarias).
- Elementos de sombra y protección (pérgolas, marquesinas, cubiertas ligeras).
- Itinerarios ciclistas, sendas peatonales y zonas deportivas al aire libre.
- Infraestructuras e instalaciones técnicas, aéreas o subterráneas, siempre que no alteren el uso público del espacio.
- Equipamientos culturales y deportivos sin edificación con un máximo de ocupación del 15% de la superficie total de la zona verde
- Pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo, y/o de uso terciario-recreativo, mediante concesión administrativa.
- Aparcamientos al servicio de la zona verde.

### **ARTÍCULO 58.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Las pequeñas edificaciones que puedan construirse asociadas al uso de Zonas verdes y espacios libres, en base al régimen de usos compatibles definido anteriormente, adoptarán una tipología edificatoria libre, permitiéndose soluciones arquitectónicas y constructivas adaptadas a las necesidades funcionales de la zona verde.

### **ARTÍCULO 59.- OCUPACIÓN**

La superficie máxima de ocupación de las edificaciones será del 10% sobre la parcela neta.

### **ARTÍCULO 60.- ALTURA**



La altura máxima será de ocho (8) metros, salvo casos justificados, con un número de plantas máximo de dos (2) plantas.

#### **ARTÍCULO 61.- EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad máxima: Será de 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta de la parcela

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

### **ARTÍCULO 62.- DEFINICIÓN**

La Zona de Infraestructuras y Servicios (ORD -INF-) comprende los espacios destinados a la implantación, mantenimiento y operación de redes e instalaciones técnicas que garantizan el funcionamiento del conjunto del ámbito del PSI.

Incluye las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, drenaje, alumbrado público y gestión de residuos, así como los recintos técnicos asociados a las mismas.

Estas zonas constituyen un sistema funcional y estructurante del proyecto, asegurando la autonomía operativa, la eficiencia hídrica y energética y la sostenibilidad ambiental del conjunto industrial y urbano.

### **ARTÍCULO 63.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación a las parcelas calificadas como reservas de Infraestructuras (ORD -INF-) dentro del ámbito del PSI, tal y como se delimita en la documentación gráfica del Proyecto, siendo de obligado cumplimiento para todas las actuaciones sobre dicho suelo.

### **ARTÍCULO 64.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

#### **64.1. Uso principal**

Infraestructuras y servicios técnicos, tanto de carácter público como privado, destinados a la implantación, gestión, operación o soporte de los sistemas generales y locales del ámbito, incluyendo aquellas instalaciones vinculadas al suministro, transporte, almacenamiento, distribución, depuración, tratamiento o control de recursos, energía, comunicaciones, residuos, seguridad o cualquier otro servicio esencial para el funcionamiento del conjunto industrial.

#### **64.2. Usos compatibles**

- Instalaciones auxiliares de control, mantenimiento o seguridad.
- Edificaciones administrativas o de apoyo vinculadas al funcionamiento de la infraestructura.
- Instalaciones de producción o autoconsumo energético.
- Garaje-Aparcamiento.
- Zona Verde.

### **ARTÍCULO 65.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Las edificaciones e instalaciones adoptarán tipologías funcionales y de carácter técnico, ajustadas a las necesidades operativas de la infraestructura a la que pertenezcan.

Podrán ser edificaciones cerradas, estructuras abiertas o elementos enterrados, según la naturaleza de la instalación, y deberán mantener una coherencia formal, cromática y volumétrica con el conjunto del PSI.



## **ARTÍCULO 66.- CONDICIONES DE PARCELA**

Las parcelas destinadas a infraestructuras deberán contar con accesos directos desde la red viaria, facilitar la maniobra de vehículos de mantenimiento y garantizar la seguridad y operatividad de las instalaciones.

## **ARTÍCULO 67.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

La ordenación y alineaciones quedan establecidas en el plano PL\_O\_05\_Alineaciones\_Rasantes.

La alineación de parcela queda determinada por los anchos de las calles que las delimitan, así como por el límite del ámbito de actuación y linderos con otras parcelas.

No se fijan retranqueos.

## **ARTÍCULO 68.- OCUPACIÓN**

La ocupación de la parcela será libre, determinada por las necesidades técnicas y de seguridad propias de cada infraestructura.

Se garantizará en todo caso la existencia de espacios libres de paso, maniobra y ventilación, así como la accesibilidad para mantenimiento.

## **ARTÍCULO 69.- ALTURA**

La altura máxima de las edificaciones será de 8,00 metros, pudiendo superarse excepcionalmente cuando se trate de instalaciones y elementos técnicos verticales (torres de refrigeración, chimeneas, depósitos, mástiles, antenas, tendidos aéreos, torres, etc.), siempre que se justifique su necesidad funcional y se asegure su integración visual.

## **ARTÍCULO 70.- EDIFICABILIDAD**

La superficie construida se limitará a la estrictamente necesaria para su funcionamiento.

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios subterráneos destinados a canalizaciones, cámaras de registro, galerías de servicio o depósitos enterrados.



## **CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DE RED VIARIA**

### **ARTÍCULO 71.- DEFINICIÓN**

La Red Viaria (ORD -RV-) comprende el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad, el acceso y la conectividad interna y externa del ámbito del PSI, incluyendo calzadas, aceras, medianas, glorietas, aparcamientos, carriles ciclistas, zonas peatonales, arcenes, bermas y márgenes técnicos.

Estas áreas constituyen la infraestructura básica de soporte a la movilidad, al transporte y a la distribución de servicios urbanos, asegurando la accesibilidad universal, la seguridad vial y la integración funcional del conjunto con las redes generales de comunicación.

### **ARTÍCULO 72.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación a todos los espacios calificados como Red Viaria (RV) dentro del ámbito del PSI, según la delimitación establecida en la documentación gráfica del Proyecto.

Sus determinaciones serán de obligado cumplimiento en la ejecución de obras de urbanización, mejora, reforma, mantenimiento o reordenación del viario, sin perjuicio de las condiciones adicionales que establezcan las administraciones competentes en materia de carreteras, transporte o seguridad vial.

### **ARTÍCULO 73.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

#### **73.1. Uso principal**

Circulación y tránsito de vehículos, peatones y bicicletas, así como las actividades inherentes al transporte, carga y descarga, estacionamiento, distribución de mercancías y acceso a parcelas e instalaciones.

#### **73.2. Usos compatibles**

- Implantación de redes e infraestructuras urbanas o industriales (agua, energía, telecomunicaciones, drenaje, alumbrado, etc.).
- Áreas de descanso, parada temporal, transporte público o control de accesos.
- Zonas ajardinadas o arboladas de alineación, isletas, rotondas y espacios de transición paisajística.
- Instalaciones menores de mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, luminarias).
- Elementos de sombra y protección (pérgolas, marquesinas, cubiertas ligeras).

### **ARTÍCULO 74.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

En la red viaria no se permiten edificaciones permanentes, salvo las construcciones auxiliares y de servicio vinculadas al uso del viario: casetas de control, cabinas de pesaje, marquesinas, aseos públicos, estaciones de recarga, alumbrado o señalización.

Estas construcciones deberán ser de tipología ligera, reversible y fácilmente desmontable, integradas en el entorno y acordes a la escala del espacio público.



## **ARTÍCULO 75.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

La ordenación y alineaciones quedan establecidas en el plano PL\_O\_05\_Alineaciones\_Rasantes.

No se permitirá la ocupación de los espacios viarios por elementos ajenos a su función (alambradas, instalaciones o señalización no autorizada), garantizando visibilidad, continuidad y seguridad en la circulación.

## **ARTÍCULO 76.- OCUPACIÓN**

La totalidad de las superficies calificadas como Red Viaria se considerará no edificable a efectos de uso ordinario, si bien podrán albergarse construcciones auxiliares, con la ocupación estrictamente necesaria para estos usos.

## **ARTÍCULO 77.- ALTURA**

Los elementos de mobiliario o instalaciones situados en el viario no podrán superar los 6 metros de altura, salvo los elementos singulares de alumbrado, señalización o control de tráfico y ornamentales, cuya altura podrá ser superior cuando así lo requieran las condiciones técnicas o de seguridad.

## **ARTÍCULO 78.- EDIFICABILIDAD**

Las zonas de red viaria no generan edificabilidad.

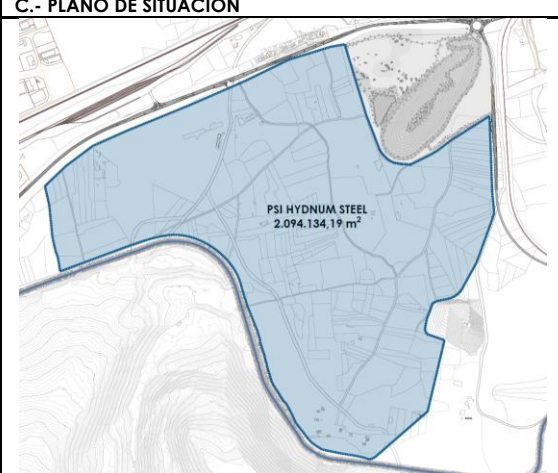
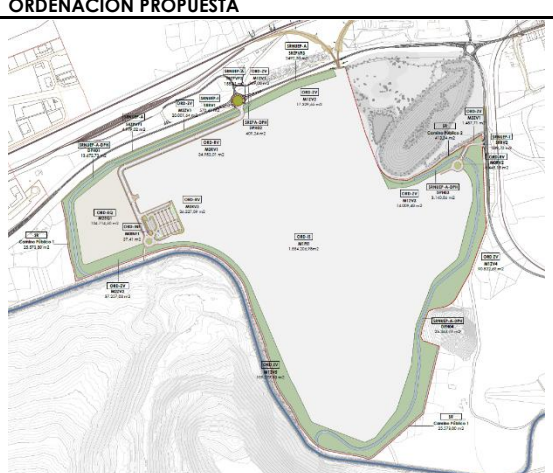
## **ARTÍCULO 79.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

El diseño del viario deberá responder a criterios de funcionalidad, durabilidad y coherencia estética, empleando materiales de calidad y acabados uniformes en pavimentos, bordillos, señalización y mobiliario urbano.

Se priorizará una imagen sobria, ordenada y contemporánea, en armonía con el carácter innovador y sostenible del PSI.

Las instalaciones de alumbrado, señalización, control o mobiliario deberán mantener una línea de diseño común, garantizando la uniformidad visual en todo el ámbito.

## TITULO III. FICHA URBANÍSTICA PSI

FICHA DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA		A.- PSI HYDNUM STEEL	
<b>B.- CLASIFICACION DEL SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>PLAN DE DESARROLLO</b>		PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS	
<b>C.- PLANO DE SITUACIÓN</b>		<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	
			
<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivo de la ordenación:</b> Desarrollar el proyecto denominado PSI HYDNUM STEEL situado al sur de la N-420 y al oeste de CR-5033 y el llamado Parque del Terri, definiendo la ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con las necesidades para la implantación de una Planta de Acero Verde.			
<b>D.2.- Superficie total ámbito de actuación PSI</b>		2.094.134,19	m²
<b>D.4.- Superficie de Suelo Urbanizable</b>		2.017.120,58	m²
<b>D.5.1.- Uso mayoritario</b>		INDUSTRIAL	
<b>D.5.2.- Uso complementario</b>		Según Ordenanza de aplicación	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito</b>		1.034.379,43	m²c
<b>D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito)</b>		-	Nº hab o hab/ha
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		1.034.379,43	u.a.
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo</b>		0,5128	u.a./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de Aprovechamiento Tipo</b>		10	%
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		-	%
<b>D.3.- Superficie de S.S.GG. adscritos</b>			m²
		Interiores	Exteriores
<b>D.3.1.- Zonas Verdes</b>		m²	m²
<b>D.3.2.- Equipamientos</b>		m²	m²
<b>D.3.3.- Red Viaria</b>		m²	m²
<b>Infraestructuras</b>		m²	m²
<b>D.3.4.- Participación en la financiación de Infraestructuras generales</b>			%
<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reserva de suelo para sistemas locales</b>			
<b>E.1.1.- Zonas verdes:</b>		290.535,61	m²
<b>E.1.2.- Equipamientos:</b>		104.714,50	m²
<b>E.1.3.- Aparcamientos públicos</b>		1.359	plazas
<b>E.1.4.- Reserva de plazas de aparcamiento PMR</b>		34	plazas
<b>E.1.5.- Reserva de plazas de aparcamiento EV</b>		34	plazas
<b>E.1.6.- Red viaria</b>		67.626,08	m²
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		1.554.206,98	m²
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación</b>		Según TOMO II. DOC II- NN.UU.	
<b>Ocupación</b>		80%	
<b>Edificabilidad Neta Industrial</b>		0,6655 m2c/m2s	
<b>Altura máxima</b>		Según TOMO II. DOC II- NN.UU.	



## TITULO IV. FIRMAS

A la vista de lo expuesto en el presente documento, el documento de Normas Urbanísticas queda debidamente definido y justificado a efectos de su aprobación.

El presente documento ha sido redactado por el siguiente profesional:

Pilar Amores Díaz-Regañón  
Arquitecta–Urbanista  
A+D Arquitectos Urbanistas S.L.