


PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE EL BALLESTERO

(ALBACETE)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

	Junta de Comunidades Castilla-La Mancha	AYUNTAMIENTO DE EL BALLESTERO (AB)
---	--	--

MARZO 2023

M. ORTIZ CARDENAS Y ASOCIADOS S.L.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ÍNDICE

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.	3
1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	5
1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES..	
1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	7
1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y DEL SUB.	
1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES.	10
1.5. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTAS.	10
1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.	10
1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES.	12
1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	14
1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	
1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.	15
1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO.	
1.12. ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.....	16
1.13. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
1.14. COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS DE LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.	16
2.- ORDENACIÓN DETALLADA.	18
2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	
2.2. LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES.	
2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS.	
2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA.	
2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.	
2.6. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.	
3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.	21
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	23
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.	25
5.1. ASPECTOS GENERALES.	
5.2. INFORME SOBRE IMPACTO POR RAZON DE GENERO.	
5.3. INFORME SOBRE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.	
6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.....	32
ANEXO 1. TABLA RESUMEN DE CARACTERISTICAS BASICAS POR MANZANAS DEL NUCLEO.....	40
ANEXO 2. JUSTIFICACION DEL CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL.	44
CARACTERISTICAS DETALLADAS DE LA PROPUESTA.	

Equipo Redactor. Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L.

Técnicos Adscritos:

Manuel Ortiz Cardenas. Arquitecto. Director Equipo.

Rafael Ortiz Mtnez. de Carnero. Arquitecto. Doctor. Director Equipo,

Angel Caballero Gomez..... Ingeniero de C.C. y P.

Juan Manuel Martin Jimenez..... Geógrafo

Alberto Torres Gomez..... Abogado

José. M. Villanueva Valle. Biólogo.

Santiago Donoso Garcia..... Sociólogo. Doctor

Jesus Jimenez Casado..... Ingeniero de Montes.

Antonio Cano Luis Ingeniero Industrial

Bernardino Guerrero Sevilla Ingeniero Tec. Industrial

Gloria Martinez de Carnero Lda., en BB.AA. Doctora.

Carlos Panadero Alberca Delineante.

- Nota:

La Orden 94/2018, de 11 de Junio de la Consejería de Fomento, que regula la concesión de la subvención que posibilita la realización del presente Proyecto así como el Contrato suscrito para la realización de este Plan de Delimitación indican la necesidad de que la documentación se adapte a las previsiones de la Norma Técnica de Planeamiento, Decreto 178/2010 de 01/07/2010 (en adelante NTP-2010).

La citada documentación, de carácter general, está diseñada –a nuestro entender- en orden a contemplar las previsiones de los Planes de Ordenación Municipal (POM), figura de planeamiento fundamental de la CA-CLM.

Las previsiones documentales en relación a los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) se contemplan en el Art. 2.1.12. de la NTP-2010, indicándose que:

“La memoria justificativa, los planos de ordenación y las normas urbanísticas recogerán y fundamentarán el contenido y nivel de determinaciones adecuados a la problemática y política urbanística concreta del municipio.....”

Las diversas documentaciones que se adjuntan tienen el nivel de contenidos adecuado a la figura de planeamiento que nos ocupa.

Para el caso de esta Memoria Justificativa –en orden a su adaptación a las previsiones de la NTP-2010- se mantiene en su TOTALIDAD el “guion” propuesto por la NTP-2010 con todos sus epígrafes.

Para algún apartado las especificaciones que se realizan en la citada NTP-2010, puede que no se adapten en su totalidad al contenido de un PDSU, en los casos en que esto ocurre, se pone de manifiesto esta eventualidad.

- El género masculino se utiliza en la totalidad de la documentación como género neutro.

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El Municipio de El Ballestero cuenta como planeamiento urbanístico vigente con un Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete de 10 de Julio de 2006.

La citada figura de planeamiento ha sido la encargada hasta la fecha, de regular los procesos de edificación y urbanización en el núcleo urbano, por su naturaleza de documento urbanístico de carácter específico se entiende que es suficiente para abordar la problemática urbanística del núcleo y del TM.; ahora bien, las características del POM vigente, no concordantes con las reales circunstancias del territorio a corto y medio plazo han motivado que sus principales previsiones en materia de ocupación de suelo hayan pasado a ser obsoletas sin haberse llegado a ejecutar en ningún caso.

Por ejemplo, en quince años no ha llegado a redactarse ningún tipo de planeamiento de desarrollo.

La existencia de un planeamiento urbanístico no acorde a la real problemática del núcleo hace necesaria la redacción un nuevo planeamiento. El principal objetivo de la nueva figura de planificación urbanística será el adecuarse a las reales circunstancias en materia de uso del suelo y ocupación del mismo.

La Legislación Vigente, entre otros, el art.35.1 del RP.248/2004, prevé:

"1. Los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha deberán:

a) Ordenar sus correspondientes términos municipales mediante el planeamiento urbanístico correspondiente según la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y este Reglamento.

b)....." ()*

Aparte de las circunstancias descritas, que son las que motivan la redacción del presente Plan, existe otro tipo de problemática a abordar:

- Necesidad de adaptación del Planeamiento Urbanístico al marco urbanístico derivado de la entrada en vigor de la Legislación Autonómica, Texto Refundido LOTAU. DL 1/2010, y legislación de desarrollo, en especial Ley 1/2021 de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.
- Necesidad de adecuar el régimen de Suelo a la realidad física existente; de adecuar un marco Normativo obsoleto a un modelo urbano plenamente consolidado.
- Necesidad de proceder al establecimiento de diversas reformas y/o reservas en el suelo a clasificar como Urbano.
- Necesidad de establecimiento/actualización de Normativa para el Suelo No Urbanizable acorde con las características del núcleo y el entorno territorial, así como la delimitación de áreas objeto de protección en este tipo de suelo.

Se procede a la redacción de un Plan de Delimitación de S.U. y no a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal porque el municipio presenta un crecimiento realmente moderado, tendiendo la política municipal al mantenimiento de ese escenario.

Al margen de lo anterior, se indica que en los últimos cuatro años consecutivos no se ha superado la promoción de más de 50 viviendas ni se ha superado la realización de 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. (art. 24 TRLOTAU).

(*) Las referencias se entienden realizadas –igualmente- a la diferente legislación concordante, Texto Refundido de la LOTAU, DL 1/2010 y legislación autonómica de desarrollo.

Este nuevo instrumento de ordenación territorial y urbanística verificará el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de C-LM, y, dentro de su competencia, tiene estos objetivos:

Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

El crecimiento urbano se orienta a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.

Se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes.

Se propician diseños urbanos que evitan, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiéndose por éstos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.

Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural, y dentro de éste procurar su más amplio desarrollo fomentando la implantación de actividades acordes con su naturaleza y características como las destinadas al sector primario, al turismo rural o a la generación de energías renovables, entre otras.

Se favorece la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje en los términos establecidos en cada momento en la normativa vigente.

1. Se diseñan o diseñarán actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomenta el marco de los principios de la economía circular:
2. Se establecen o establecerán determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional. A tal efecto, este planeamiento urbanístico tiene como especiales destinatarios tanto a los menores como a las personas de la tercera edad, integra la perspectiva de género y establece políticas de movilidad sostenible comprendiendo criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de los espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte.
3. Se favorece o favorecerá la accesibilidad universal, y a tal efecto:
 - a) El planeamiento procura mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.
 - b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles, será causa de utilidad pública para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, a la agrupación de comunidades, siempre que se quede asegurada la funcionalidad de los espacios públicos resultantes. No obstante, la administración que lo hubiera desafectado será titular de un derecho de reversión al dominio público, con ocasión de la sustitución edificatoria de la finca o fincas que requiriesen la ocupación de la superficie de dominio público en el caso de que hubiera desaparecido dicha necesidad. Dicho derecho de reversión se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.
 - c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.

Entendiendo que, al momento presente, el esquema tradicional de asentamientos (constituido por un único núcleo capital) puede seguir resultando válido, el Modelo de Evolución Urbana adoptado tiende a completar las pautas de ocupación del territorio existentes de acuerdo a las potencialidades del área.

Las sucesivas actuaciones sobre la trama subyacente a los usos originarios han derivado en un esquema ciudadano de trazado sensiblemente regular que este PDSU tiende a potenciar dentro de sus posibilidades. Las nuevas áreas de actuación que se contemplan son adyacentes a la trama existente.

Los usos que se prevé implantar sobre el citado Modelo atienden a no distorsionar la propuesta espacial ya implantada en el núcleo existente, con áreas residenciales (con usos anejos vinculados a la actividad agrícola) en torno al núcleo tradicional y algunas áreas productivas insertas en la trama residencial, básicamente en la zona sur.

La ocupación del territorio no presenta ningún problema relevante debido a las características del asentamiento original.

En el diseño del Modelo de Evolución Urbana precitado se han considerado los siguientes aspectos:

1. *Planificación Territorial.*

1. Planificación Urbanística.

Al momento presente no existe figura de Planificación Territorial para el TM.

El POT "Estrategia Territorial CLM" en tramitación (abandonado actualmente) incide en la necesidad de adecuar las previsiones de Planeamiento a los recursos existentes. Entendemos que las propuestas del PDSU se adecuan en su totalidad a la realidad física existente y a las potencialidades del núcleo y del territorio.

2. Planificación Medio Ambiental.

A. ENP. "Laguna de los Ojos de Villaverde".

Una pequeña parte del TM está incluida en el ENP.

Dado que el Plan de Gestión de la ZEC (DOCM 137 de 13/07/2019) es opuesto –como es lógico- al uso urbano del territorio, el ámbito en el que es posible materializar algún "modelo de evolución urbana" se reduce en una pequeña superficie, 5,46 Has.

B. ZEPA "Zona Esteparia de El Bonillo" ES0000154.

El 34,86 % de la superficie del TM está incluida en la ZEPA.

2. *Criterios de Sostenibilidad.*

El PDSU presenta como criterio de sostenibilidad fundamental la NO introducción de usos, densidades o propuestas de actuación que –en mayor o menor medida- NO hayan sido adecuadamente integrados en periodos previos. Las propuestas inciden en el mantenimiento de las pautas de crecimiento existentes.

3. *Horizonte Poblacional.*

Las características de la figura de planeamiento, que no están necesariamente vinculadas a las creaciones de nuevos suelos, sino al reconocimiento de características infraestructurales de terrenos suponen el que la consideración de incrementos residenciales sea un aspecto casi ajeno a la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, se realizan estas apreciaciones.

El horizonte poblacional a 14 años se estima en torno a 450 (36 mas aprox. de los actuales 413, según Padrón Enero 2021). Corresponde a un incremento aprox., de 2,57 hbs. año.aprox.

Con independencia de lo anterior, se realizan las siguientes indicaciones:

- * El S. Urbano Clasificado tiene unas posibilidades de ocupación de 63 nuevas vivs. (240 habitantes)

En el caso anterior se trata de previsiones de saturación completa con usos residenciales. Este supuesto no es posible, pues por las características rurales del núcleo la mezcla con usos compatibles vinculados a la estructura agrícola de la población es muy relevante.

4. Limitaciones Infraestructurales.

Las Infraestructuras existentes (Agua/Saneamiento) presentan capacidad administrativa reconocida para las propuestas efectuadas, así:

- La Asignación hídrica oficial es de 50.300 m³/año, apta para las previsiones del PDSU como se relaciona en diversos apartados (p.e. 5.2.5. Memoria Informativa).
- Se contempla la realización de una EDAR, con capacidad para 1.000 hbs. (2 fases).

Las propuestas del PDSU son sensiblemente inferiores a la asignación de las Planificaciones oficiales en materia de recursos hídricos.

Las actuales instalaciones de pueden acoger las previsiones de consumo de la propuesta que se realiza. Se entiende que no existen limitaciones infraestructurales.

5. Criterios de Localización de los Usos Mayoritarios e Intensidades Máximas.

Las características del núcleo motivan el que no se asignen localizaciones específicas para las Intensidades máximas (las intensidades son similares en todos los puntos).

Tampoco existen, por las características de la figura de planeamiento, asignaciones específicas de usos en el territorio, al margen de delimitaciones específicas para usos industria-almacenamiento.

6. Criterios adoptados para la localización de Nuevos Desarrollos urbanos.

Por las características de la figura de planeamiento, estos criterios se basan en las previsiones de la Legislación vigente (art. 48 TRLOTAU y legislación de desarrollo) y responden – básicamente- a la existencia de servicios urbanísticos.

7. Criterios de Localización de Actividades Susceptibles de generar tráfico intenso.

De acuerdo a los Criterios de Sostenibilidad indicados no se prevén este tipo de actividades.

8. Condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.

Con carácter general se evitarán las recalificaciones de S. Rústico de Reserva. Se entenderán como condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de SRR al desarrollo urbano las siguientes:

- * Realización de propuestas en materia de vivienda de promoción pública.
- * Previsión de Usos no contemplados específicamente en este PDSU.
- * La Incorporación se realizará en áreas colindantes a Suelo clasificado como Suelo Urbano.

9. Criterios de protección del suelo rústico.

En suelo rústico han de evitarse los procesos de urbanización y edificación.

10. Criterios de incorporación de planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.

No existe Planeamiento en tramitación.

En cuanto a las previsiones del Planeamiento vigente, todas las relativas al suelo urbano se incorporan. No se incorporan las relativas al suelo urbanizable (no desarrollado en ningún Sector) que –en la mayoría de situaciones- no se incluyen en el nuevo modelo urbano.

El PDSU incorpora las previsiones relativas al “polígono ganadero” (*).

11. Limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

Por el estado de tramitación de esta documentación las únicas indicaciones de carácter mediambiental son las realizadas por la Administración competente en el “Documento de Alcance”, que NO condicionan expresamente ninguno de los aspectos citados (ver apartado 6).

La relativa lejanía de las áreas con algún tipo de protección medioambiental al núcleo existente (único núcleo de este expediente) hace suponer que no van a existir limitaciones que condicionen expresamente el Planeamiento en curso.

(*) Disposición Adicional Octava Ley 1/2021, de la Ley 1/2021 de 12 de Febrero., de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley S.U.M.A).

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

• SUELO URBANO. 33,980 Has.

De acuerdo a las previsiones del Art. 48 del TRLOTAU (y legislación de desarrollo) se incluyen/incluirán:

- Como Suelo Urbano Consolidado (SUC):
Los terrenos que ya están urbanizados y cuentan con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

- Como Suelo Urbano de Reserva (SUR)

Los terrenos inmediatamente colindantes a los anteriores que están servidos por las redes de servicios y que quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas de suelo urbano colindante.

Su delimitación es proporcionada a la dinámica urbanística del municipio.

Se incorporan como S.U. de Reserva terrenos necesarios para acoger los desarrollos de uso industrial o terciarios ya existentes que no deben situarse en colindancia con los núcleos urbanos, áreas de SUR "A.3" y "A.4".

En relación a ambas categorías de suelo se indica:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Se adscriben al Suelo Consolidado los terrenos que cuentan con las previsiones infraestructurales indicadas en la legislación vigente.

- Suelo Urbano de Reserva (SUR).

En relación al núcleo urbano tradicional, se incorpora un área aneja a la zona este, uso residencial (Área "A.2").

En relación a los desarrollos (industrial y/o terciario) que no deben situarse en colindancia con el núcleo se incorporan dos áreas situadas en la zona este de la población, uso previsto: industria/almacenamiento (Áreas 3 y 4 "A.3" y "A.4").

La propuesta realizada (*) presenta las siguientes cifras generales:

SUELO URBANO CONSOLIDADO. (SUC).....	28,158 has.
--------------------------------------	-------------

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| ▪ USO RESIDENCIAL..... | 15,731 has |
| * CASCO ANTIGUO..... | 3,532 has. (neta). |
| * MANZANA CERRADA..... | 12,199 has. (neta) |
| ▪ USO INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO..... | 1,556 has |
| ▪ ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES..... | 0,322 has |
| ▪ EQUIPAMIENTO COMUNITARIO..... | 3,458 has |
| ▪ VIARIO..... | 7,115 has |

SUELO URBANO DE RESERVA (SUR).....	5,822 has.
------------------------------------	------------

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| ▪ USO RESIDENCIAL..... | 0,818 has |
| A2..... | 0,818 has. |
| ▪ USO INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO..... | 5,004 has |
| A3..... | 1,387 has. |
| A4..... | 3,617 has. |

• SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. (SRNUP) 17.574,47 Has

Las distintas categorías de S.R. No U. de especial protección, y las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, se delimitan a partir de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados.

(*) Elementos existentes + propuestos.

<input type="checkbox"/> SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE P. AMBIENTAL, NATURAL Y CULTURAL.....	14.780,18 Ha,
SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL.....1.630,91 Ha..	
▪ Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección.	1.432,27 ha.
Ríos y Arroyos del TM.. 100 mt. a cada margen (incluso perímetros protección de captaciones)	
▪ Dominio Público Pecuario y Zonas de Protección.....	198,64 ha.
Vías Pecuarías: Cañada Real 75,22 + 5 m. c/ margen. Veredas (20,89 m. + 5 m./margen).	
SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL.....11.770,88 Ha..	
<input type="checkbox"/> Terrenos Incluidos en la Red de Areas Protegidas.	
▪ N1. E.N.P. "Reserva Natural Laguna de los Ojos de Villaverde".....	5,46 ha.
▪ N2. Area Periférica de Protección de la "Laguna de los Ojos de Villaverde".	1.380,53 ha.
<input type="checkbox"/> Terrenos que presentan Habitats y Elementos Geomorfologicos de Protección Especial (Ley 9/99 Conservacion de la Naturaleza).	
▪ Habitats	
- N.3. Iberidi Ibericar-Erinaceetum Anthylidis.....	761,80 ha.
- N.4. Junipero Thuriferae (Sabina Albar) – Quercetum Rotundifolia.....	1.950,71 ha.
- N.5. Poo Bulbosae – Astragaletum Sesamei	30,57 ha.
- N.6. Dehesas de Quercus Rotundifoliae y Quercus Suber.	1.933,45 ha.
▪ Elementos Geomorfologicos de Protección Especial.	
- N.7. Aluviales.	233,20 ha.
- N.8.A. Dolinas / Uvalas.....	447,79 ha.
- N.8.B. Torcas	7,97 ha.
<input type="checkbox"/> Montes de Utilidad Publica.	
▪ N9. Montes U. Publica" (Dehesa Boyal y Las Lastras".....	198,49 ha.
<input type="checkbox"/> Conservación del Hábitat de Especies Amenazadas.	
▪ N10. ZEPA. "Zona Esteparia de El Bonillo". ES0000154.....	4.820,91 ha.
SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL.....1.378,39 Ha..	
▪ Areas Arqueológicas	1.378,39 ha.
<input type="checkbox"/> SUELO R. NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ESTRUCTURAL	2.400,62 Ha.
▪ N.11. Subcategoría Forestal. Montes Privados.....	2.400,62 ha.
<input type="checkbox"/> SUELO R. NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.	
SUELO R.N.U. PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS..... 443.68 Ha..	
▪ Carreteras de la Red Estatal, Autonómica o Provincial.....	251,77 ha.. (72 m. ancho tot.)
▪ Red de Caminos.	181,30 ha. (9 m.ancho tot.)
▪ Red de Abastecimiento (Conducciones, etc).....	10,57 ha. (6 m. ancho tot.)
▪ Red de Saneamiento (Conducciones/ Emisarios, Depuradora, etc).....	0,045 ha. (6 m. ancho tot.)

• SUELO RUSTICO DE RESERVA.

Constituido por los terrenos no incluidos en alguno de los tipos o categorías anteriores. (*). 4.557,64 Has.
Superficie Total del TM. 13.826,00 Has.

Nota. Un Suelo puede estar incluido en varias categorías de Protección.

(*) Se incluye en el Suelo R. de Reserva. el Polígono Ganadero. (D..A. Octava de la Ley 1/2021). Superficie total de 5,98 Has., con 1,188 Has. a viales y 4,792 Has destinadas a parcelas (45.471 m2 de uso ganadero, 24 parcelas y 2.454 m2 de uso servicios/equipamiento, 2 parcelas). Actualmente los terrenos del Polígono Ganadero están clasificados como Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

Cuadro-Resumen General de las previsiones del PDSU. (Has.)

SUELO URBANO 33,980	CONSOLIDADO 28,158	RESERVA. RESID. 0,818 (A2 0,818) 5,822 INDUS. 5,004 (A3. 1,387/ A4. 3,617)	Total 33,980	
SUELO R. NO URBANIZABLE OBJETO DE PROTECCION (SRNUEP)	PROTECC. AMBIENTAL, NATURAL Y CULTURAL	PROT. AMBIENTAL	. Dominio P. Hidrau. y Zonas de Protec . Dominio P. Pecuario y Zonas de Prot.. 1.432,27 198,64	
		PROT. NATURAL	- N1. ENP "Reserva Natural Laguna de los Ojos de Villaverde"..... - N2. Area Periférica de Protección de la "Laguna de los Ojos"..... - Habitats N3. Iberdi I-Erinaceetum Anthylidis..... N4. J. Thur (Sabina Albar) –Quercetum R N5. Poo Bulbosae- Astragaletum Sesamei. N6. Dehesas de Quercus R y Q. Suber - Elementos Geomorf., de Prot. Especial N7. Aluviales..... N8.A.Dolinas/ Uvalas N8.B. Torcas - N9. Montes de Utilidad Publica..... - N10 ZEPA. "Zona Esteparia El Bonillo" 5,46 1.380,53 761,80 1.950,71 30,57 1.933,45 233,20 447,79 7,97 198,49 4.820,91	
			PROT. CULTURAL	- Protección Arqueológica..... 1.378,39
	PROTECC. ESTRUCTURAL		SUBCAT.. FORESTAL	N11. Montes Privados 2.400,62
	PROTEC. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIP.		P. INFRAESTRUCTURAS	Carreteras. Red de Caminos Conducciones Abastecimiento Conducciones Saneamiento/EDAR. 251,77 181,30 10,57 0,045
	SUELO RUSTICO DE RESERVA.....			4.557,64
	SUP. T.M.....			13.826,00
Nota. Un Suelo puede estar incluido en varias categorías de Protección, la suma de diversas áreas no conduce a ningún dato relevante.				

En cumplimiento del TRLOTAU, DL 1/2010 de 16 de Mayo de 2010, se realiza la reserva de suelo, con clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de las carreteras, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y DEL SUB.

El PDSU por sus características no prevé la existencia de SUNC (Suelo Urbano No consolidado) ni de SUB (Suelo Urbanizable).

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES.

1.4.1. USOS.

Los usos en el núcleo son mayoritariamente residenciales, tipología manzana cerrada, escasísima incidencia de vivienda colectiva (1 vivda. por parcela), 1 ó 2 plantas de altura.

Se detecta un importante número de viviendas “no principales” (segunda vivda + viv.vacías), del orden del 56,32 % del total.

Las implantaciones de usos industria-almacenamiento, no muy relevantes para la estructura urbana se realizan en la zona sur del núcleo. (ver anexos I y II).

Por las características de la figura de planeamiento, la propuesta en lo referente a propuesta de usos es casi idéntica a la que corresponde al estado actual.

1.4.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES.

Es evidente, en relación a la DP. 13 del TRLOTAU, (asignación de 1 hab., por cada 33 m² construidos) que la misma no tiene ninguna relación con la situación para núcleos como el que nos ocupa, básicamente porque una “edificación residencial” en entornos completamente rurales como es el nuestro, presenta las áreas destinadas a viviendas íntimamente ligadas con áreas de almacenamiento, actividades agrícolas agroindustriales complementarias) y/o aparcamiento.

Esta situación acaba generando una “cantidad” de techo construido enormemente superior al que corresponde a un área urbana convencional.

En relación a las diversas cifras de detalle de este apartado nos remitimos a los Anexos I y II.

● ASIGNACIÓN DE DENSIDADES DE POBLACIÓN. (Ver Anexo 2. “Justificación del Cálculo de Densidad..”).

A efectos de estimación de densidades de población en función de la edificabilidad, se ha tenido en cuenta la siguiente relación:

$$\text{Densidad en Hab/Ha} = \frac{\text{Habitantes actuales (413)}}{\text{Edificabilidad Existente} * \text{Coef Vivs. Ocupadas (actualmente es 0,4368)} (1)}$$

La Edificabilidad existente se “minora” multiplicando por el número de viviendas ocupadas porque –como es lógico- no se le puede asignar a un habitante la edificabilidad de un inmueble “no ocupada”, de lo contrario a cada habitante le corresponderían cifras enormes.

La Edificabilidad se ha obtenido midiendo en la pag web “Sede Electrónica del Catastro” (ver anejo) con estos resultados:

Uso	Superficie Edificada (m ²)
Residencial	77.733 (a)
Industrial (anejo al Uso Residencial)..	7.595 (b)
Industrial (en área exclusiva)	15.122

Considerando la suma de “a” +”b””, obtenemos, **85.328** m² totales, con lo que el resultado es:

$$\text{Densidad en Hab/Ha} = \frac{\text{Habitantes (413)}}{\text{Edif. Ex. 8,5328 Ha.} * \text{Coef Vivs.Oc. (0,4368)} (1)} = \boxed{110,81 \text{ Hab/Ha}}$$

Esta cifra, 110,81 hab/ha, densidad media según las previsiones de la LOTAU supone una asignación de 90,245 m² construidos por habitante, cifra habitual para este tipo de núcleos

(1) Ver detalle en Anexos 1. “Tabla Resumen” y Anexo 2. “Justificación del Cálculo de la Densidad Poblacional”,

1.5. DELIMITACION DE LAS ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA PREVISTAS.

El PDSU delimita como “áreas de suelo que presenten un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación” (definición de ZOU según la legislación vigente), las siguientes:

ZOU. 1. Uso Residencial.

Incluye una subzona, correspondiente al Casco Antiguo, sus aprovechamientos son idénticos.

ZOU. 2. Uso Industria-Almacenamiento.

Con el siguiente cuadro-resumen:

ZOU	SUP. TOTAL M2	USO TIPOLOGIA	EDIFICAB. PAR. NETA m2t / m2s	EDIFICAB. BRUTA TOT. MAXIMA m2t	DENSIDAD POBLAC. HAB/HA	INTENSID. EXIS. (NETA) m2t / m2s
ZOU .1.	266.020	RESIDENC. EMC	1,60	251.696	110,81	0,5212
ZOU .2.	15.560	INDUSTRIAL EMC / EA	1,60	24.896	----	0,4987

Asignación de Usos en ZOU 1.

- Uso Residencial.... 157.310 m2
- Uso Áreas Libres..... 3.220 m2
- Uso Equipamiento... 34.340 m2. (x)
- Uso Viario..... 71.150 m2

Las zonas indicadas corresponden a Suelo Urbano Consolidado, en la medida que los terrenos del Suelo Urbano de Reserva vaya constituyéndose como S.U.C, los terrenos se incorporaran a cada una de las ZOUS.

1.6. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

El PDSU por sus características no prevé la delimitación de áreas de reparto ni la determinación de los parámetros que se indican.

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

(x) No incluye 240 m2 correspondientes a la Ermita, incorporada al ámbito A.2.

1.7.- SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES:

Por el tamaño del núcleo todos los Sistemas e Infraestructuras existentes tendrían consideración de "Generales", no obstante existen previsiones legales que impiden que esto sea posible en todos los casos. Se relacionan seguidamente.

SISTEMAS GENERALES.

□ Comunicaciones:

Constituido por las vías:

* Travesía de la Ctra. CM-3133

(Itinerario C/ Real – Villaverde- Almenara) .

* Ronda de circunvalación general del núcleo.

Itinerario que, apoyándose al este en la vía anterior, completa la "ronda" de la población:

- C/ Circunvalación, C/ Chirevel, C/ Mayor Alta, C/ Cantarranas y C/ Charco.

El Sistema No se complementa con previsiones específicas, la figura de planeamiento – PDSU- no es la adecuada para este tipo de previsiones.

□ Espacios Libres y Zonas Verdes:

Existente.	(8.860 m2) (0,886 has.)	Superf m2/ has.
Parque de los Terreros		3.700 / 0,370 (*)
Jardines en acceso a Cementerio		2.500 / 0,250 (*)
Total		6.200 m2/ 0,62 has.
Standard (sobre 413 hbs.)		15,01 m2 por/hab

Las áreas libres del núcleo urbano no poseen las características previstas en la legislación vigente para incluirse como sistemas generales.

El standard final existente sería mas que suficiente –de acuerdo a las previsiones legales para estándares de áreas libres- para dar cobertura a un núcleo de población muy superior a la que se prevé alcanzar en el desarrollo de este PDSU.

(*) Estas áreas, inmediatas al núcleo urbanos, pero no incluidas en él se consideran sistemas generales y se computan al efecto de acuerdo a las previsiones del Art. "Tres" Ap. 2 del D.86/2018 los S.G. de Areas Libres (Jardines, círculo inscriptible 30 m. y sup. a 1.000 m2) se ubican en parajes de valor natural y/o cultural.

□ **Equipamientos Públicos.**

Existente (30.830 m2) (3,083 has.) (74,64 m2/hb.)	Superf m2/ has.
Ayuntamiento	.210 / 0,210
Instalaciones Escolares "Virgen de la Encarnacion"	3.960 / 0,396
Eq. Municipal en C/ Nueva junto a Colegio (Centro Social+Hogar Jubilado+ resto instalaciones, 3 edificios)	1.440 / 0,144
Museo "Manuel Hidalgo"	2.600 / 0,26
Instalaciones Deportivas (Pistas, Fronton, etc.)	8.990 / 0,899
Piscina e instalaciones complementarias	5.500 / 0,55
Residencia Mayores "El Balletero"	4.820 / 0,482
Cementerio	5.100 / 0,510 (*)
Almacenes Municipales en C/ Almenara (Pósito)	1.560/ 0,156
Plaza de Toros y Aparcamiento.	8.400/ 0,84 (*)
Iglesia	1.250/ 0,125
Depositos Pza. Pozo Nuevo	200 m2/ 0,020
Bascula	60 m2/ 0,006
Ermita S. Anton (incluido en ámbito A.2.)	240 m2/ 0,024
Previsto. (3.750 m2) (0,375 has.) (9,07 m2/hb)	Superf m2/ has.
Ampliación zona piscina (al sur)	2.980/ 0,298
Ampliación zona instalac deportivas (al norte)	770/ 0,077
Total	34.580 m2/ 3,458 has.
Standard (sobre 413 hrs.)	83,72 m2 por/hab

En el mismo sentido que lo indicado para las Áreas libres se entiende que el standard existente sería mas que suficiente para las características del núcleo. No se proponen ampliaciones específicas de este Sistema.

(*) Ni el Cementerio (5.100) Ni la Plaza de Toros (8.400 m2) se incluyen en la suma final de este cuadro ni en los cuadros que se adjuntan en los planos de ordenación.

El motivo en ambos casos es el mismo, no están incorporados al Suelo Urbano Consolidado.

Si se computaran ambos equipamientos el estándar pasaría de 83,72 m2/hab a 116,41 m2/hab, en ambos casos se trata de estándares excelentes para el tipo de núcleo que nos ocupa.

- En relación al Suelo Urbano de Reserva (SUR) previsto y a sus posibles reservas de Suelo en materia de Equipamiento, se considera de interés reseñar las previsiones del Art. 69.2. Apartado 2.2. del TRLOTAU (cita textual):

Modificación del articulado del TRLOTAU realizada por la Ley 1/2021, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, Ley S.U.M:A.

"2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los arts. 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

- a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.
- b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

- De las previsiones de los párrafos anteriores se deduce que las reservas de equipamiento de la población actual y futura están más que cubiertas en todos los aspectos, por lo que no van a existir cesiones en materia de equipamientos y zonas verdes para un posible Suelo Urbano de Reserva. Las reservas consistirían –lógicamente- en la cesión del viario de acceso.
- De acuerdo a las diferentes cifras que se aportan en estas memorias, comenzando por la propia redacción de un PDSU en lugar de un POM, es fácil deducir que está más que acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de actuaciones urbanístico/edificatorias, por lo que se eximirá de cesión de porcentajes de aprovechamiento a las actuaciones en Suelo Urbano de Reserva.

INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

Indicamos que –al momento presente- una vez finalizada la realización de la variante de la CM-3133 se estima que las dotaciones infraestructurales del núcleo pueden considerarse adecuadas.

Por las características del PDSU, en el que los nuevos suelos que se incorporan son inmediatos al núcleo existente con propuestas que –en la mayoría de los casos- son actuaciones de remate de “borde urbano”, y cuando no lo son, corresponden a suelos inmediatos a las redes de servicios, no existen previsiones reseñables en lo referente a Infraestructuras Generales.

En la Memoria Informativa y en la Documentación Medioambiental que acompaña a este PDSU se aporta documentación justificativa del cumplimiento de normativas sectoriales (recursos hídricos, etc.).

Se exceptúa de lo indicado lo relativo a instalaciones de Depuración. Las actuales instalaciones de depuración, compuestas por 3 balsas de decantación (unos 15.000 m2 de sup, en planta) situadas a unos 700/800 m. del núcleo son insuficientes para gestionar el sistema de depuración. Por razones que desconocemos la realización de la estación Depuradora es un apartado aplazado desde hace bastante tiempo que hasta cierto punto es independiente de las propuestas de este PDSU., pues en caso de que no este no llegara –por ejemplo- a aprobarse, su ejecución seguiría siendo necesaria.

El presente PDSU., propone al objeto de intentar paliar esta situación:

- * Realizar una EDAR en dos fases, primera para 500 hbs. y posterior ampliación hasta 1.000 hbs.

Las actuales instalaciones se reutilizarían como un sistema de tratamiento terciario de refino, de un proceso de tratamiento biológico convencional compuesto por una SBR.

- Obra de llegada, con sistema de bombeo.
- Sistema de pretratamiento, con desarenador desengrasador y filtro de finos.
- Decantador / Digestor primario. - Lecho Bacteriano.
- Decantador Secundario. - Espesador de Fangos.

El coste de estas actuaciones se situaría en torno a los 550.000 Eur.

1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El PDSU por sus características no prevé la existencia de Planeamiento de desarrollo. El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO.

Como se ha indicado en apartados previos, el presente PDSU, actúa sobre un ámbito relativamente amplio de Suelo Rustico, pues una parte reseñable (no mayoritaria) del TM está excluida de cualquier tipo de protección medioambiental y/o similar.

En cualquier caso, el presente PDSU considera el suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico de primer orden, objeto de salvaguarda y protección, con los siguientes criterios fundamentales de ordenación:

- La contribución al desarrollo rural y a la protección ambiental, facilitando la actividad a la población de un entorno rural como el que nos ocupa.

- Preservar el carácter rural del suelo rústico, evitando la formación de núcleos de población, intentando garantizar el respeto medioambiental.
- Compatibilizar los usos con las características a de los suelos a proteger, reseñando el carácter excepcional –en cualquier caso- de las hipotéticas actuaciones.
- Proteger los suelos con características naturales reseñables, base fundamental del desarrollo sostenible del municipio.

Se ha ordenado el suelo rústico en sus distintas categorías, siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial, así como las indicaciones que se han recibido durante el desarrollo de los trabajos así como en los distintos informes recibidos.

Los usos en cada tipo de suelo rústico se han basado en las determinaciones impuestas por la legislación sectorial en cada uno de las áreas de suelo protegidas, y en los planes de protección existentes.

En estos se indica en la normativa para todas las áreas los usos permitidos y los prohibidos que afectan en cada tipo de suelo, aspecto incorporado a la normativa del PDSU, en lo que afecta a usos, actividades y actos permitidos y prohibidos.

Es evidente que el municipio cuenta con una superficie de suelo protegido muy elevada, por lo que las afecciones son importantes.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente POM son los siguientes:

- 1A. S:R. No urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA)
En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección.
. Varias de estas zonas están también clasificadas con protección natural.
- 1A. S:R. No urbanizable de Protección Ambiental del dominio publico pecuario (SRNUPDP)
En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias y sus zonas de afección.
2. S.R. No urbanizable de Protección Natural (SRNUPN).
Incluye diversas tipos de áreas, que en algunos casos se superponen:
 - A. Terrenos Incluidos en la Red de Areas Protegidas.
 - Espacio Natural Protegido “Laguna de los Ojos de Villaverde” ES421017.
 - Zona Periférica de Protección de la Reserva “Laguna de los Ojos de Villaverde”.
 - B. Terrenos que presentan Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.
 - Habitats. - Elementos Geomorfológicos.
 - C. Montes de Utilidad Publica.
 - D. Conservación del Habitat de Especies amenazadas.
 - ZEPA. ES0000154. “Zona Esteparia de El Bonillo”
3. S.R. No urbanizable de Protección Cultural (SRNUPC).
Se encuentran dentro de este suelo las zonas que la consejería competente en materia de protección de patrimonio ha establecido en el Inventario de Patrimonio Cultural..
4. S.R. No urbanizable de Protección Estructural SRNUPE).
Subcategoría Forestal. Incluye los montes privados existentes en el TM.
5. S.R. No urbanizable de protección de infraestructuras-equipamientos (SRNUPI).
Se incluyen las carreteras en sus distintos niveles, las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.
Se realiza la reserva de suelo, con SRNUPI de la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En aquellos casos en que dichos terrenos si formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, se califican como sistemas generales de infraestructuras.

1.10.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO.

- El PDSU no prevé Modificaciones del régimen actual de los Bienes de Dominio Público (B.D.P).
- Se mantienen las previsiones que el actual Planeamiento realiza sobre los mismos.
- En ningún caso se prevé su consideración como elementos “fuera de ordenación”.
- Dado que en la gran mayoría de los casos los B.D.P. están sujetos y/o protegidos por legislación sectorial aplicable se prevé que sigan manteniendo su compatibilidad con ésta.
- De acuerdo a lo indicado en el Apartado 1.2. se realizan reservas de Suelo para S.N.U. Prot. Infraestructuras.

- En cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Carreteras, aprobado por D. 1/2015, se definen las zonas de afección de las carreteras existentes (red autonómica y provincial), formadas por zona de dominio público, servidumbre, línea de edificación y zona de protección, con sus correspondientes restricciones de uso, tal como se detalla en el Título II "Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público" del documento Normativa Urbanística.
 - En relación con las carreteras, son bienes de dominio público los ocupados por la carretera y sus elementos funcionales, así como la franja de terreno delimitada por la línea de dominio público de dicha carretera.
 - Urbanísticamente, los bienes de dominio público correspondientes a carreteras se clasifican como Suelo R. No urbanizable de Protección de Infraestructuras.

1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRAFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO.

En el PDSU no se prevén establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

La relación entre el parque móvil del núcleo (muy reducido) y la disposición y secciones de viario impide que se generen este tipo de situaciones.

Para las zonas en que puede existir alguna incidencia de tráfico ajeno al núcleo, se entiende que las secciones de viario tienen capacidad para acoger tanto los posibles incrementos del tráfico como para atender las demandas de aparcamiento.

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

En nuestro término municipal no existen establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Salvo las que se puedan localizar situar –con las debidas medidas correctoras- en las áreas calificadas de Uso Industria-Almacenamiento, en el PDSU no se reservan zonas específicas para ubicar este tipo de usos.

En relación a posibles futuras localizaciones de estos establecimientos se indica:

- * Este tipo de actividades se ubicarán de modo preferente en Suelo Rustico de Reserva. a distancias superiores a 2.000 m. de cualquier núcleo urbano.
Se estará a lo dispuesto a lo determinado en el procedimiento de evaluación ambiental que se instruya al efecto.
- * El PDSU contempla la posibilidad de que se localicen –con las debidas medidas correctoras- estos establecimientos inmediatos a usos residenciales.
El procedimiento de otorgamiento de la licencia de actividad, depurará las condiciones de ejercicio de la actividad en orden a evitar posibles incompatibilidades de usos.
- * El PDSU prevé diversas zonas específicas para usos Industria-Almacenamiento, en ellas se excluye la posibilidad de ubicación de usos residenciales, con lo que se evitan situaciones que generen cualquier tipo de molestia.
- * Las actuaciones en materia de ganadería (*) tendrán como ubicación preferente el Suelo Rustico de Reserva, con estas distancias mínimas respecto al suelo urbano clasificado:
 - Porcino: 2.000 metros
 - Vacuno: 1.000 metros
 - Avícola y cunícola: 500 metros
 - Otros: 500 metros

Su implantación requerirá el oportuno estudio del viento dominante así como una distancia superior a 300 m. a cualquier área de captación de aguas para consumo humano..

(*) A los efectos de las posibles exenciones, vinculadas en cualquier caso al autoconsumo, se estará a lo previsto en el Anexo III del D.69/2018., de 2/10 por el que se establecen “normas para la ordenación y registro.....en CLM.”

1.13. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo a la legislación vigente, esta reserva es ajena a un PDSU de una población inferior a 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho.

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

Respecto a los Instrumentos de Ordenación Territorial de los municipios colindantes a Hontanar realizamos las siguientes apreciaciones (*):

- **EL Bonillo (AB).** Norte y NE.
Plan de Ordenación Municipal. AP. Definitivamente. Acuerdo CP.OT y U de 17 de Mayo de 2019. Ambos tm., son colindantes en la totalidad de la zona N. y parte de la NE. del TM. de El Balletero. Las zonas colindantes al TM de El Balletero se clasifican casi al completo como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
En algunas zonas del limite NE, a esta protección se le superpone la correspondiente a Suelo R. No Urbanizable de Especial Protección Estructural (Extractiva).
- **EL Robledo (AB).** SE y Sur.
Plan de Ordenación Municipal. AP. Definitivamente. Acuerdo CP.OT y U de 29 de Enero de 2004. Ambos tm., son colindantes en la totalidad de la zona Sur y parte de la SE. del TM. de El Balletero. Las zonas colindantes al TM de El Balletero se clasifican casi al completo como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con estas especificaciones:
 - AA2. Sabinares / Albares.
 - AA4. Formas Geológicas de interés.
 - AA3. Dehesas.
- **Viveros (AB).** SO. y Oeste.
Proyecto de Delimitación de S. Urbano. AP. Definitiv. Acuerdo CP.OT y U de 22/Junio/1978. Cuenta con una Modificación Ap. Def. a 22 de Julio de 1997.
El PDSU. y su Modificación, carecen de previsiones en la zona limite de los TMs.

El PDSU de El Balletero no tiene previsiones estructurales ó de detalle en los límites del tm. Las determinaciones de la ordenación estructural son totalmente coherentes con las de las áreas contiguas de municipios colindantes.

(*) En el apartado 1.2. de la M. Informativa se detallan las previsiones de cada uno de los Planes.

2. ORDENACION DETALLADA.

2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

En los diversos planos de ordenación se define el trazado pormenorizado de las vías de comunicación y se señalan las alineaciones y rasantes, precisando la anchura de los nuevos viales y la cota de las rasantes.

El criterio fundamental a utilizar para el trazado de las vías de comunicación y la red de itinerarios peatonales y espacios libres será conseguir la prolongación y permeabilidad de la estructura actual del núcleo, así como facilitar la integración de los nuevos crecimientos entre sí y con el núcleo existente.

Indicamos que no se realizan –en principio- modificaciones de alineaciones **existentes**.

2.2. LOCALIZACION DE DOTACIONES.

Como se ha indicado en apartados anteriores, los espacios libres del núcleo no reúnen las condiciones previstas en la legislación para ser considerados Sistemas Generales, son sistemas locales y, por tanto, pertenecen a la “ordenación detallada”.

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de este PDSU.

Existente.	Superf m2/ has.
Pza. Constitución	560 / 0,056
Plazuelas en C/ Circunvalación (4 Plazoletas)	1.250 / 0,125
Pza. Pozo Nuevo	600 / 0,060
Plazoleta en Trav., de la Ermita	210 / 0,021
Total (existente)	2.620 m2/ 0,262 has.
Standard (sobre 413 hrs.)	6,34 m2 por/hab

El standard existente completa el Sistema General hasta alcanzar un estándar de 21,35 m2 por hab., cifra apreciable para este tipo de núcleos.

Existen algunas zonas que aunque no reúnen el requisito de Ø inscriptible superior a 12 m. y sup. superior a 200 m2, tienen relativa presencia en cuanto a la estructura de áreas libres del núcleo. No se computan como pertenecientes a los S.Generales o Locales. Son las siguientes:

Existente. (8.860 m2) (0,886 has.)	Superf m2/ has.
Pza. Mingote	150 / 0,015
Pza. Meson	100 / 0,020
Parterres en C/ Chirivel	150 / 0,015
Parterre continuo en Trav., de la Ermita	100 / 0,010
Plazuela en C/ Convento	100 / 0,010
Total (existente)	600 m2/ 0,06 has.
Standard (sobre 413 hrs.)	1,452 m2 por/hab

Por ser relativamente abundantes en la trama urbana se han incluido en todos los cuadros resumen del PDSU, tanto en memorias como en planos.

Dado que estos datos se encuentran perfectamente desglosados se entiende que la propuesta es totalmente ajustada a las previsiones reglamentarias, al facilitar la comprensión de los trabajos.

(*) Sin perjuicio de todo lo indicado, parece un contrasentido que la plaza del núcleo, que es el espacio libre que mejor sirve a la población no pueda ser considerado como un “sistema general”.

2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS.

Las Ordenanzas prevén adaptarse a las tipologías fundamentales del entorno edificado, que – entendemos- mantendrá/mejorará sus prestaciones con las características básicas que siguen:

- Uso Global Residencial. Se admite una amplia gama de Usos Compatibles.
- Superficie mínima de parcela.. 90 m2. (residencial)
- Ancho mínimo de fachada..... 5,00 m.
- Fondo mínimo No se fija
- Altura Máxima..... 2 plantas (planta baja+1).
- Plantas Máximas Bajo rasante . 3 plantas
- Usos Bajo-cubierta..... No se contemplan.
- Edificabilidad..... 1,60 m2/m2
- Ocupación Máxima.....
 - Parcelas de superficie inferior a 150 m2:
Total, en todas las plantas.
 - Parcelas de sup. superior a 150 m2 e inferior a 600 m2.
Total en todas las plantas para los primeros 150 m2.
El exceso restante, hasta los 600 m2... 75% de parcela.
 - Parcelas de superficie superior a 600 m2.
Total en todas las plantas para los primeros 150 m2.
De los primeros 150 m2 hasta 600 m2... 75% de parc.
El exceso restante..... 60% de parcela.
- Profundidad edificable No se asigna.
- Las parcelas de Uso Comercial o Industrial compatible podrán ocuparse al 100%.
- ZOU.2 (Industria-almac). Parcela mínima...500 m2, fachada mínima 10 m.

En lo referente al SUR., las condiciones serán las mismas, con excepciones en lo que refiere a edificabilidad, y a parcela mínima:

- Edificabilidad----- 1,30 m2t / m2 s.
- Parcela mínima uso residencial..... 200 m2 (fachada mínima 8,00 m.).
- Parcela mínima uso industrial..... 500 m2 (fachada mínima 12,00 m.).

2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En los correspondientes planos de Información se representa el esquema y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Todos los suelos que se incluyen son inmediatos al núcleo existente, por lo que en el supuesto de que sea necesario completar algún servicio se realizará prolongando las actuales redes.

En los supuestos en que los suelos no son inmediatos al núcleo, si lo son a las redes generales de infraestructura, por lo que completar el servicio es inmediato.

Los criterios utilizados para fijar las dimensiones derivan de las NTE y del CTE, teniendo presentes los siguientes umbrales fundamentales:

- Saneamiento: Ø mínimo 30 cm.
- Abastecimiento: Ø mínimo 63 mm.

De acuerdo a lo indicado en los diversos apartados de la Memoria Informativa y de la Documentación Ambiental, las redes son suficientes para permitir la completa incorporación de los suelos de reserva urbana previstos en el PDSU.

2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Por sus características, el presente PDSU no prevé la delimitación de Unidades de Actuación. El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de este PDSU.

2.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Plan de Ordenación Municipales que resultaren disconformes con las determinaciones de éste serán considerados como "fuera de ordenación" a los efectos de aplicación de la legislación vigente.

El PDSU distingue estas dos situaciones de "fuera de ordenación":

* Total.

Fuera de ordenación por incompatibilidad total con sus determinaciones, en las que solo podrán autorizar obras de mera conservación.

* Parcial.

Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial con sus determinaciones en las que se podrán autorizar obras de mejora o reforma.

1. Fuera de Ordenación Total.

Esta situación se refiere de modo fundamental a:

- * Los usos no compatibles con los previstos en el PDSU.
- * Las posibles modificaciones de alineaciones previstas en el Callejero o descritas en los planos de Ordenación Detallada.

Respecto a las obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o cualesquiera otras que incrementen su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En relación a los usos productivos en curso incluidos en este epígrafe son autorizables las actuaciones relacionadas con el mantenimiento de los mismos; el cese de las actividades supondrá la necesidad de su ubicación en una zona que prevea como autorizables estos usos.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano y Rustico

2. Fuera de Ordenación Parcial.

Esta situación se refiere de modo fundamental a la no adaptación de las previsiones del PDSU en materia de características físicas de las edificaciones (ocupaciones de parcela, dimensiones de patios, pendientes de cubierta, características estéticas, superficies construidas por encima de la altura máxima, etc.) o de sus parámetros técnico/normativos (disposición de instalaciones, programa de vivienda, dimensiones de recintos, reservas de aparcamientos, etc.):

Respecto a las obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- Se podrán realizar obras que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad de cada uno de grupos estructurales considerados (a. cimentación, b. estructura soporte, c. forjados), o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación.
Se consideran elementos estructurales los cimientos (grupo "a"), muros resistentes, pilares, jácenas (grupo b"), forjados y armaduras de cubierta (grupo "c"), y cualesquiera otros de análogas funciones.
- Se podrán realizar obras de aumento de volumen o de la superficie construida en proporción igual o inferior al 10% de la existente en el momento de la aprobación del PDSU.
- Se podrán realizar obras de modernización en la totalidad del inmueble.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano y Rustico

En relación a las dimensiones de las parcelas, cualquier parcela existente con carácter previo a la aprobación del PDSU, que no alcance la superficie o frente mínimo exigido en el PDSU, no será considerada en ningún caso "inedificables" o fuera de ordenación.

De acuerdo a las informaciones de que se dispone no existe ninguna edificación que pueda considerarse como "fuera de ordenación total" motivo por el que el Plan no expresa que edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor (Art. 42 bis 1. TRLOTAU, "Ley S.U.M.A.")

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

□ CARACTERÍSTICAS. INFORMACIÓN BÁSICA.

* Las características del núcleo, con secciones de viario aceptables (salvo zonas centrales) y con topografía llana suponen el que las características del asentamiento no supongan ningún tipo de condicionante en cuanto al tráfico y/o la movilidad.

No existen problemas derivados de la existencia de pendientes longitudinales excesivas.

La evolución del núcleo, realizada siempre hacia las zonas inmediatas al mismo que presentan las pendientes más favorables ha motivado que los trazados viarios del núcleo se hayan realizado históricamente adaptándose al terreno natural sin modificar ni perfilar las rasantes existentes y sin realizar desmontes o rellenos relevantes; los accesos individualizados a las plantas bajas (plantas de ingreso) se realizan en general sin problemas debido a la inexistencia de cambios súbitos de cota, escalones, etc..

El emplazamiento del núcleo y sus líneas naturales de crecimiento (en cualquier sentido geográfico) no dificultan apreciablemente la realización de actuaciones en orden a posibilitar que el espacio público urbanizado sea accesible en cualquier caso con soluciones técnicas convencionales.

Los aspectos citados corresponden tanto a las zonas históricamente consolidadas como a las áreas de nuevo crecimiento.

* Las áreas centrales del núcleo, presentan trazado irregular, el asentamiento presenta una red viaria discontinua, con geometría difícilmente reconocible. La única dirección de crecimiento reconocible es la oeste-este, definida por la Calle Mayor.

Las áreas de crecimiento o “ensanche” anejas presentan secciones más amplias y en la mayoría de casos se realizan en torno a trazados regulares aproximadamente ortogonales.

* El reducido tamaño del núcleo y la escasa intensidad de tráfico nos remiten –en principio- a una movilidad peatonal totalmente sostenible, con acceso inmediato entre áreas urbanas y conexiones inmediatas al entorno natural.

* Como se puede apreciar en la documentación gráfica aportada:

∇ El acceso a los Sistemas Generales es relativamente sencillo, a través de vías de tránsito que aunque no poseen adecuadas secciones de acerado sí poseen una intensidad de tránsito que no dificulta la movilidad peatonal.

Su posible transformación en vías en plataforma única es realmente asequible.

Los sistemas de equipamientos citados han sido dotados –en general- de medidas en orden a hacer accesibles las áreas y edificaciones.

La accesibilidad en los espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público es un aspecto en curso de solución en la población.

∇ Las posibilidades de adaptación/intervención aceptables para casi todas las zonas.

Aunque las secciones de vías son escasas, las adaptaciones en plataforma única solucionarían la mayor parte de los problemas..

∇ Los nuevos desarrollos se han realizado o se están realizando con secciones de viario muy superiores, lo que unido a su escasa intensidad de uso (o tamaño de las actuaciones en relación al núcleo histórico) supone el que no incidan de modo relevante en la generación de tráfico urbano o en las áreas de aparcamiento público.

Las nuevas ocupaciones de suelo están vinculadas en la mayoría de los casos a viviendas unifamiliares, con escasas densidades de uso.

* Los diversos aspectos citados nos remiten a un núcleo donde las posibles deficiencias en materia de Accesibilidad/Movilidad, no son en absoluto destacables.

Sin perjuicio de lo anterior, la actuales características del espacio viario no se acercan –en absoluto- a la legislación vigente en la materia, dado que:

- Las secciones de viario son escasas.
- La mayoría del viario es del tipo “convencional” (calzada + acerados), los acerados presentan dimensiones de 80-90 cm., para la práctica totalidad del núcleo.
- Los bordillos accesibles son escasos.
- Aunque no hay problemas de aparcamiento, la reservas de plazas específicas para personas de movilidad reducida presenta algunas deficiencias.

□ PREVISIONES DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD/MOVILIDAD.

- * Para las áreas en proceso de renovación o de incorporación al suelo urbano consolidado, se entiende que el progresivo cumplimiento de las previsiones de la legislación vigente (Orden TMA_851_2021, Código 158/97 ó normativa complementaria) garantiza la configuración de espacios con una movilidad rodada y peatonal razonablemente sostenible.
- * Para las áreas consolidadas, se entiende que las medidas generales en este sentido deben tender a:
 - ▽ **Ampliación de los Acerados hasta alcanzar los anchos previstos en la legislación vigente. Eliminación de obstáculos en las mismas.**
 - ▽ **Reurbanización de tramos de acerado con falta de continuidad. Disposición de alcorques adecuados.**
 - ▽ **Ubicación de rebajes en bordillos y/o realización de bordillos a nivel.**
 - ▽ **Realización de itinerarios accesibles mixtos (peatones/vehículos).**
 Por las características del núcleo se considera que –en principio- estos itinerarios pueden ser los únicos razonablemente realizables en el mismo.
 - ▽ **Definición específica de plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida.**
 - ▽ **Ubicación de Mobiliario urbano accesible.**

□ PROGRAMA DE ACTUACIONES.

El PDSU es una figura de planeamiento que carece de competencias para programar actuaciones, por este motivo no se efectúan especificaciones sobre este particular.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera de interés indicar lo siguiente

- * Para las áreas de progresiva incorporación al suelo urbano consolidado, las actuaciones se realizarán de acuerdo a las fases definidas en los proyectos específicos de desarrollo.
- * Para las áreas consolidadas se prevé que se prosiga –en la medida que las disposiciones presupuestarias lo permitan- las actuaciones iniciadas en los últimos ejercicios, así
 - ▽ En los últimos ejercicios se ha procedido a la adaptación a las previsiones de la legislación en materia de accesibilidad, realizándose diversas actuaciones de rebaje de bordillos y adecuación de “pasos-cebra”.
 - Se han ejecutado actuaciones de transformación a viario de tránsito peatonal.
 - ▽ Para el periodo de vigencia del plan se prevé, al margen de la progresiva adaptación de todos los espacios en los que se realice una obra de nueva planta o de adaptación y de la previsión generalista de adecuar la totalidad de espacios, la actuación específica ampliando el área ya iniciada de actuaciones en el centro de la población.
- * Las reservas en materia de aparcamiento se realizarán en todos los casos en las áreas inmediatas a los equipamientos del núcleo. Se preverá una reserva de 1 plaza por cada 40 automóviles del parque municipal (al ser parque de automóviles actual del núcleo de unas 170 uds., obtenemos 5 plazas reservadas para PMR.).

□ ORDEN DE PRIORIDADES.

Se prevé que el objetivo general de conseguir la accesibilidad de los equipamientos dotacionales, espacios libres y viario se alcance durante el periodo de vigencia del Plan.

El orden de prioridades es: 1. Equipamientos Dotacionales, 2. Espacios Libres, 3. Viario.

Reseñamos que el TRLOTAU (art.30.4ª) indica:

“Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanística lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo”.

Para el presente caso entendemos que la finalidad del plan no lo aconseja ni la dinámica urbanística (muy reducida) lo exige, por este motivo los análisis y propuestas son someros en algunos aspectos.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- Art. 30.3ª. del TR.de la LOTAU D. Leg. 1/2010.

“Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios”.

1. SINGULARIDADES EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PDSU.

- 1.1. De acuerdo a las previsiones de la Legislación vigente, entre otros Art., 24.4. del TRLOTAU, un PDSU es una figura de planeamiento prevista para .

“..... Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario.....”

Es decir, un PDSU es un documento previsto para la estabilidad, NO está revisto para programar y/o articular inversiones de ningún tipo.

- 1.2. De acuerdo a lo anterior los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) son figuras de planeamiento que NO prevén implantar “infraestructuras” NI disponer “suelo destinado a usos productivos”.

Por este motivo difícilmente puede existir una *“lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios”*.

3. Los PDSUs son figuras encargadas de gestionar la “estabilidad” o la “moderación”, aspectos relativamente sencillos desde el punto de visto económico.

Cabe entender que la “Sostenibilidad Económica” de cualquier proceso tendente a la “moderación” es un objetivo **casi garantizado** desde el mismo momento en que se formula.

2. SINGULARIDADES EN CUANTO AL PDSU DE EL BALLESTERO.

2.1. Realización de S. Generales y/o Actuaciones relevantes en materia de Suelo/Edificación.

El núcleo de El Ballestero ha acogido en los últimos 15 años, periodo comprendido aprox. desde la fecha de aprobación del POM hasta la actualidad, estas actuaciones:

* Públicas (diversas administraciones):

- Realización de la variante de la CM-3133.
- Adecuación de la travesía de la CM-3133.
- Realización de la Residencia de la Tercera Edad.
- Realización de Frontón en instalaciones deportivas.
- Adecuación de parques públicos. Los Terreros (O.) y Zona Cementerio.
- Adecuación/Rehabilitación de Museo Municipal/Aula de Naturaleza. (M)
- Urbanización de nueva planta de la zona colindante a la Residencia, 1 Ha. aprox. (10.000 m2). (M)
- Reurbanización de caminos públicos en zona O. del núcleo (Parque, piscina, etc.) y áreas de cementerio y “pista blanca”. (M). (2.500 m2 m lineales aprox.)
- Peatonalización de C/ Arco.

* Privadas:

- Parque Eólico “La Cabaña”.
- Realización de promoción de 13 viviendas en Calles, Nueva, Alta y Circunvalación.

(M.) Iniciativa Municipal. .

Las actuaciones citadas, en especial la concerniente a la realización de la variante, ponen de manifiesto que en la actualidad el municipio presenta una cobertura adecuada de servicios y que salvo casos muy puntuales (p.e. depuración) a corto plazo no resulta precisa la implantación de ningún nuevo servicio que requiera actuaciones de urbanización y/o edificación.

2.2. Programación de actuaciones en materia de urbanización. Suelo Urbano de Reserva.

De acuerdo a las previsiones en materia de "Demanda Hídrica" y consumos en desarrollo del PDSU., se contempla que en el primer cuatrienio solo puedan realizarse nuevas viviendas en el Suelo Urbano Consolidado.

Es por ello que las viviendas previstas en las diferentes unidades A1, A2, y en el pequeño fragmento de A3 (cifra orientativa de 32 uds. total) no podrán comenzarse hasta que hayan transcurrido 4 años desde la aprobación definitiva del PDSU y siempre que existan recursos suficientes en materia hídrica.

Dado que estas obras iban a ser sufragadas por la iniciativa privada, se ha establecido un periodo de "aplazamiento" mas que razonable de este tipo de inversiones, lo que evitará a la administración la realización de cualquier tipo de desembolso relativo al mantenimiento de estas actuaciones.

3. ACTUACIONES PREVISTAS.

Al margen de las oportunas actuaciones de reurbanización o reacondicionamiento, escasas por cuanto el núcleo presenta un nivel razonable en cuanto a las mismas, el PDSU, contempla la realización de estas previsiones:

3.1. Iniciativa Privada.

Finalización de la Urbanización de las áreas de Suelo U. de Reserva A.3. (1,25 Has.) y A.4. (3,75 Has.). se trata de áreas parcialmente urbanizadas, con una repercusión de viario muy reducida, se entiende que el montante económico final puede ser realmente reducido.

Se reseña que para la A.4. el 22% del terreno es terreno municipal.

3.2. Iniciativa Publica.

Realización de Instalación de Depuración.

Como se ha comentado con anterioridad, se trata de una iniciativa bastante antigua no ejecutada por motivos que desconocemos.

A día de hoy no existe ninguna iniciativa real al respecto.

Este PDSU propone la realización de una EDAR en los terrenos de la actual con capacidad para 500 hbs. en una primera fase y 1000 en la segunda.

El coste de estas actuaciones se situaría en torno a los 550.000 Eur.

La realización de esta previsión, ateniéndonos a lo realizado en el resto de municipios de características similares al nuestro de la Comunidad Autónoma, no correspondería en ningún caso a la Administración municipal, que aportaría una superficie relevante de terrenos al respecto.

El impacto en la hacienda municipal sería irrelevante y en la hacienda autonómica (o provincial) sería –a nuestro entender- totalmente asumible, al tratarse de una actuación largo tiempo aplazada.

- Se entiende que las indicaciones realizadas cumplimentan lo previsto en el art. 30.3ª del TRLOTAU DL. 1/2010.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

5.1. ASPECTOS GENERALES

Se considera que la presente documentación cumplimenta las previsiones del Texto Refundido LOTAU. DL 1/2010, y toda su legislación de desarrollo, no se realizan justificaciones al respecto. Seguidamente se indica el cumplimiento de Normativa Específica.

* Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental.

El PDSU se tramita de acuerdo a las previsiones de la citada Ley, la actual Documentación del PDSU se presenta junto al Estudio Ambiental Estratégico y viceversa..

* Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos CLM.

En los Planos de Ordenación se reflejan – para las diferentes vías del tm. y en especial para las ctas. Inmediatas al núcleo - las zonas de Servidumbre, Protección, Línea de Edificación, etc.

Se indica que la ley anterior está modificada por:

- Ley 7/2002, de 9 de Mayo, de Modificación de la Ley 9/90.

- Ley 2/2009, de 14 de Mayo, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo (Arts.23,25 y 27).

- DL 1/2010 por el que se aprueba el TR de la LOTAU (Disposición Adicional Primera).

* Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 2 de Enero.

* Decreto 25/2015, de 7 de Mayo. Actualización del Catálogo de la Red de Carreteras JJCC.

* RD. 136/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Nov., de Ruido.

* Decreto 175/2005 Modificación Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

* Ley de Aguas, Texto Refundido, RDL 1/2001. art. 25.4. Recursos Hídricos.

En el Estudio Ambiental Estratégico “Anejos Técnicos” y en la Memoria Informativa del PDSU se aportan documentaciones que ponen de manifiesto que las previsiones de consumo son inferiores a las asignaciones hídricas. Entendemos que la existencia de recursos hídricos es evidente.

* Ley de Vías Pecuarias CLM. 9/2003. (art. 18.5).

En los Planos de Ordenación se observa que las vías pecuarias existentes se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

* Ley del Ciclo Integral del Agua CLM. 12/2002. (art. 16).

Se prevé que en la tramitación de este PDSU, se recabe el informe vinculante de la Agencia del Agua CLM.

* Ley 4/2013. Patrimonio Cultural Castilla-La Mancha JJCC.

Se acompañará “Inventario del Patrimonio Cultural” como Anejo al PDSU, el documento denominado “Carta Arqueológica” que acompaña al actual POM, no es una “Carta Arqueológica” tramitada en su día de acuerdo a las previsiones de la legislación CLM..

* RDL 1/2013 de 29 de Nov., Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad.

* RD 505/2007. por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y No discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

* Orden VIV/561/2010. Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV).

* RD 173/2010, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.”

* Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en CLM.

* Código Accesibilidad Castilla-La Mancha que la desarrolla. Decreto 158/97.

* Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015. Art. 3.3.e.

5.2. INFORME SOBRE IMPACTO POR RAZON DE GÉNERO.

La Ley 12/2010 de, 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de C-L M, establece en su art. 6 que:

“..... todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres.....”

En las líneas siguientes se acompaña el Informe en cuestión:

INDICE

1. ANTECEDENTES. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL MODELO TERRITORIAL.
2. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.
3. SITUACIÓN DE PARTIDA: EL P.O.M. VIGENTE
 - 3.1. Condiciones generales del POM
 - 3.2. Lenguaje en los textos del POM.
 - 3.3. Previsiones Técnicas del POM, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros.
 - 3.4. Lenguaje en la legislación urbanística actual
4. PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PGOU EN LAS RELACIONES DE GÉNERO.
 - 4.1. Población afectada
 - 4.2. Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PDSU.
 - 4.3. Ordenación del Núcleo.
 - 4.4. Centro especializado en impacto de género
 - 4.5. Lenguaje del texto de PDSU
5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PDSU

1. ANTECEDENTES. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL MODELO TERRITORIAL.

* El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de El Ballesterero (en adelante, PDSU) pretende la ordenación urbanística integral del TM. y del núcleo existente.

Las propuestas del PDSU tratan de evitar –de hecho, entendemos que lo evitan- que el diseño de la ciudad incluya sesgos de género que provoquen un impacto directo en la vida de las mujeres.

Se considera que la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar/garantiza una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

* El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer el PDSU en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras cuestiones como la movilidad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Legislación vigente, Ley Autonómica 12/2010, su elaboración proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del futuro PDSU.

2. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Para abordar este concepto cabe diferenciar previamente dos conceptos básicos: género y sexo.

El sexo es una categoría biológica que atiende a aspectos físicos, biológicos y anatómicos, mientras que el género atiende a categorías que hacen referencia a características atribuidas social y culturalmente a hombres y a mujeres, resultado de una sociedad y una ideología marcada por los valores tradicionales, religiosos y grupales. De este modo, lo “femenino” se suele asociar a las tareas de cuidado, en el ámbito doméstico y familiar, mientras que lo “masculino” se asocia al “trabajo productivo”, a la fuerza y a un ámbito más social.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral.

Este es uno de los principales obstáculos para que las mujeres alcancen su autonomía y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la

accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

3. SITUACIÓN DE PARTIDA: EL P.O.M. VIGENTE

3.1. Condiciones generales del POM.

El objeto del POM vigente es la ordenación urbanística del territorio, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Ni la clasificación del suelo (división del territorio municipal en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico), ni la asignación de usos urbanísticos, edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, u otros parámetros o condiciones del desarrollo de cada área, guarda relación con las relaciones de género.

Sin embargo, la ordenación del territorio sí puede tener un impacto de género. Teniendo en cuenta que en ese tiempo (principios del S.XXI) recaían fundamentalmente sobre las mujeres las tareas de acompañamiento de los hijos al colegio, las compras básicas de alimentación, y otras tareas domésticas similares, no se observa en la ordenación realizada la indicación de recorridos peatonales seguros.

Aunque en la época de aprobación de tramitación del POM (2003-2006), El Balletero era un núcleo pequeño de 500-550 habitantes, ubicados principalmente en el casco tradicional, la propuesta del POM contemplaba una previsión de 1.875 habitantes, que se ubicarían básicamente en los diversos nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

La ordenación del núcleo por el POM, que realiza unas previsiones de crecimiento realmente notables no tiene en cuenta medidas de seguridad o de accesibilidad que afectarían fundamentalmente a las mujeres. Entendemos que esto es debido a que el área habitada permanentemente era muy pequeña, y por ello se estimaba que esa previsión era probablemente innecesaria.

3.2. Lenguaje en los textos del POM.

El lenguaje de los textos (Normativa del POM) podría considerarse que favorece la visibilidad del hombre, porque utiliza siempre términos masculinos (por ejemplo: Art. 7.5.4 de las Normas de Ordenación: "Ruina física inminente". Esta forma de calificación es constante a lo largo de toda la normativa.

La referencia en textos a la participación de personas técnicas o autoridades es siempre expresada en términos masculinos: "el Alcalde", "el Consejero" "su Presidente", "el propietario".

Sin perjuicio de lo anterior, hace 15-20 años era de común aceptación que el masculino operaba como calificación neutra en este tipo de textos.

3.3. Previsiones Técnicas del POM, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros.

No hay referencias al género.

3.4. Lenguaje en la legislación urbanística actual

La utilización del término masculino como término neutro está plenamente acuñada en la actividad urbanística. La legislación urbanística lo utiliza normalmente.

La legislación urbanística a efectos de considerar la situación de partida incide en la misma situación. Así, por ejemplo, el Reglamento de Planeamiento D. 248/2004 indica:

* Art. 15. Determinaciones de los Proyectos de Singular Interés:

"2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente....."

* Art. 154. Tramitación de Urgencia para la aprobación de los planes de Ordenación Urbanística,

"..... la Comisión Provincial de Urbanismo formulará al Alcalde....."

Siempre que la ley hace referencia a una autoridad, lo hace en término masculino considerado implícitamente como neutro.

4. PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PGOU EN LAS RELACIONES DE GÉNERO.

4.1. Población afectada

La distribución de la población ha variado desde la época de redacción del planeamiento anterior, P.O.M., si en 2006 el porcentaje de mujeres empadronadas era el 48,52% del total de población empadronada, en 2021 ese porcentaje es del 47,45%.

No hay datos de la distribución de mujeres y hombres de la población flotante.

A falta de este dato, el impacto de género en el PDSU se estudia sobre la población empadronada.

No se han encontrado datos de población LGBT; no parece, sin embargo, que en esta población su proporción pueda hacer variar las previsiones de impacto de género de las determinaciones urbanísticas PDSU.

4.2. Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PDSU.

Las mujeres pueden verse más afectadas por el desarrollo del PDSU debido al tipo de recorrido asociado al perfil estadístico de sus actividades cotidianas: actividad laboral más frecuentemente relacionada con lugares de localización dispersa, y por tanto, con recorridos dispersos, actividades de abastecimiento del hogar (compra diaria en comercios de proximidad), y acompañamiento de menores en sus recorridos de ida y vuelta al colegio.

No quiere decir este párrafo que el PDSU asigne ese rol a las mujeres, sino que, estadísticamente tiene más incidencia en las mujeres que en los hombres. Hecho que afortunadamente va cambiando en la sociedad, pero que no ha llegado a ser igualitario con el rol que ejercen los hombres.

El perfil estadístico de la actividad cotidiana de los hombres se acerca más al trabajo en ámbito concentrado al que se accede normalmente, en vehículo propio.

4.3. Ordenación del Núcleo.

Por las características de El Balletero, la población presenta una gran concentración en el núcleo urbano, la población en el diseminado es escasamente relevante.

El núcleo urbano, que alberga a la totalidad de Equipamientos y a la mayor parte de áreas libre presenta una estructura compacta que puede incluirse en un rectángulo de dimensiones 800 (este-oeste) x 450 (norte-sur), con la Plaza de la Constitución y el Ayuntamiento en el centro del mismo. El recorrido mas desfavorable excede levemente 10 mins, de duración.

La mayor parte de la población permanente se ubica en la zona central que es básicamente peatonal dado que la intensidad de trafico es muy escasa. La estructura de calles (ortogonal salvo excepciones) y el tipo de edificación (sin "retallos" ni "tacones") facilita la seguridad de los viandantes.

El vecindario se conoce, lo cual evita en gran medida la existencia situaciones no previstas.

Las áreas de mayor posible frecuentación:

- * Administración (en Pza. de la Constitución./ Ayuntamiento).
- * Comercio y Ocio (inmediaciones de la Pza, de la Constitución / Bar., locales comerciales).
- * Educación . (en C/ del Teatro / Escuelas).
- * Ocio/Servicios ... (en C/ Nueva. Locales municipales).
- * Iglesia..... (en C/ Francisco Garvi).

Se encuentran aprox., en un teórico eje de simetría de la población, lo que supone que los recorridos mas desfavorables hasta las mismas dificilmente sean superiores a 400 m.

Las propuestas del PDSU, por la propia naturaleza de la figura, no van –apenas- a incidir en la actual estructura del núcleo.

Podemos resumir que la estructura del núcleo tradicional de El Balletero, que alberga la mayor parte de la población permanente y actividades urbanas favorece la seguridad peatonal y posibilita el acceso a todas las actividades urbanas.

No parece, por tanto, que el PDSU deba tomar, aparte de la mejora del alumbrado para las zonas periféricas (parque de los Terreros, cementerio y parque adscrito) medidas especiales para asegurar la igualdad de género.

4.4. Centro especializado en impacto de género

La escasa población de El Balletero y la ausencia de episodios detectados que lo hicieran necesario, supone que no exista ni sea necesario actualmente, un centro especializado en problemas de género, o pisos tutelados.

4.5. Lenguaje del texto de PDSU.

El PDSU evita y/o evitará asignar un rol masculino a las funciones que pueden ser calificadas de modo neutro sin comprometer la comprensión del texto.

No obstante, no siempre es razonable buscar términos complejos para evitar un término masculino. A estos efectos, se considera compleja la denominación “ciudadanos / ciudadanas, en lugar del término “los ciudadanos”.

Con objeto de evitar posibles malentendidos, el PDSU inserta una nota preliminar advirtiendo que el término masculino se utiliza siempre en la documentación como género neutro.

5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PDSU.

Analizadas las propuestas que se realizan en el PDSU de El Balletero en materia de urbanismo y ordenación del territorio observamos que todas las determinaciones:

- Tienden a implantar la igualdad de trato y de oportunidades de hombres y mujeres.
- En ningún caso existen medidas que favorezcan posibles discriminaciones por razón de sexo,
- Todas las medidas contemplan previsiones igualitarias en materia de género.

Se considera que el PDSU no establece ninguna disposición que produzca o pueda producir discriminación directa o indirecta en relación con la orientación sexual, expresión o identidad de género o pertenencia a grupo familiar.

5.3. INFORME SOBRE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

1. Impacto en la Infancia y la Adolescencia.

- La Ley Orgánica 1/1996 de Protección jurídica del menor, que en su art.22 quinquies indica:

Artículo 22 quinquies. Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Esta misma Ley, prevé (tras Modificación operada por la Ley 267/ 2015 de 28 de julio):

Artículo 7. Derecho de participación, asociación y reunión.

1. Los menores tienen derecho a participar plenamente en la vida social, cultural, artística y recreativa de su entorno, así como a una incorporación progresiva a la ciudadanía activa.

*.....
Se garantizará la accesibilidad de los entornos y la provisión de ajustes razonables para que los menores con discapacidad puedan desarrollar su vida social, cultural, artística y recreativa.*

Es fácil deducir que el PDSU, en la medida que sus propuestas contemplan que se amplíen los equipamientos, mejorar el entorno, la accesibilidad y demás aspectos, presentará impactos POSITIVOS.

- En materia de protección a la infancia y la adolescencia, la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha tiene la competencia exclusiva en los términos establecidos en el Estatuto de Autonomía, Ley Organica 9/1982. En el ejercicio de esta competencia, la JJCC, promulgó la Ley 3/1999, de 31 de marzo, del Menor de C-LMancha. Con posterioridad se promulga la ley actualmente vigente. La Ley 5/2014, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la Adolescencia de Castilla-La Mancha.

Esta Ley, prevé lo siguiente (citas textuales):

Art. 14. Derecho a la Educación,

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para el ejercicio del derecho a la educación de la infancia y la adolescencia:

a) Garantizará la existencia de un número de plazas adecuadas y suficientes en las enseñanzas obligatorias que aseguren la atención escolar de los menores,

Art. 15. Derecho a la Cultura y al ocio,

1.

2. Las Administraciones públicas promoverán el derecho al juego, al ocio y el acceso a los servicios culturales y actividades deportivas, artísticas y de tiempo libre de la infancia y la adolescencia como elementos esenciales.....

Art. 16. Derecho a un medio ambiente saludable.

1.

2. Las Administraciones públicas fomentarán la toma en consideración de las necesidades de la infancia y adolescencia en la concepción del espacio urbano, la disposición de ámbitos diferenciados en los espacios públicos para su uso.....

Es fácil deducir que el PDSU, en la medida que sus propuestas contemplan que se amplíen y/o mejoren los equipamientos escolares, deportivos, de ocio, así como la mejora generalizada de los espacios urbanos, su entorno, accesibilidad y demás aspectos, presentará impactos POSITIVOS.

2. Impacto en la Familia

- La Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas en su Disp. Adic. 10ª indica:

Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

En su Título II Capítulo III. "Acción Protectora en materia de vivienda", se recoge explícitamente:

Artículo 15. Beneficios Generales.

2.

Cuando la composición o la superficie de la vivienda protegida resulte insuficiente, se podrá adjudicar a una sola familia numerosa, dentro de los límites de superficie que en cada caso proceda, dos o más viviendas que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.

Al objeto de llevar a cabo una regulación de los aspectos citados en la citada Ley y ampliar la acción protectora la citada Ley, la JJCC Castilla-La Mancha promulgo la actual Ley 17/2010, de 29 de Diciembre, de las familias numerosas de Castilla-La Mancha y de la maternidad, en su art.16 contempla lo siguiente:

Artículo 16. Medidas en materia de vivienda.

.....

3. Se adaptará a las necesidades de las familias numerosas el tamaño de las viviendas con protección pública, cuya superficie útil máxima en caso de familias numerosas podrá llegar hasta 120 m2.

La cobertura de las circunstancias indicadas se ha recogido específicamente en las Normas Urbanísticas, en el articulado relativo a las características del uso residencial, Art. III.3. Apartado 3.

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación del nuevo planeamiento son escasamente relevantes y –en cualquier caso– positivas.

Lo mismo sucede respecto de la familia.

El presente PDSU es una propuesta normativa cuyo alcance no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, la adolescencia y/o la familia.

6. INCIDENCIAS O MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN.

Las incidencias o modificaciones en el documento vienen motivadas por las actuaciones de dos Administraciones Sectoriales:

1. Consejería de Fomento.
Existen dos Informe de la DP. Albacete:
 - 1.1. Informe del Servicio de Ejecución y Disciplina de 13/04/2021.
 - 1.2. Informe del Servicio de Urbanismo de 28/07/2021. Art. 134. Fase de Concierto.
2. Consejería de Desarrollo Sostenible. D.G. Ec. Circular. Servicio de Prev. e Impacto Ambiental. Realización del Documento de Alcance e Informes Recibidos. (Reg. Ent. 11/02/2022)
 - 2.1. Sugerencias para la Elaboración del EAE,.
 - 2.2. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - 2.3. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - 2.4. Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.
 - 2.5. Consejería de Agricultura. D.P. Albacete. Servicio Medio Rural.
 - 2.6. Coordinador de Emergencias CLM. Consejería de Economía. DP., de Albacete.
 - 2.7. Ayuntamiento de El Bonillo.
 - 2.8. Consejería de Agricultura. D.P. Albacete. Servicio de Medio Natural.

A continuación, se detallan las indicaciones mas relevantes de los Informes indicados y las modificaciones que han supuesto para el Documento Técnico.

Existen otro tipo de incidencias y/o modificaciones derivadas del proceso de Exposición Pública del expediente, estas incidencias son accesibles en otro tipo de documentos, "Resultado de la Información Pública", etc., en orden a facilitar la lectura de la documentación estas modificaciones no se incorporan a esta Documentación.

1. CONSEJERIA DE FOMENTO.

1. INFORME DEL SERVICIO DE EJECUCION Y DISCIPLINA LA DP DE FOMENTO DE 13/04/2021.

El Informe contiene diversas recomendaciones de carácter general para el desarrollo del trabajo.. Entendemos que estas previsiones se han tenido en cuenta en la realización de los trabajos y que no han existido modificaciones derivadas del informe emitido.

2. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DP DE FOMENTO DE 28/07/2021. FASE DE CONCIERTO

En relación al Informe de la Delegación Provincial de Fomento sobre la documentación remitida en su momento del PDSU, el mismo indica que algunas de las deficiencias detectadas no corresponden a esta fase de los trabajos, (como sigue).

6. OBSERVACIONES TÉCNICAS

En el anexo final a este informe incluimos algunas observaciones que, aunque no correspondan en rigor a esta fase de tramitación sino a una posterior, una vez detectadas en la documentación enviada se considera útil trasladarlas, pues siempre redundará en la agilidad de la tramitación del expediente, recordando, eso sí, que no es una relación exhaustiva.

A continuación reflejamos (en cursiva) las previsiones del "anexo final" e indicamos que tipo de Modificaciones se ha realizado.

MEMORIA INFORMATIVA

1. *En el punto 5.5. Zonas de Ordenación Urbanística se comprobará el límite de los 10.000 m² de edificabilidad residencial bruta por hectárea.*
 2. *Se recoge en la página 37 que no se ha podido identificar en el POM vigente la zona SAG agrícola cuando está en el AR5 del mismo. Revisar.*
 3. *El diagnóstico general del municipio recogido en la página 45 es muy escueto, debería completarse.*
1. Se ha incorporado la cifra indicada, que pone de manifiesto que no se supera el límite de 10.000 m² de edificabilidad residencial bruta por ha.
También se indica que la edificabilidad bruta en el planeamiento actual (POM) es muy superior a la prevista en el PDSU.
 2. Efectivamente, esta en el AR-5, zona suroeste del núcleo, se suprime.
 3. Se han ampliado las previsiones del diagnóstico general.

PLANOS DE INFORMACIÓN

4. *Faltan algunos planos que entendemos se presentarán en fases posteriores, como por ejemplo el I.07 de Red Viaria y Espacios libres y el I.16 de Zonas de Ordenación urbanística existentes.*
4. Se han incorporado los planos I.07 e I.16.

Los Planos de Información son todos los previstos en el D.178/2010. Norma Técnica de Planeamiento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. *En el punto 1.2. Clasificación del suelo no se recogen los criterios utilizados al señalar las distintas clases de suelo, especialmente las de suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva. De hecho, parece haber suelos erróneamente clasificados como por ejemplo suelos urbanos consolidados desligados del núcleo urbano, no insertos en su malla, etc. como son el cementerio, el parque ubicado al oeste, la plaza de toros, etc., dichos suelos no tienen la consideración de suelos urbanos por el mero hecho de disponer de los servicios o infraestructuras necesarios para su funcionamiento, eso no significa que estén “urbanizados”. Estaríamos en estos casos ante dotaciones en suelo rústico.*

Igualmente, respecto a las zonas de Suelo Urbano de Reserva se consideran, si cabe, aún más necesarios dichos criterios, especialmente en los que, según la nueva redacción dada al Art. 48 TRLOTAU “...sean necesarios para acoger los desarrollos de uso industrial o terciario que no deban situarse en colindancia con los núcleos urbanos”. Los terrenos propuestos no parecen responder a esa necesidad, de hecho, los situados colindantes a la plaza de toros están ya ocupados por una única industria todos ellos, una industria en suelo rústico que no es necesario, y va contra cualquier principio de desarrollo sostenible, urbanizar de modo aislado.

6. *Deberán, conforme a punto 1.4 de NTP, definirse y asignarse los usos, intensidades y densidades, pues, como recoge el Art.52 R.P. la documentación de los PDSU será la misma que la de los POM, salvo la relativa al suelo urbanizable.*
7. *Respecto al porcentaje referido en el Art. 19.5. R.P. para otros usos compatibles del residencial, este va referido a edificabilidad no a superficie neta de parcelas. Ha de revisarse el punto 1.4. de la Memoria Justificativa.*
8. *Conforme al Art. 24 R.P. las zonas verdes, para ser consideradas parte del sistema general de las mismas han de tener una superficie y dimensiones mínimas, por lo que, en el punto 1.7. de la Memoria Justificativa sería más correcta una justificación del tipo “...aunque no pueden ser considerados por su dimensión como SG...su funcionalidad y servicio abarcan todo el municipio, dadas las dimensiones de este...”.*

Independientemente de lo anterior, conforme a la modificación del Art. 19 operada por el Decreto 86/2018, los municipios de menos de 2000 habitantes estarían exentos de este estándar.

9. *Se recoge en la página 13 que el PDSU, por sus características, no prevé la ordenación de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cuando no hay ningún fundamento para ello. Recordamos así mismo, para que se tenga en cuenta en la*

regulación de estas actividades no haciendo remisiones al mismo, que el RAMINP está derogado en Castilla-La Mancha.

10. Lo recogido en el punto 2.3 Ordenanzas Tipológicas respecto a la ocupación es realmente complicado, de difícil concreción y parece evidente que va a dar lugar a problemas en su aplicación. Debería simplificarse.

11. No es correcto lo recogido en el punto 4 sobre el Informe de Sostenibilidad económica. Conforme al Art. 30Trlotau, 41.2.d) R.P. y 22 del TR ley suelo y rehabilitación urbana los planes "...deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

5. Se ha corregido el punto 1.2. indicando los criterios al respecto.

Los suelos correspondientes al parque del oeste (parque de los Terreros) y al cementerio se han excluido del Suelo Urbano, se indican como "dotaciones en suelo rustico".

Las zonas de Suelo Urbano de Reserva A.3 y A.4, incluyen edificaciones realizadas hace tiempo (anteriores al 97 para A.3. y 2004 para A.4), de acuerdo al POM vigente están clasificadas como:

* Suelo Urbano, A.3.

* Suelo Urbano Uso Industria-Almacenamiento, la A.4. (el Sector AR-4 es de mayor superf.). En ambos casos se trata, entre otras cosas de desarrollos (industrial y/o terciario) que no deben situarse en colindancia con el núcleo se incorporan dos áreas situadas en la zona este de la población, uso previsto: industria/almacenamiento (Areas 3 y 4 "A.3" y "A.4").

Consideramos que el Area A.4., de sup. 3,758 has. no es un área "aislada", tiene una excelente localización y superficie relevante, que contempla –por ejemplo- el posible uso industria-almacenamiento de una parte de los terrenos de la actual plaza de toros.

Enteremos que finalizar procesos de urbanización/edificación iniciados hace casi dos décadas no estaría –en principio- en contra de los criterios razonables en materia de urbanismo sostenible.

6. Se ha corregido al completo la documentación en estos aspectos.

En orden a facilitar la lectura de la documentación estos datos se incorporan a los nuevos Anexos I y II adjuntos a la Memoria.

7. Se ha corregido lo indicado, aclarando sobre que parámetro se calcula el porcentaje.

8. Con independencia de que se comparte al completo la conclusión final, en relación a que este municipio está exento de verificar este estándar, se ha corregido lo indicado y NO se incluyen como Sistemas Generales áreas que no reúnen las previsiones de la legislación vigente.

9. Se ha corregido el apartado 1.12. "Localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades.....".

10. Lo recogido en el punto 2.3. respecto a ocupación se entiende accesible, su único objeto es evitar situaciones confusas en las cifras límites, en las que cambian los porcentajes de ocupación.

En principio no se prevé realizar modificaciones, salvo que se elimine el ultimo tramo de ocupación previsto para superficies de grandes dimensiones.

11. Se ha corregido. Se incluyen un Informe relativo a la Sostenibilidad económica de las propuestas realizadas.

PLANOS DE ORDENACION.

12. Plano OE-1:

– *Reiteramos respecto a la Memoria Justificativa la existencia de suelos clasificados como urbanos inconexos con la trama urbana y que no deben tener dicha clasificación.*

13. Plano OE-2.1:

- Reiteramos respecto a la Memoria Justificativa la existencia de suelos clasificados como urbanos inconexos con la trama urbana y que no deben tener dicha clasificación.
- Reiteramos igualmente respecto a la Memoria Justificativa nuestras dudas respecto a que las áreas A.3 y A.4 respondan a lo recogido en la letra c del apartado 2 del Art.48, esto es, que sean “terrenos que por sus características puedan ser objeto de transformación mediante su urbanización y que sean necesarios para acoger los desarrollos de uso industrial o terciario que no deban situarse en colindancia con los núcleos urbanos”. En el caso del A.4 no parece acorde al interés general “urbanizar” una única empresa en suelo rústico, basta con que esta resuelva sus servicios, como exige el RSR. Respecto a la A.3 parece que se ha clasificado una zona consolidada casi al 100%, por lo que, si efectivamente se está proponiendo un pequeño polígono industrial al hilo de la modificación introducida por la ley 1/2021, habrá de tenerse en cuenta que con la delimitación propuesta apenas habrá nuevas parcelas industriales.

12. Reiteramos lo ya indicado en el apartado 5.

13. En ambos casos se trata de que los terrenos presenten el régimen urbanístico adecuado.

En realidad son áreas “semiurbanizadas” hace tiempo y que –incluso- a día de hoy están en algún caso clasificadas como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable (sin que se hayan realizado en ningún caso las oportunas figuras de desarrollo), no se trata de suelos reconocibles como Suelos Rústicos.

2. CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE. D.G. EC. CIRCULAR. SERVICIO DE PREV. E IMPACTO AMBIENTAL. REALIZACIÓN DEL DOCUM. DE ALCANCE E INFORMES RECIBIDOS. (REG. ENT. 11/02/2022).

2.1. DIRECCION GENERAL ECONOMIA CIRCULAR (CONSJ. DE DESARROLLO SOSTENIBLE). SUGERENCIAS PARA LA ELABORACION DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATG. (EAE). 25/01/22

Las “Sugerencias” NO inciden en los aspectos urbanísticos que se proponen SI inciden en el contenido aportado sobre las Infraestructuras de Agua y Saneamiento. puntos 2. y 3., respectivamente, como sigue.

“1. Respecto a las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico (DIE), en el DIE presentado, además de la alternativa 0, se plantean 6 alternativas,

*.....
No obstante, debe tenerse en cuenta que el análisis y la selección de alternativas debe justificarse igualmente con un enfoque medioambiental y no sólo urbanístico, sin perjuicio de que dichas alternativas deban ser razonables y técnicamente viables. Con ello, se pretende seleccionar la alternativa más ventajosa o menos impactante sobre el medio ambiente.”*

Se indica que para seleccionar la alternativa definitiva se han tenido especialmente en cuenta los enfoques medioambientales, aspecto que se justificará adecuadamente.

“2. Respecto al servicio de abastecimiento, considerando los crecimientos propuestos (no se utilizan datos reales).

En la Memoria urbanística se indica que la red presenta pérdidas de ahí que los consumos de agua en los últimos 5 años estén comprendidos entre los 230 l/hab/ día (2020) y 280 l/hab/día (2019).

Se deberá describir el conjunto del sistema de abastecimiento (infraestructuras de abastecimiento en alta y en baja, nº y capacidad de los depósitos, trazado de las redes, etc.) dentro del Estudio Ambiental..... Se aportarán datos reales de consumo de agua del municipio y se estimará el consumo de agua a futuro, incrementando el volumen real, con el previsto como consecuencia de los crecimientos planteados, calculados a partir de las dotaciones para abastecimiento previstas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar. El resultado podrá compararse con los recursos anuales de los que dispone el municipio para obtener una conclusión sobre la suficiencia de recursos hídricos a futuro.

Se deberá presentar certificado de la empresa gestora de la infraestructura de abastecimiento indicando la capacidad disponible tanto de recursos hídricos como de las infraestructuras para el abastecimiento. Además, se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre suficiencia de recursos hídricos para el municipio en su conjunto.

Se entiende que en la Documentación aportada ya están la mayor parte de las cifras que se solicitan.

Se aportará tanto el certificado de la Empresa gestora como el Informe Favorable de la C. H. Júcar, sobre este particular, nos remitimos a los comentarios específicos sobre el informe de la CH. Jucar.

“3. Respecto al sistema de saneamiento y depuración según se indica en el DIE, el municipio cuenta con una EDAR, originalmente diseñada para una población de 2.000 habitantes, con una dotación de 0,2 m3 hab/día (200 l hab/día). En el Estudio Ambiental Estratégico se deberán aportar datos reales del volumen de aguas residuales generadas, así como las características de la EDAR (tratamientos aplicados) y de la autorización de vertido con la que cuenta dicha infraestructura. Igualmente, se deberá estimar el incremento..... a partir del incremento estimado en el consumo de agua para abastecimiento (apartado anterior).

Se deberá recoger la descripción del sistema de infraestructuras de saneamiento con el que cuenta el municipio, indicando su tipología, estado de conservación, así como la existencia, identificación y ubicación de puntos de vertido sin depuración con los que pudiera contar la red unitaria...

Se deberá valorar la suficiencia del conjunto del sistema (redes y EDAR) para prestar el servicio de saneamiento conforme a la normativa actual de aplicación.....

En relación a todo lo reseñado, indicamos que en la documentación aportada hay un error de transcripción y se da por ejecutado el proyecto de la EDAR, hecho inexacto, pues el actual sistema de depuración está compuesto exclusivamente por 3 balsas de decantación (unos 15.000 m2 de sup, en planta) situadas a unos 700/800 m. del núcleo.

Las citadas balsas carecen de autorización de vertido.

El PDSU propone * Realizar una EDAR en dos fases, primera para 500 hbs. y posterior ampliación hasta 1.000 hbs., las actuales instalaciones se reutilizarían como un sistema de tratamiento terciario de refino.

4. Respecto a las categorías del Suelo Rústico del término municipal, incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en la Documentación Urbanística se debe tener en cuenta, además del contenido de los informes que durante la tramitación del PDSU se emitan, que:

- *Con carácter general se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 5.2. del Reglamento de Suelo Rústico que indica que “ Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el número 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyen en él”.*
- *El Documento Inicial Estratégico no describe la clasificación que propone para el suelo rústico, referenciando únicamente a los “planos adjuntos de la documentación urbanística que acompaña a este documento”. Dentro del contenido del futuro Estudio Ambiental Estratégico se deberá incorporar un esbozo del contenido del plan, según lo indicado en el apartado 2 del documento de alcance, y no únicamente referenciar a que esta información sea consultada en la documentación urbanística.*
- *Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental se deben recoger y nombrar los cauces.....*

El apartado contiene mas observaciones en cuanto a aspectos documentales que , o bien están ya incluidos en las documentaciones aportadas o se subsanarán en próximas entregas.

“5. Respecto a las Normas Urbanística en lo referente al Suelo Rústico, se realizan las siguientes observaciones:

- *Con carácter general en las normas urbanísticas, además de indicar los distintos tipos de elementos que se incluyen en cada una de las subcategorías de Suelo Rústico No*

Urbanizable de Especial Protección (cauces, vías pecuarias, zonas de especial protección para las aves...), se nombrarán expresamente.....

- , para cada una de las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección establecidas en el PDSU, se deberán especificar que usos del artículo 11 se encontrarían permitidos y que usos estarían prohibidos en coherencia con los motivos que justificaron su clasificación.

El apartado contiene mas observaciones en cuanto a aspectos documentales que , o bien están ya incluidos en las documentaciones aportadas o se subsanarán en próximas entregas.

“6. Respecto a la cartografía presentada y a presentar en el Estudio de Impacto Ambiental En el Estudio Ambiental Estratégico, se deberán presentar planos donde se cartografien los elementos naturales cada uno por separado, es decir, un plano para los arroyos, lagunas y captaciones de agua (con distinta coloración para su correcta identificación), otro para los Hábitats de Protección Especial (con distinta coloración para la correcta identificación)”

.....”

Se presentará la Cartografía del EAE, tal como se indica, con planos por separado.

2.2. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR.

23/ FEB/2022

El Informe es Desfavorable, se adjuntan citas textuales extractadas del mismo:

“ Teniendo esto en cuenta, aplicando la dotación correspondiente que recoge el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar (310 litros por habitante y día), se concluye que los derechos con los que cuenta en la actualidad el Ayuntamiento de El Balletero (Albacete) no serían suficientes para atender la población total que prevé el Plan, de 651 habitantes.

.....
Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA DESFAVORABLEMENTE el PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO del término municipal de El Balletero (Albacete), expediente PLA-SC-21-0460, por no quedar acreditada, a fecha del presente escrito, la existencia de recursos hídricos que permitan satisfacer las necesidades de agua asociadas al desarrollo del planeamiento.”

En orden a cumplimentar las previsiones del Informe se han Modificado las previsiones del PDSU, del siguiente modo:

A efectos de consumo de consumo de recursos el PDSU prevé, que en el primer cuatrienio solo puedan realizarse viviendas en el Suelo Urbano Consolidado.

A partir de esta fecha, en función de la existencia de más recursos reconocidos, se valoraría la posibilidad de desarrollo del Suelo Urbano de Reserva.

Para el consumo de recursos se tienen en cuenta estas situaciones:

* A. Consumo de 0,31 litros/hab/día.

* B. Consumen recurso exclusivamente los habitantes del núcleo, el resto se abastecen de otro modo.

De acuerdo al apartado 4.2.”Capacidad de Nuevas Viviendas” del Anejo nº 2 a esta Memoria, el hecho de que solo se puedan realizar nuevas viviendas en el SUC, supone que solo exista la posibilidad de realizar 31 viviendas..

Las 31 nuevas viviendas realizables supondrán un total de 31 x 0,4368 viviendas ocupadas = 14 nuevas viviendas (*), que a 2,17 hab por viv. suponen 30 habitantes., con lo que el número total de habitantes en el núcleo será de 398 (actuales) + **30 habitantes, es decir 428 hbs. potenciales.**

Estos 428 habitantes suponen un consumo hipotético de:

$$0,31 \text{ m}^3/\text{h}/\text{día} \times 365 \times 428 = \mathbf{48.428,30 \text{ m}^3 / \text{año}}$$

Esta cantidad es inferior a los recursos reconocidos, 50.300 m³/año, por lo que cabe concluir que la propuesta del PDSU se adapta plenamente a las previsiones en materia de planificación hidrológica.

El Informe **modifica** las previsiones del PDSU en la medida que **establece un faseado de intervenciones originariamente no previsto**, que implica que en el primer cuatrienio de vigencia del PDSU no puedan realizarse viviendas en las Areas de S.U. de Reserva previstas (Areas "A.1.", "A.2." y un pequeño fragmento de "A.3.").

2.3. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADIANA. 30 /11 /2021

Las competencias de la CH Guadiana, corresponden al área oeste del T.M., exterior al núcleo urbano. La competencia en materia de abastecimiento es de la CH del Jucar. El informe carece de contenidos relevantes para el PDSU, no se realizan modificaciones al respecto.

2.4. INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA CLM.

Fecha no identificable.

En relación a las previsiones sobre agua y saneamiento indica lo siguiente:

▪ Abastecimiento.

“..... no es competente para informar”

* Saneamiento.

“..... actualmente no es competente para informar sobre la capacidad de depuración....”

El informe carece de contenidos relevantes para el PDSU, no se realizan modificaciones al respecto.

2.5. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA. D.P. ALBACETE. SERVICIO MEDIO RURAL. 13 / 10 /2021

El Informe Indica textualmente:

“..... no disponer de ninguna sugerencia”.

El informe carece de contenidos para el PDSU, no se realizan modificaciones al respecto.

2.6. COORDINADOR DE EMERGENCIAS CLM. CONSEJ. DE HACIENDA. DP. ALBACETE. 06 / 10 /21

Contempla los siguientes epígrafes.

* Riesgo de Emergencia por inundaciones.

El TM. NO presenta riesgo por inundaciones.

* Riesgo de Emergencia por Incendios Forestales.

Indica que el TM posee zonas incluidas en la relación de polígonos clasificados como de "Riesgo Alto de incendios forestales de CLM).

En efecto, los Polígonos en cuestión son los Polígonos 2 a 12 a.i., esta circunstancia se corregido/incluido en la versión actual del PDSU. (p.e. plano nº1 3 de Informacion).

* Riesgo de Emergencia por accidente nuclear.

Se indica que NO hay que adoptar medidas excepcionales de protección.

* Riesgo de Emergencia sísmica.

El riesgo sísmico NO puede ser considerado un riesgo relevante en el TM.

* Riesgo de Emergencia por accidentes de mercancías peligrosas.

En el TM no hay áreas de especial exposición, no es preciso adoptar medidas al respecto.

* Riesgo de Emergencia por fenómenos meteorológicos adversos.

El TM no presenta riesgo relevante por fenómenos meteorológicos adversos.

El Informe concluye indicando:

“..... . no existen riesgos significativos de protección. No obstante, resaltar que habrá que respetar las pequeñas vaguadas, para evitar la interrupción de escorrentías pluviales. También habrá que tener en cuenta el posible riesgo de incendio sobre vegetación agrícola o forestal.....”

A excepción de lo indicado en el epígrafe 2 el informe carece de contenidos relevantes para el PDSU, no se realizan modificaciones.

2.7. AYUNTAMIENTO DE EL BONILLO. 03 / 11 /21

Indica textualmente que

“..... no se tiene ninguna sugerencia que emitir”.

El informe carece de contenidos para el PDSU, no se realizan modificaciones al respecto.

2.8. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA. D.P. ALBACETE. SERVICIO MEDIO NATURAL. 30 / 09 /2021

Indica textualmente que

“En la documentación aportada se presentan planos del casco urbano, así como de todo el término municipal, considerándolos adecuados esta Delegación Provincial.

En todo caso deberán tenerse en cuenta el artículo 5.1.a) y el artículo 12) del D. 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rustico....”

El informe carece de contenidos para el PDSU, no se realizan modificaciones al respecto.

Por el Equipo Redactor.



Manuel Ortiz Cárdenas.
Arquitecto.

Rafael Ortiz Martínez de C.
Arquitecto.

ANEXO 1. TABLA RESUMEN DE CARACTERISTICAS BASICAS POR MANZANAS DEL NUCLEO.

Ver Plano de referencia con identificación por manzanas en pag. final.

- Especificaciones generales.
 - . Los datos se obtienen a partir de la pagina web., del catastro, entendemos que debido a las características agrícolas del núcleo se incluyen en las superficies de uso residencial otro tipo de usos habitualmente vinculados a la residencia (agropecuarios, almacenamiento, aparcamiento, instalaciones, etc, etc.)
- Especificaciones cuadro
 - “A”. Indica superficies netas en planta.
 - “C”. Numero de las parcelas catastrales consideradas para el cómputo y su uso
 - “D”. Indica Edificabilidad realizada en las manzanas.
 - “E”. La indicación de la superficie como “ocupable” no supone –en absoluto- que la parcela vaya a ser parcelada y puesta en su uso, la estimación realizada tiene por objeto aproximarse a una posible evolución de las zonas.
La parcela-tipo de 200 m2 considerada, es similar a la mitad de la parcela tipo (341,30 m2) existente. Esa cifra se obtiene de asignar la superficie adscrita en planta a la edificación residencial (148.466 m2) a las 435 vivs./parcelas existentes.
Esta media, razonablemente elevada tiene su origen en las características del núcleo, en la que las parcelas de uso residencial incorporan un buen de actividades agrícolas complementarias.

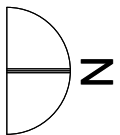
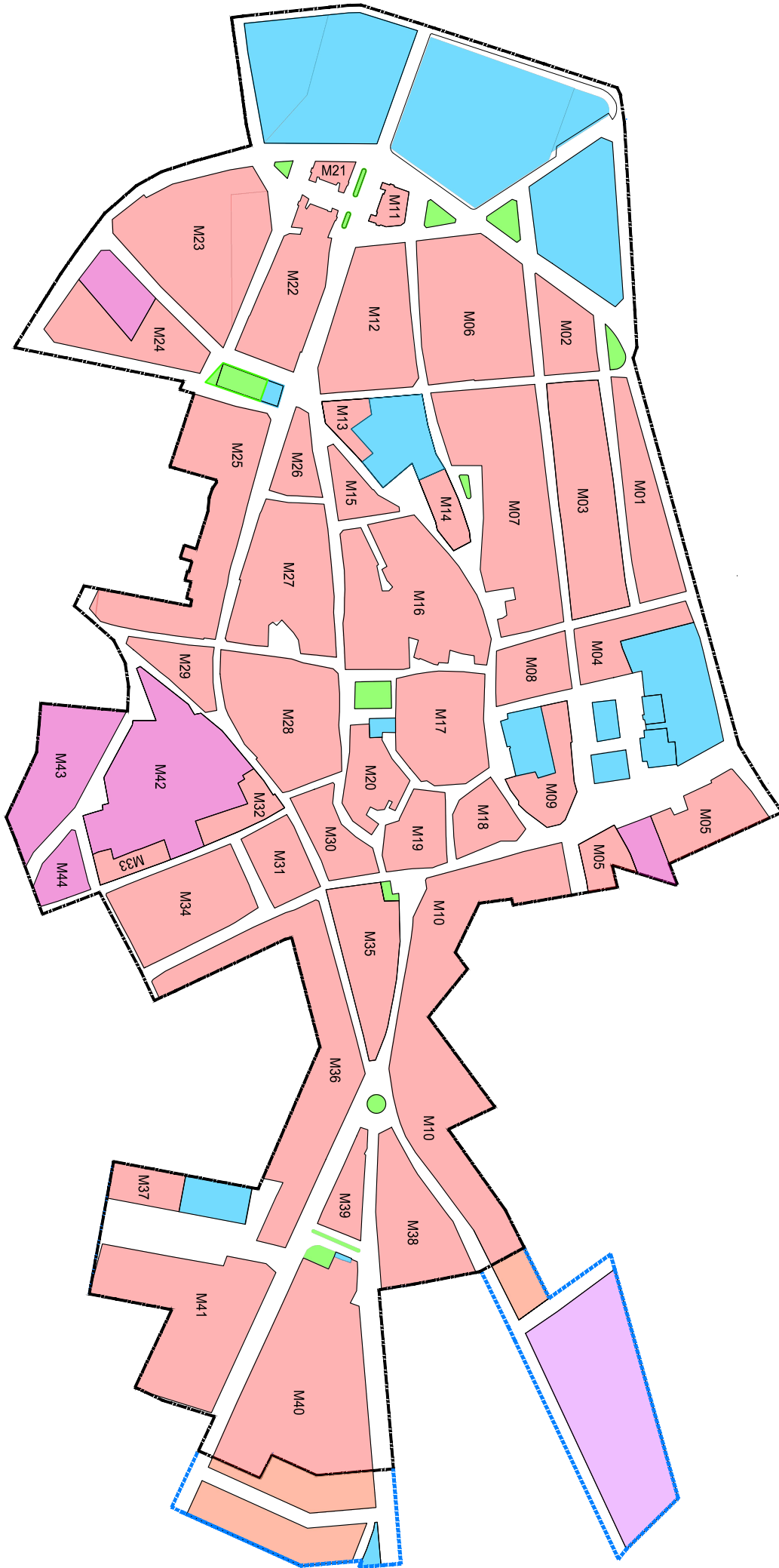
A. Nº MANZANA	B. (M ²) - SUP. EN PLANTA TOT. DE MANZANA (B1) - SUP. EN PLANTA ADSCRITA A EDIFICAC. (B2)	C. Nº PARCELA CATASTRAL... USO	D. (M ²)	E. - SUP “LIBRE”/“OCUPABLE” DE MANZANA (1) - NUMERO PARCELAS RESID. POSIBLES (200 M2).. 70% de (1) - SUP. OTROS USOS. 30 % DE (1)
M1	3431 3101	01 a 11 a.i..	Res. 1.290 Ind. 490	330 1 parcela 99 otros usos
M2	1988 1.758	02.. 05.. 06.. 07..	Res. 1.270	230 1 parcela 69 otros usos
M3	5969 5969	01. a 22 a.i,	Res. 2.722 Ind. 240	0
M4	1989 1989	01.. 11 a 20 a.i.	Res. 1.150	0
M5	2976 2976	01 a 06 a.i.	Res. 810 Ind. 430	0
M6	6812 4274	01 a 14 a.i.	Res. 2.020 Ind. 440	2538 9 parcelas 762 otros usos
M7	8585 8585	01 a 30 a.i.	Res. 821 Ind. 107	0
M8	1907 1907	01. a 09 a.i.	Res. 2.410	0
M9	1950 1950	01. a 07 a.i.	Res. 1.270	0
M10	10953 10453	01 a 25 a.i. Parte de Par 8 Pol 4	Res. 4.380 Ind. 1.070	500 2 parcelas 150 otros usos

M11	515 515	01..	Res. 610	0
M12	5144 4844	01 a 14 a.i.	Res. 3.680 Ind. 770	300 1 parcela 90 otros usos
M13	808 808	01..	Res. 360	0
M14	997 997	01 a 05 a.i..	Res. 1.260	0
M15	1124 1124	01 a 05 a.i.	Res. 920	0
M16	7797 7797	01 a 28 a.i.	Res. 5.430 Ind. 790	0
M17	4286 4286	01 a 04 a.i. 06 a 14 a.i. 26 a 33 a.i. 36 a 37 a.i.	Res. 3.230 Ind. 680	0
M18	1632 1632	01 a 06 a.i.. 08 a 09 a.i.	Res. 1.310	0
M19	1896 1896	01 a 14 a.i.	Res. 1.660 Ind. 270	0
M20	1973 1973	07. 15. a 18. a.i. 21 a 25 a.i..	Res. 1.730 Ind. 280	0
M21	409 409	01.	Res. 530	0
M22	4058 3458	01/01 (mismo nº 2 parc) 02 a 09 a.i,	Res. 1.210 Ind. 540	600 2 parcelas 180 otros usos
M23	7756 6206	01 a 03 a.i.	Res. 210 Ind. 1.440	1550 5 parcelas 465 otros usos
M24	4776 3296	01. 27.a 28 a.i. 251. 253. a 256 a.i.	Res. 630 Ind. 2.270	1480 5 parcelas 444 otros usos
M25	7066 7066	01. a 21 a.i.	Res. 3.230 Ind. 660	0
M26	1281 1281	01. 02.	Res. 740	0
M27	5690 5690	01. a 23 a.i.	Res. 4.890 Ind. 260	0
M28	5844 5844	01 a 22 a.i.	Res. 3.790 Ind. 250	0
M29	1543 1543	01. a 08 a.i.	Res. 1.230	0
M30	1871 1871	01 a 10 a.i, 12.	Res. 1.220 Ind. 390	0
M31	1875 1875	01 a 07 a.i, 09 a 11 a.i.	Res. 1.320 Ind. 420	0
M32a M32b	1201 1201	08. a 12 a.i.	Res. 890	0
M33	795 795	14. a 15 a.i. 21.	Res. 540	0
M34	4723 4553	01 a 17 a.i.	Res. 2.760 Ind. 440	170 1 parcela 51 otros usos

M35	3616 3616	01. a 21 a.i.	Res. 3.420	0
M36	8302 8112	01 a 18 a.i. 21 a 27 a.i. Parte de 7695819WH4979N0001 IT CL ALMENARA 2	Res. 3.790 Ind. 460	190 1 parcela 57 otros usos
M37	1232 1232	01.	Ind. 440	0
M38	4233 3973	01 a 09 a.i.	Res. 1.450 Ind. 260	260 1 parcela 78 otros usos
M39	1301 1301	01 a 05 a.i.	Res. 1.240 Ind. 350	0
M40	10.336 9.636	Parte de 01. 02014A0050000100 01MH CL ERMITA 14 02 a 06 a.i. 98 a 104 a.i. Parte de Par 3 Pol 6 GUIJARRALEJO	Res. 3.210 Ind. 1.860	700 2 parcelas 210 otros usos
M41	7674 7674	01 a 10 a.i. Parte Par 176 Pol 6 CHAPARRALAZO. Parte de Pas 1 Pol 6 CHAPARRALAZO.	Res. 3.100 Ind. 1.620	
M42	7936 7936 Ind.	01 a 07 a.i.. 17 a 20 a.i. 22	Ind.. 3.980	0
M43a M43b	4210 4210 Ind.	003. 232 17 (parte)	Ind. 860	0
M44	1016 676 Ind.	01. 17 (parte)	Ind. 650	340 (Ind) 238 Uso Ind. 102 otros usos
TOT.	B1. 172.882 (1) Res. 157.314 Ind. 15.568 B2. 163.694 Res. 148.466 (3) Ind. 15.228		Res. 85.328 (2) Ind. 15.122	8.848 (Res) (a) 340 (Ind) (b) Total. 9.188 m2 a) Equivalen a: 31 parcelas / viv 2.655 m2 otros usos b) Equivalen a: 238 m2 Uso Indust. 102 m2 otros usos

- (1) Estas cifras coinciden con lo grafiado en los distintos planos de Ordenación.
En estos 157.314 m2 de Uso residencial se prevén 15.568 m2 de suelo de Uso Industria-Almacenamiento..
- (2) En estos 85.328 m2 hay actualmente 7.595 m2 de edificabilidad Industria-Almacenamiento integrados en las áreas de Uso residencial.
- (3) Esta cifra, 148.466 m2 es la que corresponde al suelo ocupado por las 435 viv., existentes

Ver Plano de referencia con identificación por manzanas en pag. siguiente



ANEXO 2. JUSTIFICACION DEL CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL Y CARACTERISTICAS DETALLADAS DE LA PROPUESTA.

Indice:

1. INTRODUCCION.
2. ANALISIS DE POBLACION.
 - 2.1. EVOLUCION DE LA POBLACION.
 - 2.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACION. OCUPACION DE VIVIENDAS.
 - 2.3. TENDENCIAS FUTURAS.
3. EDIFICACION Y USOS ACTUALES DEL SUELO.
 - 3.1. USO E INTENSIDAD DE LA EDIFICACION EXISTENTE.
 - 3.2. SUELO VACANTE Y/O INFRAOCUPADO.
 - 3.3 DETERMINACION DE COEFICIENTES HAB/SUP. EDIFICADA Y HAB./VIV. EN S.U.
4. USOS E INTENSIDADES EN EL PDSU
 - 4.1. INTENSIDADES FINALES.
 - 4.2. CAPACIDAD NUEVAS VIVIENDAS.
 - 4.3. ZOUs PREVISTAS. CARACTERISTICAS.

1. INTRODUCCION

La Densidad poblacional en este PDSU de El Balletero (AB) no se calcula según lo previsto en la DP. 13 del TRLOTAU, (asignación de 1 hab., por cada 33 m² construidos y/o asignación de 3 personas por cada hogar/vivienda) dado que la misma no tiene ninguna relación con núcleos como el que nos ocupa.

En territorios como el objeto de este expediente, la edificabilidad de parcelas, aprovechamiento preexistente, etc. y otra serie de conceptos que son muy identificables en áreas urbanas resultan ser apreciablemente difusos.

Una "edificación residencial" en entornos completamente rurales como es el nuestro, presenta las áreas destinadas a viviendas íntimamente ligadas con áreas de almacenamiento, actividades agrícolas agroindustriales complementarias y/o aparcamiento.

Esta situación acaba generando una "cantidad" de techo construido enormemente superior al que corresponde a un área urbana.

2. ANALISIS DE POBLACION.

2.1. EVOLUCION DE LA POBLACION.

* DATOS DE POBLACION ULTIMOS 12 AÑOS (Fuente INE).

Año	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Habs.	481	479	473	465	462	459	442	427	414	409	405	396	413 (*)

Durante los últimos 12 años la población ha experimentado un proceso continuo a la baja, interrumpido con las cifras de último ejercicio, muy relevantes por cuanto supone la paralización del proceso de “despoblación” y un cambio de tendencia apreciable.

2.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACION. OCUPACION DE VIVIENDAS.

* CENSO DE POBLACION 2011 (Fuente INE)

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados

Albacete

Total viviendas familiares y total viviendas principales por municipios (lista completa)

Unidades: viviendas

Tabla

	2 Total viviendas familiares	2.1 Total viviendas principales
02014 Ballestero, El	428	186
El Ballestero	435	190

- De un total de 435 vivs. 190 son principales, las restantes 245, están desocupadas o son segunda residencia.
- El porcentaje de ocupación actual es de 43,68 % .
- Primera vivienda... 43,68 % Segunda Vivienda + Viv Vacías = 56,32
- Tamaño del Hogar tipo = 413 hbs. / 190 = 2,17 hab/viv.

2.3. TENDENCIAS FUTURAS.

Entendemos que el desarrollo de la Ley 2/2021 de 7 de mayo, de “Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha” contiene y/o contendrá las medidas de revitalización precisas para que el municipio, incluido en el área “de extrema despoblación” AB-7, revierta la continua tendencia a la baja y la convierta en una leve tendencia al alza, para situarse en 450 hbs, en el año horizonte del trabajo (14 años a partir de la aprobación).

Este paso de 413 a 450 supone un crecimiento del 0,614 % anual (2,64 hab./año), cifra que se entiende razonablemente optimista y que corresponde al tamaño poblacional que, aprox., el núcleo poseía a mediados del 2014 (450 hbs. aprox)..

(*) Corresponden 398 hbs. al núcleo “El Ballestero” y 15 hbs. al diseminado.

3. EDIFICACION Y USOS ACTUALES DEL SUELO.

3.1. USO E INTENSIDAD DE LA EDIFICACION EXISTENTE.

De acuerdo a los datos de obtenidos a partir de la página web del Catastro (actualizada para aquellos inmuebles aun no incorporados a la misma) obtenemos el siguiente cuadro de usos. (Ver desglose en Anexo 1 Tabla-Resumen, que incluye identificación de manzanas).

Uso	Edificado (m2)... 100.450	Porcentaje %	Sup. Referencia (suelo) m2
Residencial	85.328 (A) (*)	84,94	149.466 (C)
Industrial+Almacenamto.	15.122 (B)	15,05	28.357 (D) (*)

(*) Esta edificabilidad tiene adscritos unos 7.595 m2 de uso industrial/agropecuario/almacenamiento. Su consideración de modo independiente, haría variar los porcentajes en un 7,56 % al alza o la baja, según cual sea el uso considerado, tendríamos 22,62% Uso Industrial y 77,38 de uso Residencial.

Esta superficie sería la correspondiente a las 435 viviendas existentes.

Dado que el porcentaje de ocupación es del 43,68 %, el dato (A) obtenido debe ser referido a las viviendas ocupadas (190 vis.).

Así, el aprovechamiento objetivo destinado a uso residencial (viviendas ocupadas) es de (A) x 0,4368, es decir: $85.328 \text{ m}^2 \times 0,4368 = 37.271,27 \text{ m}^2$ (edificados)

Las Intensidades netas edificatorias son (*):

$$* \text{ Residencial (A) : (C) } = 85.328 : 149.466 = 0,5708 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

$$* \text{ Industrial (B) : (D) } = 15.122 : 28.357 = 0,5332 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s.}$$

Las Intensidad bruta residencial es de 0,3481m²t/ m²s (*):

(*) Para obtener la bruta residencial existente se divide (A) por la superficie en planta (149.466 m² + E.Libres (3.220 m²)+ Equip (30.830 m²)+ Viario.(61.540 m²). Es decir: $149.466 + 3.220 + 30.830 + 61.540 = 245.056$.
Edificabilidad Bruta... $85.328 / 245.056 = 0,3481 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

3.2. SUELO VACANTE Y/O INFRAOCUPADO.

En relación a la existencia de “suelos vacantes”, “áreas con posibilidad de ocupación/edificación”, etc.. se indica lo siguiente:

Las características profundamente agrícolas del núcleo suponen el que difícilmente existan parcelas con “posibilidad de ocupación/edificación” en las áreas consolidadas.

Las áreas de este tipo –sin ocupar por edificación- existentes en localizaciones correspondientes a espacios interiores de manzana, bordes urbanos de buena accesibilidad, suelen estar vinculadas a usos productivos (almacenamiento al aire libre, áreas de trabajo de temporada, cercados vinculados al depósito continuo u ocasional de maquinaria, etc.).

Estas áreas y/o terrenos no son en una gran cantidad de casos “vacíos” susceptibles de utilización urbanística.

Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, se considera de interés reflejar:

- Para la definición de la edificabilidad realizada no se tienen en cuenta estos suelos.
La existencia de más o menos suelo vacante no afecta a los datos obtenidos de edificabilidad.

(*) $12.822 + 15.535 = 28.357$ (procedentes de resumen Anejo 1).

3.3. DETERMINACION DE COEFICIENTES HAB/SUP. EDIFICADA Y HAB./VIV. EN S. URBANO.

Según las cifras de apartados previos, obtenemos:

- * Coeficiente de relación m2 construidos (resid.) por hab.
 $C = 37.271,27 \text{ m}^2 / 413 \text{ hbs.} = 90,245 \text{ m}^2 \text{ por hb.}$
- * Coeficiente Hab. /vivda.
 $C = 413 \text{ hbs} / 190 \text{ vis} = 2,17 \text{ hbs., por vivda.}$
- * Coef. Densidad actual (hab / 100 m2 construidos):
 $C = 100 / 90,245 = 1,099 \text{ hb por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ const}$
- * Relacion de hab/ha. (DENSIDAD. ACTUAL).
Dens = 110,81 hab / ha. (Densidad Media).

4. USOS E INTENSIDADES EN EL PDSU.

4.1. INTENSIDADES FINALES.

Características básicas del PDSU. Suelo Urbano Total.... **33,980 has (a).**

• **Suelo Urbano Consolidado..... Sup. 28,158 has.**

- Uso Residencial..... 15,731 ha.
- Uso Industria-Almacén.... 1,556 ha.
- Uso Areas Libres..... 0,322 ha.
- Uso Equipamiento 3,458 ha.
- Uso Viario..... 7,115 ha.

Estas cinco áreas constituyen las

ZOU 1. (Residencial), con una sup. de 26,602 ha.

ZOU 2. (Industria-Almacenamiento), con una sup. de . . 1,556 ha.

Las edificabilidades máximas previstas son:

1. Uso Residencial..... 1,60 m²/m², s/ parcela neta.

Techo Edificable máximo:

* **Uso Residencial**... 251.696,00 m²t. (157.310 x 1,6 = 251.696,00)

Se supone una ponderación del uso resid. del 70%, (1) con lo que el uso residencial máximo es de 251.696,00 x 0,7 = **176.187,20 m² t (b)**

La edificabilidad destinada a “otros usos” es de: **75.508,80 m²t**

El Techo Edificable máximo de 176.187,20 m² para una Densidad residencial de 110,81 hab/ha. supone un número máximo de habitantes en total saturación de 1.951 habitantes. (*)

Resulta ocioso indicar que es imposible alcanzar esta cifra.

Dado que se considera que las ocupaciones se van a realizar con Densidades residenciales idénticas y/o similares a las actuales, la Densidad residencial máxima coincide con la Densidad residencial actual, **110,81 hab/ha**, como es lógico el resto de cifras globales no son en ningún caso coincidentes.

(*) Esta cifra, que corresponde al agotamiento de la edificabilidad con viviendas principales totalmente ocupadas, incluye un buen número de suelos ocupados cuyo posible paso a uso residencial con este tipo de densidades es imposible, dado que –por ejemplo- es imposible ocupar con una densidad de 1,60 m²/m² una manzana con viviendas existente, salvo que se realice una demolición completa del caserío.

2. Uso Industria-Almacenamiento..... 1,60 m²/m², s/ parcela neta.

Techo Edificable máximo:

* **Uso Industrial**... **24.896,00 m²t.** (15.560,00 x 1,6 = 24.896,00)

• **Suelo Urbano de Reserva..... Sup. 5,822 has.**

- Uso Residencial..... 0,818 has. Sup. bruta A.2.
Sup. neta A.2. 0,527 + A.3 0,099 = 0,626 ha.
- Uso Industria-Almac... 5,004 has. Sup. bruta (A.3 + A.4). (En A.3. Neto. Res. 0,099).
Sup. neta Ind. A3+A4 = 0,88+2,31 = 3,19 Has. (No incluye Equipamiento).

(1) Art. 19.5. RP (Decreto 86/2018. Medidas para facilitar-----).

“....., se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles”.

Las edificabilidades máximas previstas son:

1. Uso Residencial..... 1,30 m²m², s/ parcela neta. (P. neta = 6.260 m²)

Techo Edificable máximo:

* **Uso Residencial**... **8.138,00 m²t**. (6.260 x 1,30 = 8.138,00)

Se supone una ponderación del uso resid. del 70%, con lo que el uso residencial máximo es de 8.138,00 x 0,7 = **5.696,60 m² t** (c)

La edificabilidad destinada a "otros usos" es de: **2.441,40 m²t**

2. Uso Industria-Almacenamiento..... 1,30 m²m², s/ parcela neta.

Techo Edificable máximo:

* **Uso Industrial**... **41.740,00 m²t**. (31.900,00 x 1,30 = 41.740,00, no inc. edific. en Pza. Toros)

- En relación al cumplimiento de las previsiones del art.31.1 del TRLOTAU:

“ a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

La edificabilidad residencial es: (b) + (c) = **181.883,80 m²t**

(b) Edificabilidad residencial Suelo Urbano Consolidado.. . 176.187,20 m²t

(c) Edificabilidad Res en S. Urbano de Reserva.. 5.696,60 m²t

Superficie de Suelo Urbano (a) = **339.800 m²s (33,980 has)**

La edificabilidad residencial por hectárea es de:

181.883,80 / 33,98 = **5.352,67** m²t por ha. (muy inferior a 10.000 m² por ha.)

4.2. CAPACIDAD DE NUEVAS VIVIENDAS.

De acuerdo a los epígrafes previos y anejos, obtenemos un total de **54** posibles nuevas viviendas en solares y "áreas vacantes", según el siguiente desglose.

• **Suelo Urbano Consolidado**..... **31** nuevas viviendas

Con las salvedades, muy relevantes, realizadas en el apartado 3.2. y que pueden suponer que no sea posible realizar la hipótesis contemplada en estas líneas, indicamos (Ver desglose en Anexo 1 Tabla-Resumen, que incluye identificación de manzanas).

* La parcela media del núcleo en la zona ordenada es de unos 341,30 m².

* Las posibles "áreas vacantes" residenciales de la ordenación presentan una sup. de unos 8.848 m²., se supone que esta superficie se distribuye:

- 70 % para uso residencial (6.193 m²)

- 30 % otros usos (2.655 m²)

* Dentro de la superficie destinada a uso residencial se realiza un supuesto de posible parcelación con una parcela de 200 m² de superficie (sup. muy inferior a la parcela tipo), lo que supone un número máximo de vivdas. de 6.193 / 200 = 30,96 (**31** viviendas) (*).

• **Suelo Urbano de Reserva**..... **23** nuevas viviendas

Con una implantación de 1 viv. por parcela, que es el estándar para el núcleo, obtenemos.

• Area "A2" y "A.3" (*) Superficie Ocupable..... 6.260 m². (parcela tipo 200 m²)

70% Uso Residencial... 4382 m² (**23** nuevas vivs **21+2**).

30% Otros Usos..... 1.878 m² otros usos.

TOTAL..... **23** vivs.

1.878 m² otros usos.

(*) Pequeño fragmento de uso residencial.

(**) El especial fondo de los terrenos va a imposibilitar realizar parcelas de menor dimensión.

4.3. ZOUS PREVISTAS. CARACTERISTICAS

ZOU	SUP. TOTAL M2	USO TIPOLOGIA	EDIFICAB. PAR. NETA m2t / m2s	EDIFICAB. BRUTA TOT. MAXIMA m2t	DENSIDAD POBLAC. HAB/HA	INTENSID. EXIS. (NETA) m2t / m2s
ZOU .1.	266.020	RESIDENC. EMC	1,60	251.696	109,90	0,5212
ZOU .2.	15.560	INDUSTRIAL EMC / EA	1,60	24.896	----	0,4987 (*)

Asignación de Usos en ZOU 1.

- Uso Residencial.... 157.310 m2
- Uso Áreas Libres..... 3.220 m2
- Uso Equipamiento... 34.340 m2.
- Uso Viario..... 71.150 m2

Las zonas indicadas corresponden a Suelo Urbano Consolidado, en la medida que los terrenos del Suelo Urbano de Reserva vaya constituyéndose como S.U.C, los terrenos se incorporaran a cada una de las ZOUS.

(*) $7.585 \text{ m}^2 : 15.228 \text{ m}^2 = 0,4987 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (ver cuadro final Anexo I).

4.4. HABITANTES A UBICAR EN LAS POSIBLES VIVIENDAS.

En relación al número de habitantes a ubicar en las posibles nuevas viviendas indicamos que al ser la densidad poblacional del núcleo muy distinta a la planteada en la D. Preliminar 13. del TRLOTAU (3 habitantes cada 100 m2 construidos), no parece correcto en absoluto considerar como parámetro de referencia 3 habs., por cada vivienda.

La actual cifra de ocupación de viviendas (equivalente a parcela) es de 2,17 hab., por viv.

En orden a definir un parámetro de referencia que permita realizar las oportunas evaluaciones generales de equipamiento, infraestructuras, etc., se ha considerado como la mejor opción la real, es decir: 2,17 habitantes por vivienda.

Las **54** nuevas viviendas de posible realización (S.Consolidado + S. Reserva), supondrían un teórico incremento poblacional total de **117** habitantes.

Esta cifra es –evidentemente- una cifra teórica, pues no se prevé en absoluta que pueda darse ese incremento en el periodo de vigencia estimado para el PDSU (14 años, 12 de vigencia del PDSU+2 para tramitación/actualización de previsiones).