

PLAN PARCIAL DE MEJORA
(SECTORES S-14 Y S-15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE OSSA DE MONTIEL)

PLAN PARCIAL DE MEJORA

OCTUBRE 2022

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promueve:

AYUNTAMIENTO DE OSSA DE MONTIEL



Equipo Redactor:

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

1. Memoria Informativa
- 2. Memoria Justificativa**
3. Normas Urbanísticas
4. Planos de Información
5. Planos de Ordenación

ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.....	2
ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	6
1.1. NECESIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS SECTORES 14 Y 15.	6
1.2. UNIÓN DE LOS SECTORES 14 Y 15 Y REAJUSTE DE SUS LÍMITES, CON EL OBJETO DE HACER VIABLE LA ACTUAICÓN.....	7
1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	10
1.3. CONTENIDO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	13
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES.	13
2.2. RESUMEN NUMÉRICO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	16
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	17
3.1. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDAS EN EL TRLOTAU	17
3.2. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL POM DE 2011	18
3.3. LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LA NUEVA PROPUESTA.....	20
3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	21
3.5. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	22
3.6. USO GLOBAL MAYORITARIO	24
3.7. INTENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA	24
3.8. DENSIDAD POBLACIONAL	24
3.9. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO	24
3.10. SISTEMAS GENERALES	26
3.11. RESUMEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	28
3.12. LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁMBITO MEDIANTE PLAN PARCIAL DE MEJORA	29
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	31
4.1. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL TRLOTAU Y RESUMEN DE LAS PREVISTAS EN EL SECTOR 14-15	31
4.2. USOS PORMENORIZADOS	33
4.3. ZONAS DE ORDENANZAS.....	34
4.5. LA RED VIARIA Y LA PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. MOVILIDAD SOSTENIBLE	35
4.5.1. LA RED VIARIA DEL SECTOR	35
4.5.2. SECCIÓN DEL VIARIO	36
4.5.3. RASANTES	38
4.5.4. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	39
4.5.5. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE	40
4.6. RESERVAS DOTACIONALES PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL	42
4.6.1. ZONAS VERDES DE SISTEMA LOCAL	42
4.6.2. EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL	44

4.7.	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO	45
4.8.	INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	47
4.8.1.	RED DE ABASTECIMIENTO	47
4.8.1.1.	LA DEMANDA HÍDRICA.....	47
4.8.1.2.	ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE ABASTECIMIENTO	48
4.8.1.3.	ORIGEN DEL SUMINISTRO	49
4.8.1.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE OSSA DE MONTIEL.....	50
4.8.1.5.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DEL SECTOR	50
4.8.2.	RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.....	51
4.8.2.1.	ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE SANEAMIENTO	51
4.8.2.2.	DISEÑO DE LA RED Y PUNTO DE ACOMETIDA.....	52
4.8.2.3.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE OSSA DE MONTIEL.....	53
4.8.3.	RED DE RIEGO	53
4.8.4.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	54
4.8.4.1.	GENERALIDADES	54
4.8.4.2.	PREVISIÓN DE POTENCIA	54
4.8.4.3.	DISEÑO DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	55
4.8.5.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	55
4.8.6.	RED DE TELECOMUNICACIONES	56
4.8.7.	RED DE GAS.....	57
4.9.	REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	58
5.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN Y REAJUSTE DE LA ORDENACIÓN	59
5.1.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	59
5.2.	APERTURA DE NUEVOS VIALES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE	59
6.	AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL	60
6.1.	REDES DE ALTA TENSIÓN	60
6.2.	ZEC LAGUNAS DE RUIDERA	60
6.3.	PLAN DE ACCIÓN CONTRA EL RUIDO	60
7.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	62
7.1.	OBJETO DEL ESTUDIO	62
7.2.	GRADO DE PRECISIÓN DE LAS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.....	62
7.3.	GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	62
7.3.1.	COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	64
7.3.2.	COSTES DE ASISTENCIAS TÉCNICAS	65
7.3.3.	COSTES DE TRAMITACIÓN PROMOCIÓN Y GESTIÓN	65
7.3.4.	COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	65
7.3.5.	BENEFICIO O RETRIBUCIÓN EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR	66
7.3.6.	CARGAS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS POR EL POM DE 2011	66
7.3.7.	CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA	66
7.3.8.	DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	67
8.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	68
8.1.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	68

8.1.2. VALORACIÓN DE LOS COSTES DE PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.	68
8.1.2.1. VIALES.	68
8.1.2.2. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.	69
8.1.2.3. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.	69
8.1.2.4. ALUMBRADO PÚBLICO.	70
8.1.2.5. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	70
8.1.3. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN	70
8.1.3.1. INGRESOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES O ACTIVIDAD INMOBILIARIA:	70
8.1.3.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA:	73
8.1.4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.	73
8.1.5. CONCLUSIÓN. EL BALANCE ECONÓMICO.	74
8.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	75
ANEXO. FICHA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN	76
EQUIPO REDACTOR	78

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.1. NECESIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS SECTORES 14 Y 15.

Según el Plan de Ordenación Municipal de 2011 entre las principales necesidades del municipio en materia de urbanismo están:

- *‘Crear suelo residencial, principalmente destinado a segunda residencia, (...) generando empleos en el sector terciario derivados de esta actividad,*
- *Regularizar las urbanizaciones existentes a lo largo de la carretera de Las Lagunas de Ruidera a Ossa de Montiel,*
- *Ofertar suelo residencial de segunda residencia en las cercanías del Parque Natural de Las Lagunas de Ruidera, de modo que se frene la presión urbanística existente en el interior del Parque y suponga una oportunidad de desarrollo rural del municipio.’*

En este sentido, el Ayuntamiento de Ossa de Montiel promueve el presente Plan Parcial de Mejora para cumplir con estas 3 necesidades del municipio establecidas en el POM de 2011.

Estas necesidades vienen provocadas porque la economía de Ossa de Montiel se apoya en el sector turístico y de servicios de forma fundamental, debido a la atracción turística que supone la presencia en el término municipal del Parque Nacional de Las Lagunas de Ruidera.

Es necesario que el Ayuntamiento ordene y regule a través del urbanismo la implantación de las actividades y servicios relacionados con el turismo y los equipamientos y espacios necesarios para mitigar el impacto en el territorio de esas actividades.

El desarrollo turístico, del que existe constancia desde la década de los 70 del siglo anterior propició un desarrollo urbanístico desde esas décadas en la mayoría de ocasiones incontrolado y sin planificación, debido a una fuerte estacionalidad turística en los meses de julio y agosto, en Semana Santa y días festivos. Para tener una referencia según los datos del Ministerio de Medio ambiente, el número total de visitantes a las lagunas durante el año 2007 ascendió a 404.480, concentrados en los meses de julio y agosto.

Estos desarrollos se produjeron en las proximidades de las propias lagunas, poniendo en peligro el propio hábitat natural en el que se sustentan.

En las últimas décadas, sin embargo, esta situación se ha controlado y revertido, y el Ayuntamiento de Ossa de Montiel realizó el Plan de Ordenación Municipal en el año 2011, donde uno de los objetivos era corregir los desequilibrios provocados por esos desarrollos incontrolados de hace 50 años, y dotar de infraestructuras y equipamientos a zonas estratégicas de la ciudad.

En este sentido, en dicho plan se definieron los Sectores de Suelo Urbanizable S-14 y S-15, en la carretera C-30 que conecta la población con las Lagunas de Ruidera, y dichos sectores se encuentra a 2 kilómetros del núcleo urbano, siendo las áreas más alejadas del mismo, y por ende las más próximas a Las Lagunas de Ruidera.

En estas Áreas el POM pretendía lo siguiente:

- *‘AR-14: Urbanización de segunda residencia alejada del casco urbano. El objetivo de esta actuación será la de regularizar la gran cantidad de edificaciones existentes desde hace más de 20 años (urbanización “Ossa Menor”), y que no poseen servicios ni cesiones dotacionales y de espacios libres.*
- *AR-15: El objeto de este sector es regularizar esta zona alejada del casco urbano y con destino residencial de segunda vivienda, que ya cuenta con servicio de abastecimiento por parte del Ayuntamiento de Ossa de Montiel y con gran proyección por su cercanía al parque natural de las Lagunas de Ruidera. Limita en el Norte con la carretera a las Lagunas C-30, al sur con una senda y su continuación natural, al Este con la urbanización ilegal de la “Ossa Menor” y al Oeste se marca como límite el camino existente.’*

1.2. UNIÓN DE LOS SECTORES 14 Y 15 Y REAJUSTE DE SUS LÍMITES, CON EL OBJETO DE HACER VIABLE LA ACTUACIÓN

Se trata de dos sectores contiguos residenciales, uno con edificaciones previas al POM y otro no, y cuyo desarrollo urbanístico conjunto permitirá dotar de infraestructuras, equipamientos y dotaciones tanto para el servicio de ambos sectores, como para el servicio de Las Lagunas de Ruidera.

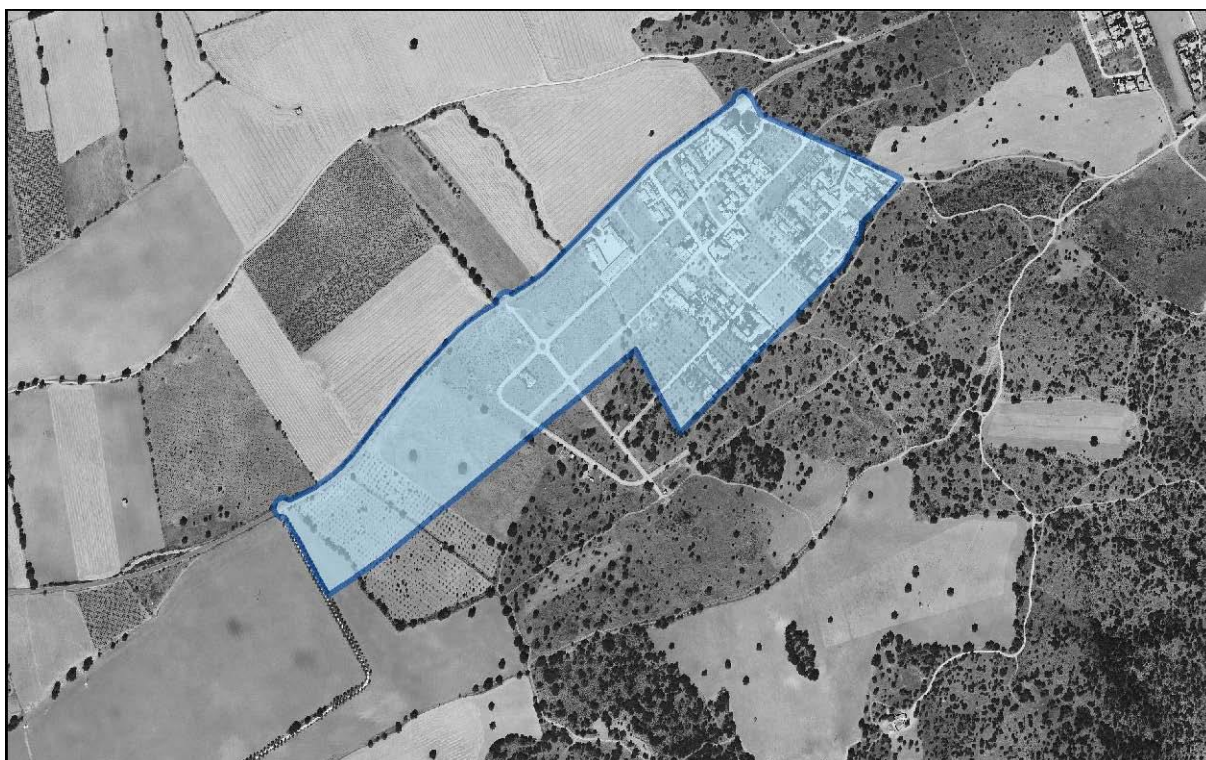
Dado el alto grado de consolidación del Sector 14, que imposibilita la localización de las dotaciones mínimas exigidas por la legislación urbanística vigente, **se ha optado por unir este Sector 14 con el Sector 15, dando como resultado el que denominaremos “Sector 14-15”**, que permita localizar las dotaciones en la zona menos consolidada, coincidente con el actual Sector 15,

Por otro lado, se aprovecha para **reajustar el límite de este Sector 14-15 en esa zona sur**, para hacerlo coincidir con los límites de la ZEC “Lagunas de Ruidera” (ES4210017), reduciendo el tamaño del actual Sector 15.



Se trata de utilizar el nuevo límite de la ZEC, de acuerdo con el documento del año 2017, elaborado por la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha, con una propuesta de modificación de límites para el Espacio ES4210017 “Lagunas de Ruidera”. En la imagen adjunta se ha grafiado en azul la superficie de la ZEC con los nuevos límites según el mencionado documento del año 2017:

Con lo anterior, el límite del nuevo Sector 14-15 unificado será el que se muestra en la imagen adjunta, siendo este el único cambio operado por el Plan Parcial de Mejora, quedando el resto de parámetros urbanísticos conforme a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal.



En la imagen siguiente se puede ver la comparativa entre los límites (rojo) correspondientes a los Sectores 14 y 15 fijados por el POM, mientras que la nueva delimitación del Plan Parcial de Mejora se marca en color azul.



1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación general del Sector 14-15 ha sido el resultado de un estudio detallado del ámbito de actuación y su entorno, la situación del mismo en relación a las infraestructuras viales, y el crecimiento que ha seguido en las últimas décadas, asumiendo como criterios y objetivos de la ordenación los que establecía el planeamiento en el Plan de Ordenación Municipal de 2011.

Los criterios y objetivos de la ordenación han sido los siguientes:

- Definir una **ordenación que permita un crecimiento residencial sostenible** y respetuoso con el medio ambiente en que se encuentra, eliminando la presión urbanística sobre el Parque Natural de Las Lagunas de Ruidera y que cumpla con los objetivos particulares del Plan de Ordenación Municipal, evitando la posibilidad de actuaciones urbanísticas incontroladas, y regularizando las situaciones existentes desde hace décadas,
- **Máxima permeabilidad entre la urbanización y la carretera**, dotando de fluidez y seguridad a la red viaria, como otro de los objetivos particulares del POM de 2011, y estableciendo 3 rotondas nuevas de conexión con los viales del ámbito, una en cada extremo y una en la parte central, que conseguirán el doble objetivo de facilitar los giros y cambios de sentido, evitando posibles choques y consiguiendo una alta seguridad en la circulación, y marcar claramente el paso por la zona residencial de la urbanización en la carretera, siendo más fácil el control de velocidad y la concienciación de los conductores de que están atravesando una zona residencial,
- **Alejar las zonas de las viviendas de las molestias generadas por la carretera**, estableciendo primero las Zonas Verdes y dotaciones próximas a la carretera, y las parcelas residenciales lo más alejadas, consiguiendo minimizar el efecto del ruido y la contaminación generados por los vehículos que circulan por la carretera.
- **Optimizar el sistema viario interior**, con viales perpendiculares a la carretera para entrar en la urbanización y otros paralelos a la misma que distribuyen el tráfico hacia las diferentes parcelas, minimizando el espacio de los viales, y el coste de la urbanización.
- **Minimizar el tráfico que circulará por el área residencial**, ya que solo lo utilizarán los vehículos que vayan a el destino final de las parcelas, no existiendo viales para atravesar toda la urbanización, ni tampoco viales para comunicarse con otras zonas exteriores a la misma, que originarían tráfico de vehículos superiores a lo que corresponde a los propietarios de las parcelas y visitantes.
- **Unificación de los equipamientos en una gran parcela** que permitirá situar las dotaciones que responden a las necesidades del ámbito y a las del municipio completo, en especial a la zona de Las Lagunas de Ruidera, sirviendo como punto de atracción al turismo cumpliendo otro de los objetivos particulares del POM de 2011, ya que la parcela está en una situación óptima para situar espacios de aparcamientos de vehículos privados e intercambio a transporte público o modos de transporte no contaminantes, para situar servicios turísticos que den servicio a los visitantes, espacios para actividades lúdicas con grupos de personas, etc.
- **Espacios Libres y zonas Verdes en una gran parcela**, contigua a la anterior y separada de la zona residencial, que permitirá el disfrute de la misma tanto a los residentes de la urbanización como al resto de habitantes y visitantes de la localidad, ya que, al estar situada al lado de la parcela con aparcamientos, permitirá un espacio de esparcimiento al servicio de todos los que realicen su visita al espacio natural de las lagunas.
- **Creación de una franja de zona verde lineal de separación con la carretera**, a modo de barrera visual y de conseguir un espacio lineal ambiental que separe el espacio de la carretera de la zona residencial,

consiguiendo aumentar la calidad ambiental al tener una franja continua, así como disminuir el impacto visual y acústico de la carretera y viviendas.

1.3. CONTENIDO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

El contenido de esta memoria justificativa se adapta al *Artículo 59. Memoria informativa y justificativa* del Reglamento de Planeamiento, que establece lo siguiente:

‘2. Memoria justificativa. Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Justificación de la adecuación a la **ordenación estructural (OE)**.*
- b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de **una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes**.*
- c) **Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD)** prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
- d) **Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones** y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 de este Reglamento.*
- e) Delimitación, en su caso, de las **unidades de actuación urbanizadora (UA)**, con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.*
- f) Delimitación de las **áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED)**, definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*
- g) **Ficha-resumen del ámbito de ordenación**, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.’*

El contenido de esta Memoria Justificativa se adapta a estos apartados, para exponer el cumplimiento de los mismos, y añade otros que se consideran necesarios como los referentes a la gestión del ámbito y al informe de sostenibilidad económica del mismo.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

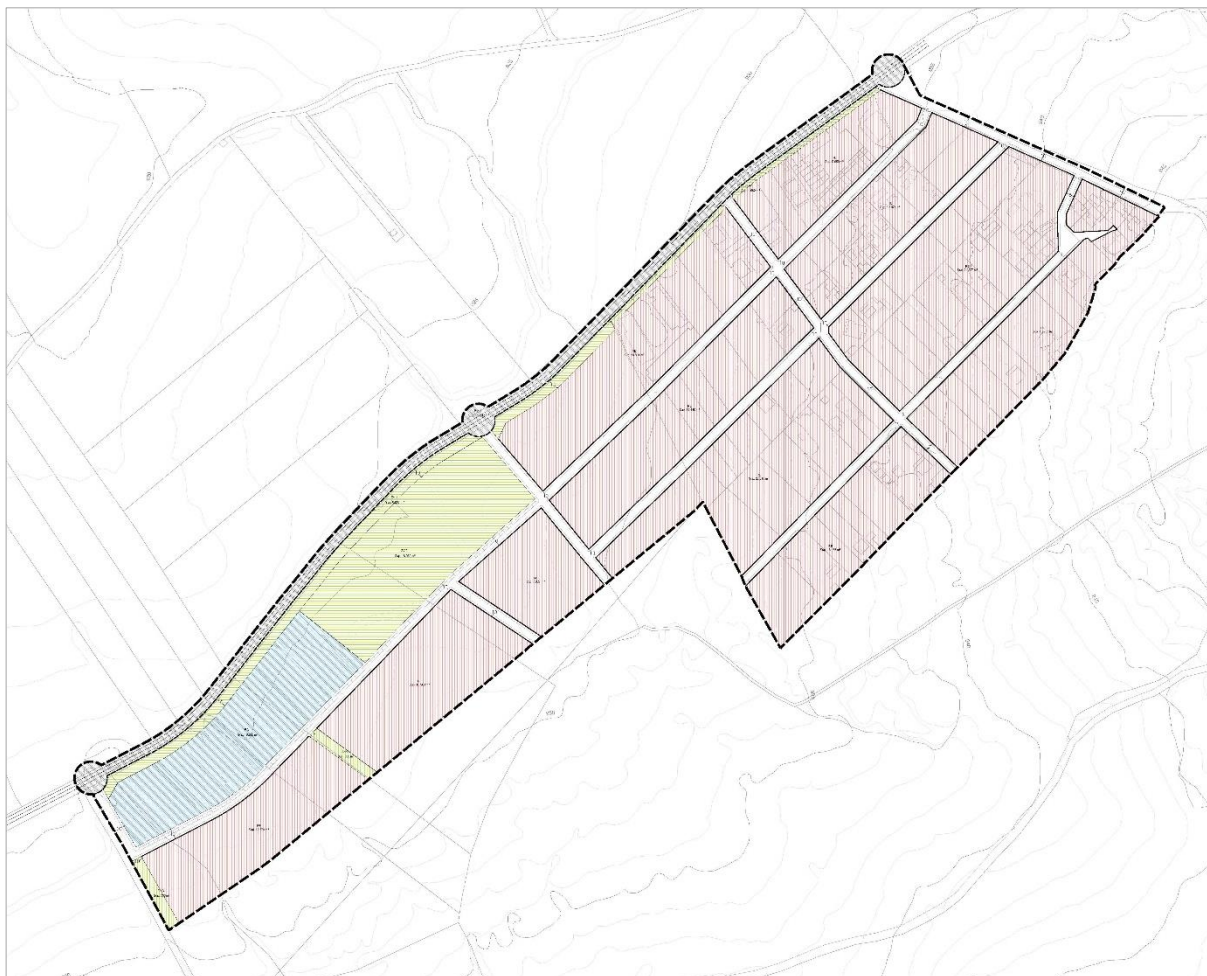
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

La ordenación urbanística prevista por el presente Plan Parcial de Mejora para el Sector 14-15 unificado, donde se unen los dos Sectores previstos por el POM de 2011 se detalla en los apartados siguientes, consiguiendo desarrollar de forma conjunta ambos sectores que presentan unas características similares, al ser residenciales y contiguos, y permite por un lado solucionar la necesidad de suelo para cesiones de equipamientos y espacios libres del Sector S-14, a la vez que conseguir que al unificarlas superficies de ambos sectores en una única zona se obtienen unas superficies mucho mayores que pueden satisfacer la demanda de suelos para dotaciones y zonas verdes que den servicio tanto al ámbito residencial como a toda la población de Ossa de Montiel y satisfacer sus necesidades respecto a los equipamientos que demandan las Lagunas de Ruidera.

Se aprovecha para redelimitar el sector y adaptarlo a los condicionantes impuestos por la Red Natura 2000 y la Zona de Especial Conservación “Lagunas de Ruidera”, y también se incluyen 2 rotondas más de conexión con la carretera de Las Lagunas de Ruidera.

A continuación se realiza una comparación entre la superficie de los dos sectores en el POM, y la que resulta tras la redelimitación llevada a cabo.

SUPERFICIE	POM	PLAN PARCIAL MEJORA
SECTOR 14	146.800,32 m ²	
SECTOR 15	151.552,65 m ²	
TOTAL	298.352,97 m ²	253.510,32 m ²



Se mantiene el uso residencial como el característico del sector, con una ordenación de viales y parcelación interior que se adapta a lo realmente existentes, ejecutado en las últimas décadas, encajándola con los parámetros y estándares de calidad urbana actuales.

El ámbito está marcado por discurrir paralelo a la carretera C-30 de comunicación entre Ossa de Montiel y las Lagunas de Ruidera, por lo que se busca la **máxima permeabilidad entre la urbanización y la carretera**, estableciendo 3 rotondas de conexión con los viales, una en cada extremo y una en la parte central, que conseguirán un doble objetivo:

- Facilitar los giros y cambios de sentido, evitando posibles choques y consiguiendo una alta seguridad en la circulación,
- Marcar claramente el paso por la zona residencial de la urbanización en la carretera, siendo más fácil el control de velocidad y la concienciación de los conductores de que están atravesando una zona residencial, donde aparte de los pasos autorizados puede haber mayores imprevistos en la circulación al existir mayor tráfico.

Al tratarse de un ámbito residencial se busca **separar al máximo las zonas ocupadas por las viviendas de las molestias generadas por la carretera**, por lo que en las zonas donde es posible se establecen primero las Zonas Verdes y dotaciones próximas a la carretera, y las parcelas residenciales lo más alejadas, estableciendo además

un bulevar verde, que separe la carretera de la zona residencial, consiguiendo minimizar el efecto del ruido y la contaminación generados por los vehículos que circulan por la carretera.

Se optimiza el sistema viario interior, con viales perpendiculares a la carretera para entrar en la urbanización y otros paralelos a la misma que distribuyen el tráfico hacia las diferentes parcelas, minimizando el espacio de los viales, y el tráfico que circulará por los mismos, ya que solo lo utilizarán los que vayan a el destino final de las parcelas, no existiendo viales para atravesar toda la urbanización, ni tampoco viales para comunicarse con otras zonas exteriores a la urbanización, que originarían tráficos de vehículos superiores a lo que corresponde a los propietarios de las parcelas y visitantes.

Se diseña una **gran parcela dotacional** que permitirá situar los equipamientos que responden a las necesidades del ámbito y a las del municipio completo, en especial a la zona de Las Lagunas de Ruidera, ya que la dotación está lo más próximo posible a ellas, estando en una situación óptima para situar espacios de aparcamientos de vehículos privados e intercambio a transporte público o modos de transporte no contaminantes, para situar servicios turísticos que den servicio a los visitantes, espacios para actividades lúdicas con grupos de personas, etc.

De igual forma se sitúa contigua a la anterior y separada de la zona residencial una **gran parcela de Zonas y Espacios Libres**, que permitirá el disfrute de la misma tanto a los residentes de la urbanización como al resto de habitantes y visitantes de la localidad, ya que, al estar situada al lado de la parcela con aparcamientos, permitirá un espacio de esparcimiento al servicio de todos los que realicen su visita al espacio natural de las Lagunas de Ruidera.

2.2. RESUMEN NUMÉRICO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Los parámetros urbanísticos, superficies, edificabilidades, etc., se detallan en los apartados siguientes de esta memoria, no obstante, a modo de resumen, las cifras del presente Plan Parcial de Mejora son las siguientes:

USOS LUCRATIVOS				
Zonas de Ordenanza	Código	Superficie (m ² s)	Coef. Edific. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
RESIDENCIAL	R-1	167.990,04	0,5000	83.995,02
Total lucrativo		167.990,04		83.995,02
DOTACIONES				
Calificación	Código	Superficie (m ² s)	Porcentaje del Sector	Porcentaje del Sector-SSGG
Zonas Verdes	ZV-1 (Paseo-Bulevar)	6.237,31	2,46%	2,59%
	ZV-2	18.039,24	21,09%	7,12%
	TOTAL	24.276,55	9,58%	10,06%
Zonas Ajardinadas	ZA-1	1.559,68	0,62%	0,65%
	ZA-2	679,72	0,27%	0,28%
	ZA-3	752,89	0,30%	0,31%
	TOTAL	2.992,29	1,18%	1,24%
Equipamientos	EQ	16.850,01	6,65%	6,99%
SSGG Comunicaciones	Red viaria	12.281,97	14,36%	5,09%
Red Viaria	Red viaria interior	29.119,46	11,49%	12,07%
Total suelo dotacional		85.520,28	33,73%	35,45%
TOTAL SECTOR			253.510,32	
TOTAL SECTOR - SSGG			241.228,35	

Las superficies anteriores podrán ser actualizadas ligeramente por el Proyecto de Reparcelación, con el objeto de incorporar otros equipamientos del tipo infraestructuras y servicios urbanos, como Centros de Transformación, u otros elementos dotacionales, indispensables para el correcto funcionamiento del ámbito, que sean previstos por el Proyecto de Urbanización; admitiéndose igualmente ligeras variaciones métricas resultado de mediciones más precisas o pequeños reajustes en la ejecución, sin que en ninguno de los casos deba entenderse como modificación del planeamiento de desarrollo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.1. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDAS EN EL TRLOTAU

Conforme a lo previsto en el artículo 24.1 del TRLOTAU, forma parte de la ordenación estructural:

*b) **Clasificación del suelo** en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.*

*c) **Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial** o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.*

La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

*d) **Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector**, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como **delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo** correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.*

*e) **Señalamiento de los sistemas generales** de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.*

Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

*f) **Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo** del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

3.2. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL POM DE 2011

Las determinaciones de la ordenación estructural previstas en el POM de Ossa de Montiel de 2011 para cada uno de los dos sectores delimitados por este, se encuentran en las correspondientes fichas de gestión:

Sector 14

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		S-14		
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector de Suelo Urbanizable (artículo 46 del TRLOTAU)		
C.- PLANO DE SITUACIÓN		OE.4. HOJA 05 OE.4. HOJA 06		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:				
D.1.- Objetivos de la ordenación:				
reación de un sector con uso global residencial con el objeto de regularizar la urbanización "Ossa Menor"				
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean exteriores o interiores):		146.800,32 m²		
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		9.684,49 m²		
		interiores	exteriores	
		D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m²	0,00 m²
		D.3.2. Equipamientos:	0,00 m²	0,00 m²
		D.3.3. Red Viaria:	5.895,15 m²	3.789,34 m²
D.3.4. Participación en la financ. de las nuevas infraestr. gales:		5,48%		
D.4.- Superficie del ámbito (total - SG):		137.115,83 m²		
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial		
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,3739 m²c/m²		
D.7.- Densidad poblacional:		1.538 habitantes		
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		51.266,72 m²		
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-14	0,363838 u.a./m²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10,00%		
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0,00%		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:				
El urbanizador de cada sector está obligado a realizar todas las infraestructuras precisas para el adecuado funcionamiento. Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de estas infraestructuras deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 de la LOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 de la LOTAU).				

Sector 15

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		S-15	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector de Suelo Urbanizable (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN		OE.4. HOJA 05 OE.4. HOJA 06	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Creación de un sector con uso global residencial con el objeto de regularizar las obras de urbanización existentes			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean exteriores o interiores):		151.552,65 m²	
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		15.880,30 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		0,00 m²	0,00 m²
D.3.2. Equipamientos:		0,00 m²	0,00 m²
D.3.3. Red Viaria:		12.090,96 m²	3.789,34 m²
D.3.4. Participación en la financ. de las nuevas infraestr. gales:		9,13%	
D.4.- Superficie del ámbito (total - SG):		135.672,35 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,3739 m²c/m²	
D.7.- Densidad poblacional:		1.522 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		50.727,47 m²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-15	0,363738 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10,00%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0,00%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
El urbanizador de cada sector está obligado a realizar todas las infraestructuras precisas para el adecuado funcionamiento. Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de estas infraestructuras deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 de la LOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 de la LOTAU).			

3.3. LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LA NUEVA PROPUESTA

Las determinaciones de carácter estructural del Sector 14-15 unificado son las siguientes:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO		S 14-15	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector de Suelo Urbanizable (art 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objeto de la ordenación			
Creación de un sector con uso global residencial con el objeto de regularizar las obras de urbanización existentes			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean exteriores o interiores):		253.510,32 m²	
D.3.- Superficie total de SG adscritos (m2)		12.281,97 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes		0 m²	0 m²
D.3.2. Equipamientos		0 m²	0 m²
D.3.3. Red viaria		12.281,97 m²	0 m²
D.3.4. Participación financiación nuevas infraestructuras generales		14,61%	
D.4.- Superficie del ámbito (total - SSGG)		241.228,35 m²	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito		0,3482 m²c/m²	
D.7.- Densidad poblacional (habitantes)		2.519 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito (m2)		83.995,02 m²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		0,346539 ua/m²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,00%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0,00%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo			
El urbanizador del sector está obligado a realizar todas las infraestructuras para el adecuado funcionamiento. Asimismo, los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de estas infraestructuras deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadores que se trate (art. 119.4 TRLOTAU)			

Como se observa el aprovechamiento objetivo del nuevo Sector 14-15 unificado es menor que la suma de los anteriores por separado, ya que la superficie se reduce, así como la densidad poblacional.

Siguen manteniéndose como Sistemas Generales adscritos al sector los interiores que tenían tanto el Sector 14 como el Sector 15 (tramo de la carretera C-30 colindante a la urbanización), así como la participación en la financiación de infraestructuras previstas por el Plan. Se elimina de los sistemas generales adscritos la superficie de la carretera C-30 exterior al Sector (7.578,68 m²), por tratarse de un vial de dominio público, ya obtenido y adscrito a su destino, no siendo necesaria su adscripción al sector a efectos de ejecución ni su inclusión en el Área de Reparto correspondiente a efectos de su obtención.

Respecto al cálculo del aprovechamiento tipo, se calcula según establece el 'art 71. La determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo' del TRLOTAU (y 'art 33. Determinación del aprovechamiento tipo' del Reglamento de Planeamiento) como 'aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de

ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino'. Consideramos que la superficie ocupada actualmente por la carretera C-30 es un terreno dotacional público ya afectado a su destino, y por tanto se elimina del cálculo la mayor parte de este sistema general viario (11.127,98 m²), incluyendo en el área de reparto únicamente la superficie no afectada al dominio público (1.153,99 m²).

3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del ámbito del Plan Parcial de Mejora seguirá clasificado como Suelo Urbanizable, al igual que lo estaban los Sectores S-14 y S-15, manteniendo los criterios para su clasificación establecidos en el Plan de Ordenación Municipal de 2011, que eran los siguientes:

- *'Localizar preferentemente los nuevos desarrollos residenciales entorno al casco antiguo de Ossa de Montiel, creando un núcleo compacto, y en el entorno de la carretera C-30 que da acceso al PN de las Lagunas de Ruidera, regularizando algunas viviendas existentes en situación irregular.*
- *Unificar los parámetros de aprovechamiento en todo el suelo urbanizable, fijando unas densidades máximas que permitan consolidar una población suficiente para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios urbanos, con un crecimiento sostenible adaptado a los recursos disponibles.*
- *Adscribir proporcionalmente, a los sectores de suelo urbanizable residencial, Sistemas Generales de Zonas Verdes y Dotaciones Públicas suficientes para cubrir los déficits actuales del SU.*
- *Localizar los nuevos Sistemas Generales de Dotaciones Públicas y Sistemas Generales, de forma equilibrada entorno al casco, facilitando el acceso de la población a los servicios y dotaciones públicas propias del estado del bienestar.'*

En concreto para estos dos sectores establecía los siguientes motivos para su clasificación como suelos urbanizables residenciales:

- *'S-14: Se trata de una urbanización de segunda residencia alejada del casco urbano. La zona cuenta ya con el servicio de abastecimiento de agua potable. El objetivo de esta actuación será la de regularizar la gran cantidad de edificaciones existentes desde hace más de 20 años (urbanización "Ossa Menor"), y que no poseen servicios ni cesiones dotacionales y de espacios libres. Limita al Norte con la carretera a las Lagunas C-30, al Sur con la protección natural impuesta por Medio Ambiente, al Este con un camino existente y se ha considerado como límite oeste a la línea marcada por las edificaciones existentes.*
- *S-15: El objeto de este sector es regularizar esta zona alejada del casco urbano y con destino residencial de segunda vivienda, que ya cuenta con servicio de abastecimiento por parte del Ayuntamiento de Ossa de Montiel y con gran proyección por su cercanía al parque natural de las Lagunas de Ruidera. Limita en el Norte con la carretera a las Lagunas C-30, al sur con una senda y su continuación natural, al Este con la urbanización ilegal de la "Ossa Menor" y al Oeste se marca como límite el camino existente. En su interior se sitúa la urbanización "Entrealmendros", actualmente en situación irregular y que se pretende legalizar con esta actuación.'*

3.5. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

De conformidad con el artículo 24.1.c) y 46.2 del TRLOTAU, el presente Plan Parcial de Mejora delimita y ordena un único Sector de Suelo Urbanizable.

Como se viene exponiendo, se trata en origen de dos sectores contiguos residenciales, uno con edificaciones previas al POM y otro no, y cuyo desarrollo urbanístico conjunto permitirá dotar de infraestructuras, equipamientos y dotaciones tanto para el servicio de ambos sectores, como para el servicio de Las Lagunas de Ruidera.

Dado el alto grado de consolidación del Sector 14, que imposibilita la localización de las dotaciones mínimas exigidas por la legislación urbanística vigente, **se ha optado por unir este Sector 14 con el Sector 15, dando como resultado el que denominaremos “Sector 14-15”**, que permita localizar las dotaciones en la zona menos consolidada, coincidente con el actual Sector 15,

Por otro lado se aprovecha para **reajustar el límite de este Sector 14-15 en esa zona sur**, para hacerlo coincidir con los límites de la ZEC “Lagunas de Ruidera” (ES4210017), reduciendo el tamaño del actual Sector 15.



Se trata de utilizar el nuevo límite de la ZEC, de acuerdo con el documento del año 2017, elaborado por la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha, con una propuesta de modificación de límites para el Espacio ES4210017 “Lagunas de Ruidera”. En la imagen adjunta se ha grafiado en azul la superficie de la ZEC con los nuevos límites según el mencionado documento del año 2017:

Con lo anterior, el límite del nuevo Sector 14-15 unificado será el que se muestra en la imagen adjunta, siendo este el único cambio operado por el Plan Parcial de Mejora, quedando el resto de parámetros urbanísticos conforme a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal.



En la imagen siguiente se puede ver la comparativa entre los límites (rojo) correspondientes a los Sectores 14 y 15 fijados por el POM, mientras que la nueva delimitación del Plan Parcial de Mejora se marca en color azul.



3.6. USO GLOBAL MAYORITARIO

El Uso Global Mayoritario del Sector 14-15 será el Residencial, sin modificar las determinaciones que existían para el Sector S-14 y Sector S-15.

3.7. INTENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA

La edificabilidad unitaria máxima prevista en el nuevo ámbito unificado es de **0,3482 m²c/m²**, ligeramente inferior a la edificabilidad máxima de los dos sectores originales del POM, que era de 0,3739 m²c/m² en cada uno de ellos.

Al aplicarla a la superficie del sector obtenemos un aprovechamiento objetivo del ámbito de 83.995,02 m²c, que es menor que la suma de los aprovechamientos objetivos en el POM del Sector S-14 (51.266,72) y del Sector S-15 (50.727,47 m²c) que en total era de 101.994,19 m²c, siendo el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad anterior por la superficie del ámbito descontados los Sistemas Generales.

Por lo tanto, al haberse reducido la superficie del nuevo Sector 14-15 respecto a los dos sectores originales, se obtiene un valor global menor.

3.8. DENSIDAD POBLACIONAL

Según establecía el POM de 2011 en los sectores de suelo urbanizable se establecía una densidad poblacional máxima de 3 habitantes/100 m²c:

- Sector S-14: 1.538 habitantes
- Sector S-15: 1.522 habitantes
- Total ambos sectores: 3.060 habitantes

Considerando la misma densidad poblacional de 3 habitantes/100 m²c, el Sector S 14-15 unificado, con un aprovechamiento objetivo de 83.995,02 m²c, tendrá una capacidad poblacional máxima de 2.519 habitantes.

Por otro lado, el POM establecía el número máximo de viviendas (determinación no estructural), con un máximo de 157 viviendas para el Sector S-14, y 156 para el S-15, con una densidad de 11 viviendas/Ha, al ser un sector aislado.

No obstante, se considera determinante para el cálculo del número total de viviendas el tamaño mínimo de la parcela establecida por el POM y mantenida por este Plan Parcial de Mejora, que arrojará un número de parcelas que debe coincidir con este número máximo de viviendas.

Con un tamaño mínimo de parcela de 450 m², se prevé un número máximo de 373 viviendas para el Sector 14-15.

3.9. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Con una población de menos de 10.000 habitantes de derecho, se considerará que forma parte de la ordenación estructural la delimitación del Área de Reparto y la fijación del correspondiente Aprovechamiento Tipo.

De conformidad con el artículo 71.2. del TRLOTAU, "Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino."

El POM vigente delimita un Área de Reparto para cada uno de los sectores delimitados, fijando el Aprovechamiento Tipo, en 0,363838 para el AR-14 y de 0,363738 para el AR-15.

El presente Plan Parcial de Mejora **ha delimitado una única área de reparto**, formada por el nuevo Sector Urbanizable delimitado S-14-15 con una superficie de 253.510,32 m², incluido en esta superficie el único Sistema General adscrito, que es el tramo colindante de la carretera C-30 y las nuevas rotondas previstas.

No obstante, de los 12.281,97 m² de Sistema General Viario, 11.127,98 m² son existentes y afectados a su destino, estando 1.153,99 m² pendientes de obtención (parte de las rotondas).

Por tanto, la superficie del área de reparto descontadas las dotaciones públicas existentes afectadas a su destino son de 242.382,34 m².

Por otro lado, siendo el coeficiente de ponderación 1,00, conforme al apartado 1.7.3 de la Memoria Justificativa del POM, el aprovechamiento objetivo ponderado del área de reparto es de 83.995,02 u.a.

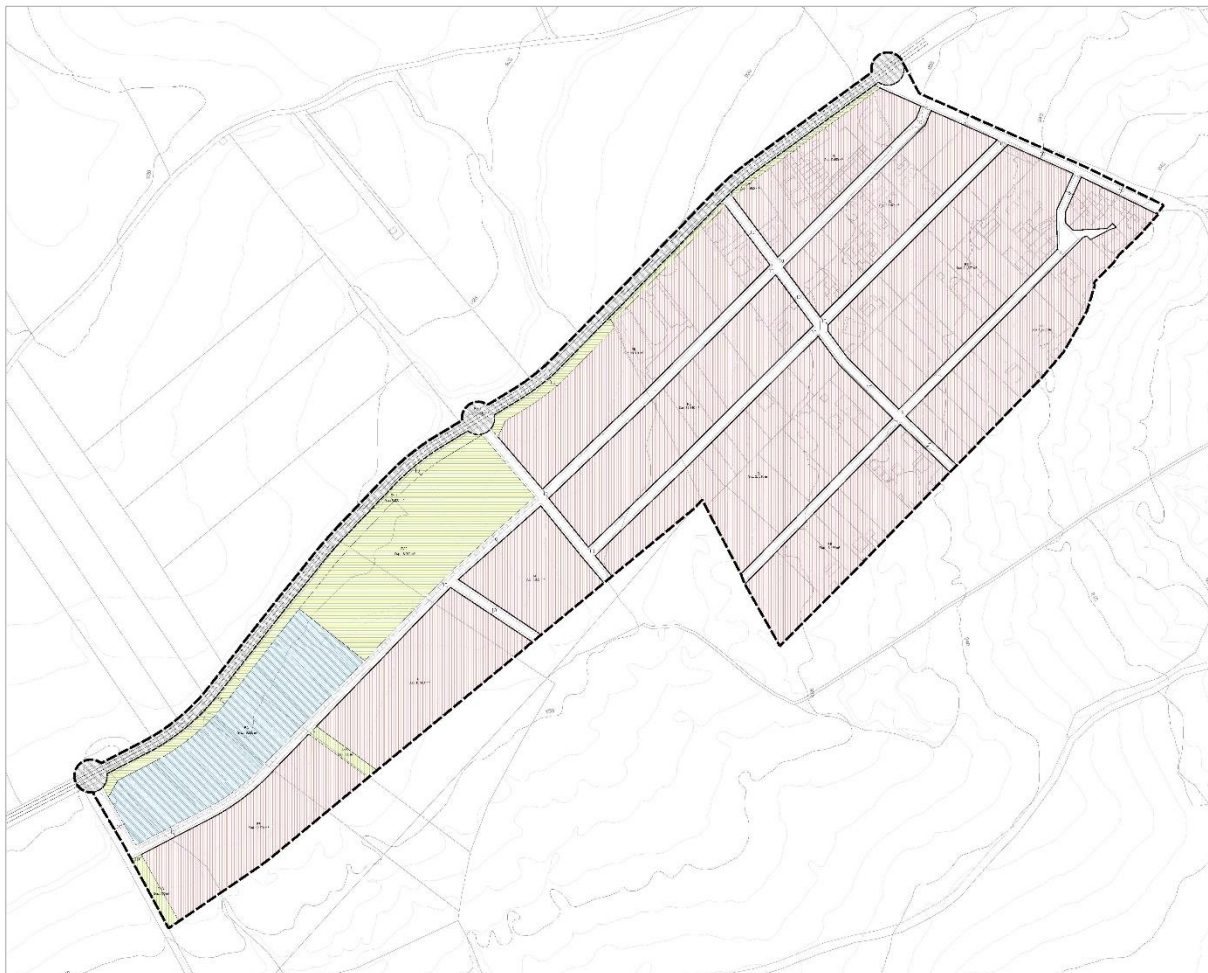
Según los datos expresados anteriormente, el presente Plan Parcial de Mejora prevé los siguientes parámetros para el Área de Reparto:

- Superficie del área de reparto: 253.510,32 m²s.
- Superficie dotacional afectada a su destino (sin derecho a aprovechamiento): 11.127,98 m²s.
- Superficie excluida dotaciones afectadas a su destino (con derecho a aprovechamiento): 242.382,34 m²s.
- Aprovechamiento objetivo ponderado: 83.995,02 unidades de aprovechamiento.
- **Aprovechamiento Tipo: 0,346539 ua/m²s.**
- Aprovechamiento privativo (90% del objetivo): 75.595,52 unidades de aprovechamiento.
- Aprovechamiento para la administración (10% del objetivo): 8.399,50 unidades de aprovechamiento.

Dado que la superficie de las rotondas se considera orientativa, según lo justificado en el apartado siguiente, el Proyecto de Reparcelación podrá realizar los ajustes numéricos necesarios en el Aprovechamiento Tipo, Objetivo Ponderado, Privativo y el correspondiente a la Administración; una vez se tenga la superficie definitiva y precisa de dicho Sistema General y por lo tanto del Área de Reparto, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.

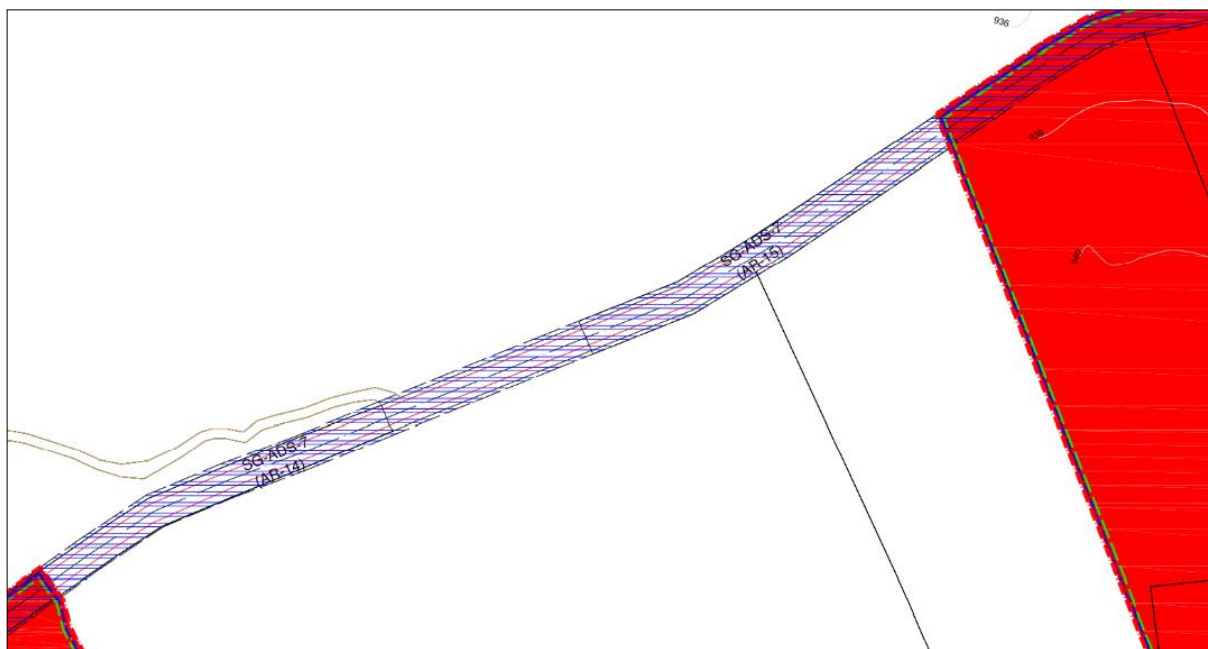
3.10. SISTEMAS GENERALES

Se califica como Sistema General de Comunicaciones el tramo de Carretera C-30 que discurre dentro del nuevo Sector 14-15 unificado, así como las 3 rotondas de conexión entre la misma y los viales de la urbanización, con una superficie total de 12.281,97 m² (en gris en la imagen adjunta).



Esta misma carretera ya estaba clasificada como Sistema General en los Sectores S-14 y S-15 dentro del POM de 2011.

Igualmente, se calificaba como Sistema General, adscrito, exterior, el tramo de la Carretera C-30 entre el Sector S-13 y el Sector S-14, repartiendo la primera mitad de la misma para el S-14 y la segunda mitad del tramo para el S-15, teniendo cada tramo una superficie de 3.789 m², según la imagen adjunta.



Como se ha comentado, se trata de una carretera de dominio público exterior al ámbito y ya afectada a su destino, por lo que carece de sentido adscribirla al Sector Urbanizable a desarrollar, considerándose más adecuado excluirlo del Sector (y la unidad de actuación correspondiente), así como del Área de Reparto, de forma que no participen en el reparto de cargas y beneficios.

Por otro lado, en el POM estaba prevista una única rotonda de salida hacia la carretera para los dos sectores, como Sistema General interior del S-15.

El Plan Parcial de Mejora ha considerado necesarias más conexiones, ya que se aumenta la permeabilidad, y la seguridad en la circulación de la carretera, por lo que se han previsto 3 rotondas en total, 2 en los extremos y una en el centro del nuevo Sector.

El Proyecto de Urbanización podrá adoptar, de forma justificada, otra solución distinta para estos enlaces con la carretera, siempre que se garantice su funcionalidad, incluso desplazando las glorietas o reduciendo su superficie o número, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.

Como se ha dicho, la superficie de Sistema General de Comunicaciones es de 12.281,97 m², interior al Sector 14-15, de los cuales 11.127,98 m². se encuentran afectados a su destino y 1.153,99 m² no afectados.

3.11. RESUMEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación urbanística estructural prevista por este Plan Parcial de Mejora, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento, es la siguiente:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL DE MEJORA	
Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable.
Superficie del ámbito:	253.510,32 m ² s
Uso global mayoritario:	Residencial
Intensidad edificatoria máxima:	0,3482 m ² c/m ² s, dando como resultado 83.995,02 m ² c
Densidad poblacional:	3 hab/100 m ² c, con un total de 2.519 habitantes
Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo:	Delimitación de una única Área de Reparto, que incluirá la totalidad del Sector Urbanizable 14-15, con una superficie total de 253.510,32 m ² s, con un Aprovechamiento Tipo de 0,346539 ua/m ² s
Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones y equipamientos y espacios libres:	Se califica como Sistema General de Comunicaciones la carretera C-30 y las 3 rotondas de acceso al sector, con una superficie de 12.281,97 m². El Proyecto de Urbanización podrá adoptar, de forma justificada, otra solución distinta para este enlace con la carretera, siempre que se garantice su funcionalidad, incluso desplazando la glorieta o reduciendo su superficie, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.

3.12. LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁMBITO MEDIANTE PLAN PARCIAL DE MEJORA

Este Plan Parcial de Mejora clasifica un sector de suelo urbanizable menor que la superficie ocupada por el Sector S-14 y Sector S-15 en el POM, disminuyendo el ámbito residencial para adaptarlo a la delimitación de suelo protegido, por lo tanto modifica la ordenación estructural únicamente en este aspecto, sin alterar el modelo urbano-territorial previsto por el POM, y estableciendo por lo tanto una nueva ordenación estructural y de detalle.

El artículo 57 del RPLTAU establece los límites de la modificación estructural por los Planes Parciales de Mejora:

1. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y

b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

2. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB), siempre que se cumplan todos y cada uno los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la eventual incorporación de los terrenos correspondientes al proceso urbanizador conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de este Reglamento.

La reclasificación de un sector (S) deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria.

b) La garantía de la complementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la incorporación del nuevo suelo urbanizable (SUB), así como de su debida integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental, salvo que la reclasificación proceda de una regularización de los límites del sector (S) y no supere el 5% de la superficie total del originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento.

[...]

De conformidad con el artículo 57.2. del RP.LOTAU, se considera que la solución adoptada mejora, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad y la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en las NNSS y cumplen, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección terrenos clasificados anteriormente como suelo urbanizable, como se justifica a lo largo de la presente Memoria Justificativa, se cumplen todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 57.2. del RP.LOTAU.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

4.1. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL TRLOTAU Y RESUMEN DE LAS PREVISTAS EN EL SECTOR 14-15

Conforme a lo previsto en el artículo 24.2 del TRLOTAU, además de la ordenación estructural, el planeamiento general establecerá:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total o parcial incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán las obras a que se refiere el artículo 42 bis de la presente ley.

e) Para los Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

En la siguiente tabla se expresan, a modo de resumen, las determinaciones más relevantes de la ordenación urbanística detallada establecida por este Plan Parcial de Mejora:

ORDENACIÓN DETALLADA PREVISTA POR ESTE PLAN PARCIAL DE MEJORA	
Trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras.	Se definen en planos.
Reservas dotacionales públicas de carácter local:	- Zonas verdes: Superficie necesaria: Mínimo 10,00% de la Superficie- SG, mínimo 24.123 m², Previsto por el PPM: 10,06 % de la Superficie-SG, esto es, 24.277 m²s - Equipamientos: Superficie necesaria: Mínimo 20 m²/100 m²c, mínimo 16.799 m², Previsto por el PPM: 16.850 m²s - Plazas de aparcamiento privadas: Necesarias 1,5 por cada 100 m²c, esto es, 1.259 plazas previstas en espacios privados de parcela - Plazas de aparcamiento público: Necesarias el 50% de las anteriores 630 plazas. Previstas por Plan Parcial de Mejora 405 plazas en los viales de la urbanización, y 225 en la parcela dotacional
Usos pormenorizados:	Mayoritario: residencial unifamiliar Usos compatibles: - Residencial plurifamiliar, comunitario y protección pública - Terciario comercial, hotelero, hostelería y restauración, oficinas, recreativo. - Dotacional
Ordenanzas de aplicación:	Norma Zonal Residencial Aislada Sector 14-15
Unidad de Actuación:	Coincidente con el sector.
Parcela mínima:	450 m ² s.
Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² c/m ² s.
Redes de infraestructuras:	Se prevén las siguientes redes: - Abastecimiento. - Saneamiento. Podrá ser unitaria o separativa. - Riego. - Energía eléctrica. - Alumbrado público. - Telecomunicaciones.

En los apartados siguientes se describen las determinaciones de la ordenación detallada previstas por el presente Plan Parcial de Mejora.

4.2. USOS PORMENORIZADOS

El POM de 2011 incluye los Sectores S-14 y S-15 en la ZOU-5, que le corresponde la 'Norma Zona SU-5 Residencial vivienda unifamiliar densidad muy baja'.

No obstante, el presente Plan Parcial de Mejora, partiendo de la anterior regulación, establece una nueva norma zonal denominada Residencial Aislada Sector 14-15, con el objeto de adaptar las determinaciones urbanísticas a la realidad existente en este ámbito territorial.

Está entre los objetivos del sector la definición de una ordenación flexible que permita el desarrollo de actividades económicas compatibles con el uso global residencial, en la que tendrán cabida aquellas de carácter complementario a la misma, y sobre todo acordes a las necesidades de equipamientos relacionados con las actividades turísticas como el comercial, oficinas, hostelero, dotacional de equipamientos categorías de infraestructuras-servicios urbanos, etc.

Conforme a lo indicado en el apartado 3.6, el **Uso Global Mayoritario del Sector será el Residencial**, admitiendo otros usos pormenorizados pertenecientes a otros usos globales, como son el terciario y el dotacional.

Por lo tanto, los usos pormenorizados previstos en el Sector 14-15 son los siguientes:

Uso mayoritario: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial plurifamiliar, comunitario y protección pública.
- Terciario:
 - Comercial.
 - Hotelero.
 - Hostelería y restauración.
 - Oficinas.
 - Recreativo.
- Dotacional de carácter tanto público como privado en cualquier categoría.

Usos prohibidos: Los no indicados en los apartados anteriores.

4.3. ZONAS DE ORDENANZAS

El presente Plan Parcial de Mejora delimita una única zona de ordenanza con usos lucrativos, denominada Residencial Aislada Sector 14-15, en sustitución de la Norma Zonal SU-5 establecida en las Normas Urbanísticas del POM de Ossa de Montiel.

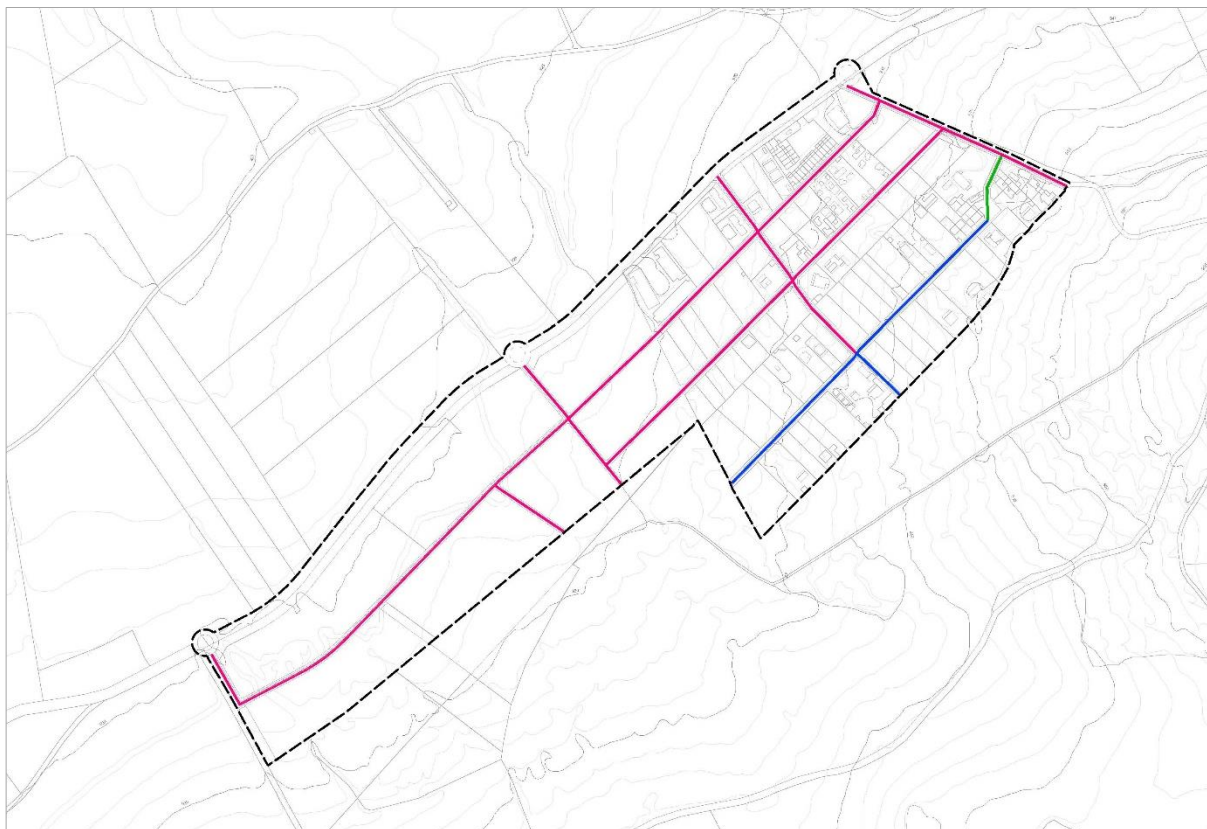
El resumen de esta norma zonal es el siguiente:

Usos permitidos	Mayoritario: Residencial unifamiliar
	Usos compatibles: ▪ Residencial plurifamiliar, comunitario y protección pública ▪ Terciario comercial, hotelero, hostelería y restauración, oficinas, recreativo ▪ Dotacional
Condiciones de parcela	Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán una superficie mínima de 450 m ² , y lindero frontal con una dimensión igual o mayor a 15 m.
Usos prohibidos	Se consideran usos prohibidos los restantes
Tipología y posición	Vivienda unifamiliar aislada Retranqueos: 4 m a vía pública, 4 m a lindero posterior y 3 m a linderos laterales.
Ocupación máxima	50%
Altura máxima y número de plantas	2 plantas o 7,5 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva. La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m. La altura mínima será una menos que la máxima.
Edificabilidad	0,50 m ² c/m ²
Aprovechamiento bajo cubierta	Según las condiciones establecidas en el Título IV del POM.
Condiciones estéticas	Las edificaciones se proyectarán con libre criterio de composición y acabados, asegurando la correcta integración formal en el paisaje de la zona, con cubierta inclinada conforme a lo previsto en el artículo 46 del POM. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
Cerramiento de parcelas	El cerramiento en el lindero frontal se materializará con una valla de entre 1,50 y 2,00 metros de altura máxima, constituida por una base de entre 0,50 y 1,20 metros, de material y acabado similares a los tradicionales de la zona, y un cerramiento metálico no opaco (malla electrosoldada, verja y similares), hasta alcanzar la altura máxima anterior. En los linderos con otras parcelas se admitirán otras soluciones, como cerramientos metálicos no opacos, o cerramientos opacos de fábrica de ladrillos o bloques, correctamente acabados; con la altura máxima anterior.

4.5. LA RED VIARIA Y LA PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. MOVILIDAD SOSTENIBLE

4.5.1. LA RED VIARIA DEL SECTOR

El ámbito del hasta ahora Sector S-14 presenta ya desarrolladas diversas edificaciones y explanaciones a modo de caminos, algunos de los cuales continúan hasta el Sector S-15, lo cual supone una importante limitación a la hora de diseñar nuevos viales con libertad, por lo que se ha buscado encajar los caminos y edificaciones existentes primando los criterios de movilidad sostenible y los establecidos en la ordenación del Sector 14-15.



Se ha establecido una malla ortogonal de viales, que minimicen los tiempos de recorrido, evitando los ruidos, el peligro del tráfico y los peatones, y la contaminación de los vehículos, favoreciendo la sostenibilidad.

Se ha buscado la máxima permeabilidad entre la carretera C-30, único punto de acceso rodado al Sector, y las diferentes parcelas, colocando 3 rotondas que minimizaran los recorridos de vehículos por dicha carretera, ya que se buscarán los movimientos menores que permitan llegar antes a la parcela, evitando recorrer toda la C-30, ya sea en los movimientos hacia Ossa de Montiel o hacia las Lagunas de Ruidera, lo cual se ha considerado primordial para interferir lo mínimo en el tráfico principal que va desde el núcleo de población a la zona turística.

Se ha realizado un vial principal que discurre paralelo a la carretera C-30, y que tiene acceso desde las 3 rotondas, siendo el único que recorre la totalidad del Sector completo.

A través de 4 viales perpendiculares, 2 que salen desde las propias rotondas, se realizan los movimientos para llegar a las parcelas más alejadas de la carretera C-30, existiendo otros dos viales en sentido paralelo a la C-30 más alejados, que permiten el acceso directo a la totalidad de las parcelas del sector.

Las calles de la urbanización finalizan en caminos y sendas peatonales, al superar el ámbito del Sector y entrar en la zona de suelo protegido.

4.5.2. SECCIÓN DEL VIARIO

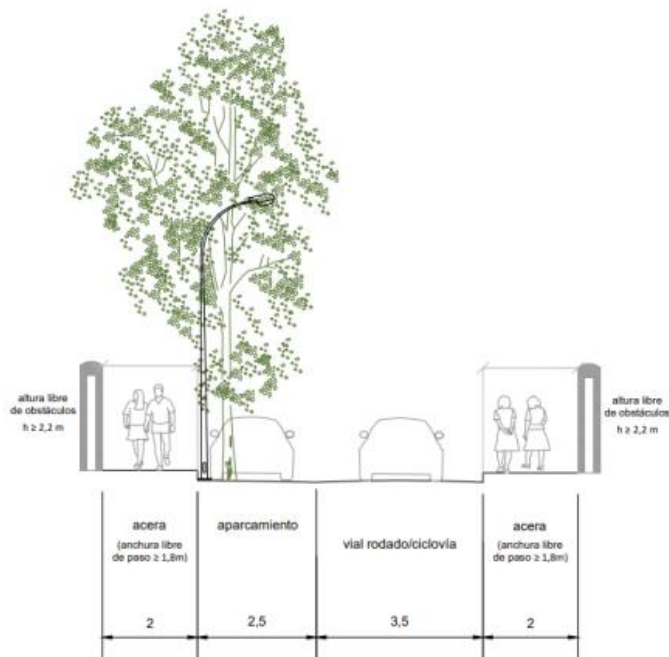
El POM de 2011 establece dentro del capítulo de la movilidad sostenible que el viario y las alineaciones deben de cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sustituida por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados; diseñando 3 tipos de viales en función del ancho entre fachadas.

El diseño de las secciones tipo previstas en el Sector 14-15 incorpora los parámetros anteriores, estableciéndose 3 tipos de sección, en función de la anchura del vial y de las edificaciones ya existentes en algunos de ellos.

Deberán contar con un ancho mínimo de 7,60 m. distribuidos en 4,00 m. de calzadas y dos aceras de 1,80 m.

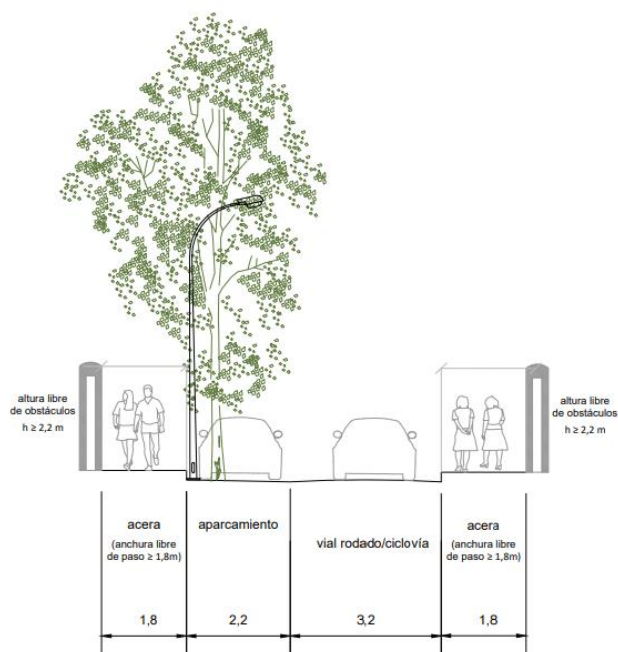
En el caso de ser doble dirección el ancho mínimo será de 9,6 m. con 6,00 m. de calzada y dos aceras de 1,80 m, lo cual se cumple sobradamente en nuestras secciones:

Sección Tipo 1, vial de 10 m, con aparcamiento y 2 aceras de 2 m de ancho, la mayoritaria en todas las calles.



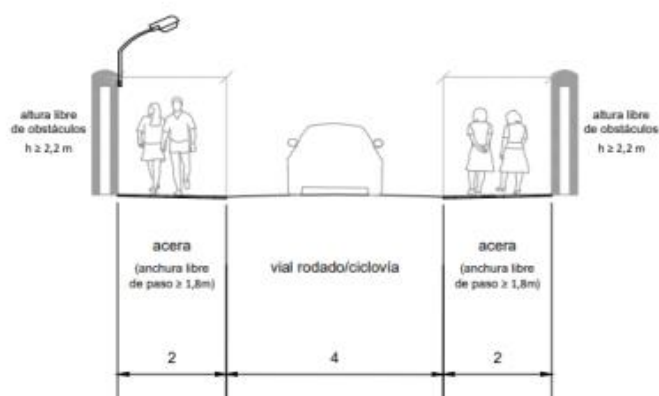
SECCIÓN TIPO 1 VIAL 10m

Sección Tipo 2, vial de 9 m, con aparcamiento y 2 aceras de 1,80 m de ancho.



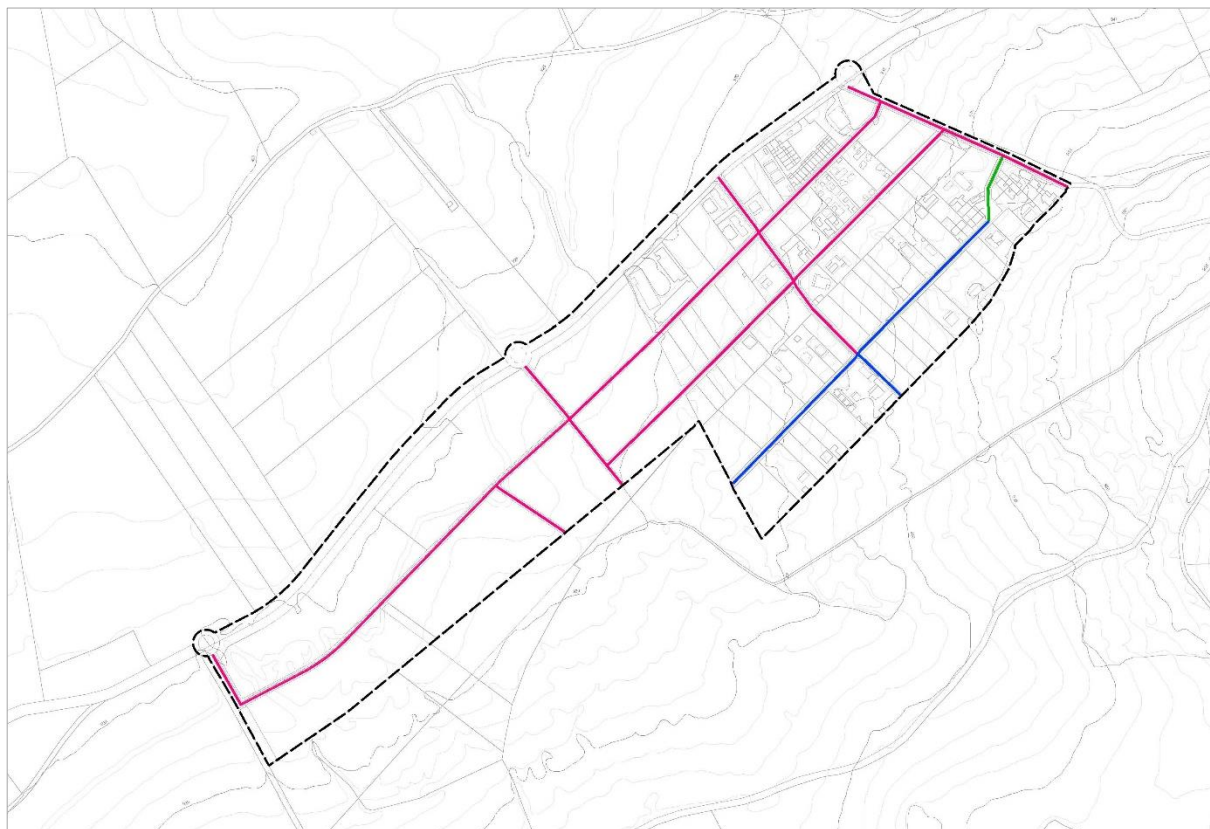
SECCIÓN TIPO 2 VIAL 9m

Sección tipo 3, vial de 8 m, sin aparcamiento y con 2 aceras de 2 m de ancho, en un pequeño tramo de 75 m.



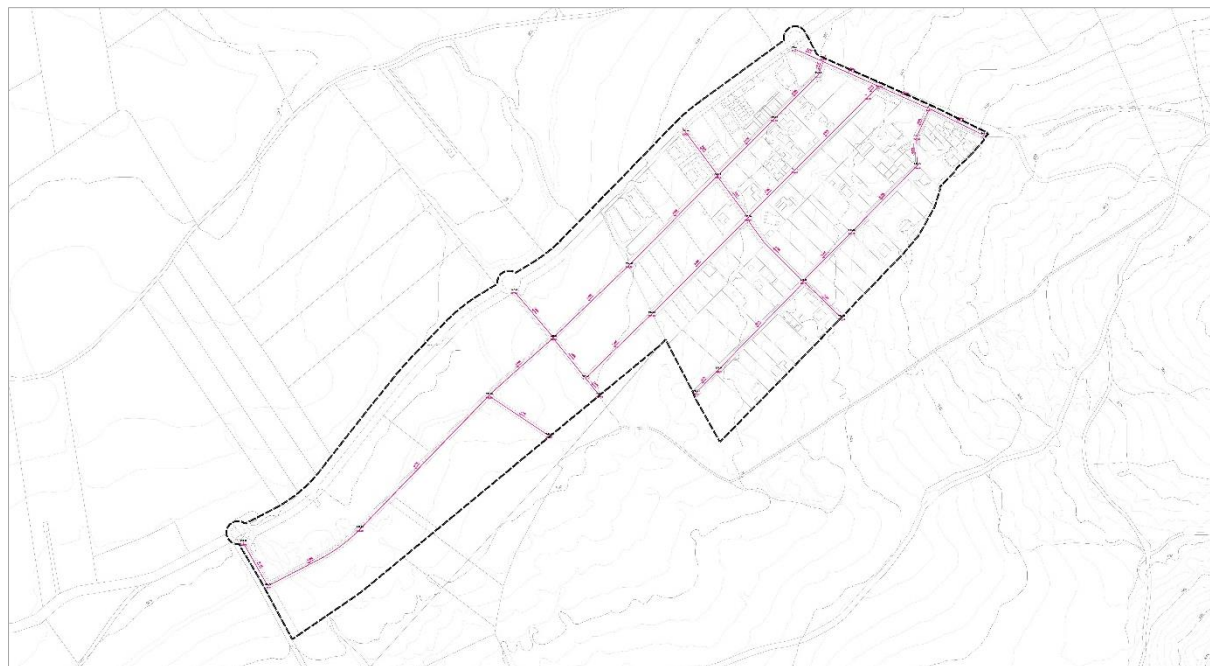
SECCIÓN TIPO 3 VIAL 8m
PLATAFORMA ÚNICA

Con una distribución en planta según la siguiente imagen:



4.5.3. RASANTES

Respecto a la rasante se seguirá en la medida de lo posible la pendiente natural del terreno, minimizando así los movimientos de tierras. La zona más elevada coincide con el lado noreste, mientras que el punto más bajo, coincide con la glorieta al sureste del Sector.



4.5.4. PLAZAS DE APARCAMIENTOS

LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS

El artículo 22.5.1º del Reglamento de Planeamiento establece la obligatoriedad de un estándar mínimo de 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m², y 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable cuando se trate de viviendas de mayor superficie.

Con una edificabilidad total residencial de 83.995 m²c, resulta un máximo de **1.259 plazas** de aparcamiento privado, en el interior de las parcelas.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la Normativa Urbanística incluida en este Plan Parcial de Mejora establece la obligatoriedad de incorporación de dichas plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas, en función de la superficie de cada vivienda.

En este sentido, este Plan Parcial de Mejora estima que habrá, como máximo, 373 parcelas de una superficie mínima de 450 m², con posibilidad de incluir plazas de aparcamiento dentro de las mismas, resultando la siguiente distribución estimada:

- 233 parcelas tendrán 3 aparcamientos privados en su interior, 699 plazas en total,
- 140 parcelas tendrán 4 aparcamientos privados en su interior, 560 plazas en total.

Alcanzando el global de las 1.259 plazas que exige la normativa.

LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Del mismo modo, el artículo 22.5.2º del Reglamento de Planeamiento establece la obligación de prever aparcamiento de carácter público, al menos en un número equivalente al 50% de las plazas previstas con carácter privado; siendo este número de 630 plazas de aparcamiento público.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el apartado 4.7 de esta Memoria, el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial de Mejora, deberá prever las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

La mayoría de las calles, con Sección Tipo 1 y Sección Tipo 2 tienen una franja de aparcamientos en línea, lo que permite disponer de un total de 405 plazas de aparcamiento en los viales de la urbanización, mientras que 225 plazas de ubicarán en la parcela dotacional del sector.

En cualquier caso, dado que se trata de unos suelos urbanizables residenciales de carácter estacional, de segunda residencia, el Plan de Ordenación Municipal vigente no estableció un mínimo de aparcamientos públicos en los Sectores S-14 y S-15, a diferencia de otros sectores como el S-12 donde sí se exigía un mínimo en la norma zonal; considerándose por tanto adecuado el número de plazas de aparcamiento en vial público, por estar muy por encima de las previsiones del POM.

4.5.5. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

La movilidad dentro del Sector S 14-15 se ve favorecida por los siguientes aspectos que destacamos:

- Favorecer la máxima permeabilidad de la carretera C-30 con la ubicación de 3 rotondas, disminuyendo los tiempos y recorridos de circulación de los vehículos que quieran acceder a las parcelas.
- Minimizar los tiempos del recorrido interiores del sector al diseñar una malla ortogonal con viales jerarquizados, que permiten acceder de forma directa desde la rotonda más próxima con un recorrido mínimo por los viales, disminuyendo ruidos, molestias, posibilidades de accidentes con peatones y contaminación ambiental.
- Diseño de 2 aceras de 2 metros (en el 80% de los viales) en los viales que favorecen los itinerarios peatonales accesibles, permitiendo los desplazamientos con modos de transporte no contaminantes, y se ha priorizado a disponer de una segunda acera de aparcamientos de vehículos.
- Establecimiento de parcela dotacional de gran tamaño que puede dar servicios y equipamientos a Las Lagunas de Ruidera, entre ellos la implantación de aparcamientos públicos para los vehículos privados, y el intercambio modal al transporte público para que los visitantes que llegan hasta el Parque Natural puedan dejar su vehículo privado en esa parcela, y continuar su trayecto en transporte público, evitando la congestión de tráfico de la zona de Las Lagunas de Ruidera, y minimizando la contaminación ambiental y acústica que tan gravemente afecta al hábitat.
- Favorecer el transporte público, entre los diversos municipios próximos a Ossa de Montiel, permitiendo una zona de intercambio de viajeros en la parcela dotacional que creamos, por su proximidad al atractivo turístico de las lagunas, y reduciendo los recorridos de proximidad en los vehículos privados.
- Diseño de franja de zona verde a modo de barrera entre la carretera C-30 y la zona residencial, disminuyendo el impacto visual y acústico.

El POM realiza un análisis de la movilidad urbana en todo el término municipal, incluyendo los sectores de suelo urbanizable, previendo un incremento del tráfico rodado del 215% en el horizonte del plan, aunque con ese incremento del tráfico se determina que no se afecta a la capacidad de las carreteras, incluida la C-30, ni a los niveles de servicio de las mismas, concluyendo que *‘Las carreteras CM-3123 dirección Villarrobledo, N-430 y C-30 tienen unas dimensiones adecuadas para absorber el tráfico generado por el crecimiento esperado’*.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

Las demandas actuales de la movilidad sostenible, pese al pequeño tamaño del Sector, también merecen por lo menos ser estudiadas y tenidas en cuenta a la hora de diseñar el nuevo espacio urbano. De esta forma, se ha previsto una Zona Verde con carácter lineal, que permita la ejecución de carriles que den servicio tanto al peatón como al ciclista, y que puede ser el germen de una infraestructura de movilidad sostenible dentro del municipio.

Las soluciones de movilidad deben ser adecuadas al número de usuarios potenciales de las infraestructuras, bastando en ocasiones con disponer de buena señalización y de asegurar una continuidad, más que en ejecutar costosas plataformas aisladas del resto de tráfico, o colocar obstáculos para evitar invasiones, etc.

Dadas las características del Sector es mucho más fácil la coexistencia entre medios de transporte diferentes, creando ciclovías, siendo suficiente con la adecuación de la señalización y con asegurar la continuidad de estas infraestructuras; consiguiendo de forma sencilla el objetivo de una movilidad sostenible.

Por tanto, aunque escapa del objeto de este Plan Parcial de Mejora la creación de una red a escala municipal, se considera positivo iniciar esta red en el ámbito del mismo.

Estas ciclovías estarán debidamente señalizadas tanto con señalización vertical como horizontal, para la concienciación por parte de todos los usuarios de las vías, de la intermodalidad existente en el núcleo urbano.



4.6. RESERVAS DOTACIONALES PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL

4.6.1. ZONAS VERDES DE SISTEMA LOCAL

El sistema de espacios libres estará formado por las zonas verdes y los recorridos peatonales y ciclistas vinculados al sistema viario.

Se diseñan varias tipologías de zonas verdes y espacios libres buscando la máxima adaptación al uso global residencial y al uso que puede tener en toda la ciudad estos espacios.

Conforme a lo establecido en el artículo 31 del TRLOTAU y el artículo 22.2 del RPLOTAU, en sectores de uso global residencial, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, destinada a Zonas Verdes, será como mínimo del 10% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos; esto es, 24.123 m²s.

Las zonas verdes previstas en el Sector son:

ZV-1. Paseo-Bulevar

Se ha realizado una franja de zona verde paralela a la Carretera C-30, que sirva de barrera visual y acústica, así como de continuidad a las plantaciones y zonas verdes y las infraestructuras verdes que se puedan realizar como paseos, sendas, carriles bici, etc, denominada ZV-1 y con superficie 6.237 m², y con un ancho de 10 metros, excepto en las zonas donde existen edificaciones y no se puede garantizar esta anchura de 10 metros.

Este parque lineal o pantalla verde cumple las condiciones dimensionales establecidas en los artículos 24.1.d) y 24.1.e) respectivamente del RP.LOTAU.

ZV-2.

Es el gran espacio de zona verde del sector, que se ha pretendido concentrar en una única parcela, en un gran espacio junto a la parcela dotacional, en la zona más próxima a la carretera y a la entrada al Sector desde la rotonda central, para que pueda ser disfrutado por los habitantes del Sector y por los visitantes al recurso turístico de Las Lagunas de Ruidera, sin generar molestias a los vecinos de este ámbito.

Con superficie de 18.039 m² puede constituirse en un reclamo para realizar actividades al aire libre por sí misma, complementando la oferta de la parcela dotacional contigua, que puede ofrecer servicios, aparcamientos, etc, mientras que en la ZV-2 ofrece un espacio amplio y saludable al visitante.

Este parque o jardín cumple las condiciones dimensionales establecidas en el artículo 24.1.b) del RP.LOTAU.

ZA-1

Es la continuidad del Paseo-Bulevar paralelo a la Carretera C-30 en la zona más próxima del núcleo de población y donde hay menos espacio efectivo, debido a las edificaciones ya construidas, aunque conservando la esencia de un espacio de carácter lineal y continuo.

Tiene una superficie de 1.562 m², teniendo la consideración de Zona Ajardinada, y no computando para la suma de superficies de los estándares de calidad, por no contar con las dimensiones mínimas previstas en el artículo 24.1 del RP.LOTAU.

ZA-2 y ZA-3

Se trata de dos pequeños espacios que se ha liberado de convertir en vial urbano, facilitando la permeabilidad del ámbito hacia el suelo rústico, pudiendo tener un destino de espacio libre y zona verde, acondicionado para

los residentes en la zona próxima, y con unas superficies respectivas de 680 m² y 753 m², que no computan para los estándares de calidad, por no contar con las dimensiones mínimas previstas en el artículo 24.1 del RP.LOTAU.

El resumen de las zonas verdes previstas en el sector es el siguiente:

DOTACIONES				
Calificación	Código	Superficie (m ² s)	Porcentaje del Sector	Porcentaje del Sector-SSGG
Zonas Verdes	ZV-1 (Paseo-Bulevar)	6.237,31	2,46%	2,59%
	ZV-2	18.039,24	21,09%	7,12%
	TOTAL	24.276,55	9,58%	10,06%
Zonas Ajardinadas	ZA-1	1.559,68	0,62%	0,65%
	ZA-2	679,72	0,27%	0,28%
	ZA-3	752,89	0,30%	0,31%
	TOTAL	2.992,29	1,18%	1,24%

La superficie prevista de zonas verdes por este Plan Parcial de Mejora, 24.277 m²s, supone **un 10,06 % de la superficie del Sector** (descontando los Sistemas Generales), cumpliendo así con la exigencia del art 31 del TRLOTAU y del art 22 del RPLOTAU.

4.6.2. EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL

Uno de los objetivos principales de la ordenación de este Sector 14-15 unificado es obtener un suelo de equipamiento que pueda dar servicio tanto al propio sector, como a las necesidades de Las Lagunas de Ruidera, al ser el espacio urbano más próximo a las mismas, y contar con una excelente ubicación, para disponer servicios como aparcamientos públicos para vehículos particulares, para autobuses y transporte colectivo, instalaciones, etc, contiguo a la rotonda de acceso al a urbanización, y alejada de los espacios residenciales.

Con esta filosofía se crea una única parcela destinada a equipamiento, el denominado EQ-1, al suroeste del sector, en la zona más próxima a las Lagunas de Ruidera, junto a la rotonda prevista en este extremo del ámbito de la actuación.



Conforme a lo establecido en el artículo 31 del TRLOTAU y el artículo 22.2 del RPLOTAU, en sectores de uso global residencial, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, destinada a Equipamientos, será como mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa; esto es, 16.799 m²s.

Como se ha dicho, se ha previsto una única parcela de equipamiento:

Equipamientos previstos	
EQ-1	16.850,01 m²s
Total	16.850,01 m²s

La superficie de equipamientos prevista por este Plan Parcial de Mejora, 16.850,01 m², supone **un 20,06 de la superficie del Sector**, cumpliendo así con la exigencia anterior.

4.7. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

Se ha previsto un acerado y unas zonas verdes que cumplan con los requisitos de los itinerarios accesibles. Los elementos de mobiliario urbano que pudieran ocasionar estrechamientos, como bancos, farolas, papeleras, señalización, etc. se ubicarán donde no se interrumpan dichos itinerarios.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial de Mejora, deberá justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; o normas que la sustituyas.

Los itinerarios peatonales accesibles tendrán las siguientes características:

- Ancho mínimo 1,80 m.
- Altura libre > 2,20 m.
- En todas las esquinas se puede inscribir un círculo de 1,8 m de diámetro sin obstáculo alguno.
- No se incluyen en los recorridos escaleras ni escalones aislados.
- Los pasos rebajados para peatones tienen una anchura libre de 1,80 m, con pendiente longitudinal del 8 %, y con pavimento de textura diferenciada con respecto al resto.
- Las pendientes máximas longitudinales y transversales serán del 6% y 2% respectivamente tanto en itinerarios peatonales como mixtos. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admitirán pendientes longitudinales mayores, según lo establecido en el artículo 14 de la Orden TMA/851/2021. Las características del pavimento aparecen recogidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.
- Las rejillas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante y sus aberturas permitirán como máximo la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro en itinerarios peatonales, permitiéndose la inscripción de un círculo de 2,5 cm en aquellas zonas que estén ubicadas en la calzada.
- Los árboles en itinerarios peatonales se cubrirán de alcorques con rejillas enrasados con el pavimento circundante. La disposición del enrejado se hace de modo que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que formen parte de un itinerario accesible serán accesibles según los anexos 1.2 y 1.3 del Código de Accesibilidad, así como la Orden TMA/851/2021., de 1 de febrero, 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.

Se completa el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, reservando estacionamientos para personas de movilidad reducida en número suficiente para las nuevas zonas residenciales (1 de cada 40, es decir el 2,5 %), cumpliendo la dimensión mínima de vehículo de 2,20 m x 5 m, en aparcamiento en línea.

Considerando 630 plazas de aparcamiento público según lo justificado en el apartado 4.5.4 de esta Memoria, se reservarán al menos 16 plazas para personas con movilidad reducida.

Estos estacionamientos habrán de estar correctamente señalizados, según el Anexo 1.2.6 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como el art 35 de la Orden TMA/851/2021., en el que se establece que

dichas plazas estarán señaladas con el símbolo de la accesibilidad homologado en el suelo y una señal vertical en un lugar visible con la inscripción “Reservado a personas con movilidad reducida”.

Las nuevas calles previstas se han trazado de manera que supongan una continuidad de aquellas existentes consideradas como integrantes de la estructura básica de comunicación interna; se les ha dotado de una mayor anchura que permita en prácticamente todas ellas el aparcamiento a un lado y se ha buscado los trazados rectos, la perpendicularidad en las intersecciones y evitar fuertes pendientes, así como su fácil integración y conexión con las vías de comunicación exteriores.

Se establecen otros condicionantes para las alineaciones y pavimentos de los viales del sector:

- La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.
- La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.
- La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal de calzadas y aceras no será menor del 2 %.
- En calzadas de ancho menor de 4,00 m se realizará bombeo o pendiente ($> 2\%$) a un solo lado para la evacuación de aguas.

En todo caso, se atenderán las condiciones mínimas de accesibilidad reguladas en el artículo 13 del Decreto 158/1.997, Código de accesibilidad y que se encuentran descritas en los apartados 1.1, 1.2 y 1.3 de dicho decreto, sobre itinerarios peatonales accesibles, elementos de urbanización accesibles y mobiliario urbano accesible y las condiciones indicadas en la posterior Orden TMA/851/2021:

- Los parques deberán disponer de un itinerario peatonal accesible que permita un recorrido por el interior del mismo según las estipulaciones dispuestas en el apartado 1.1 del anexo I de itinerarios peatonales accesibles del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y Orden TMA/851/2021. Los parques deberán disponer de elementos de urbanización accesibles como son vados, pasos de peatones, escaleras, rampas, ascensores (si los hubiese) y aparcamientos, según las estipulaciones dispuestas en el apartado 1.2 del anexo I del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y Orden TMA/851/2021.
- El mobiliario urbano en estos parques cumplirá las prescripciones descritas en el apartado 1.3 del Anexo I del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y art. 25 de la Orden TMA/851/2021.

Del mismo modo, el itinerario de acceso a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.1 del Anexo 1 del citado Código y art. 5 de la Orden TMA/851/2021.

Como se puede observar en la sección del viario, en todo caso se han de cumplir la anchura de paso libre mayor de 1,80 metros y una altura libre de obstáculos de 2,20 metros.

4.8. INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

En el presente apartado se van a exponer las distintas infraestructuras que el Plan Parcial contempla para el desarrollo de la presente Actuación Urbanizadora, y que serán detalladas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente documento.

4.8.1. RED DE ABASTECIMIENTO

4.8.1.1. LA DEMANDA HÍDRICA

El Plan de Ordenación Municipal de 2011 realizó un “Análisis de la red de abastecimiento para el año horizonte del POM”, en el cual se determinaban las necesidades de los ámbitos de suelo urbanizable, en función del número de viviendas asignando:

S-14: 157 viviendas (79 nuevas), población de 230 habitantes nuevos e incremento de consumo de **50,51 m³/día**, sobre el ya existente,

S-15: 156 viviendas nuevas, población de 453 habitantes nuevos y consumo de **99,74 m³/día**.

A.R.	Sector	Uso global	S. Neta	Viviendas	Viviendas existentes	Nuevas viviendas	Población	Total (m³/día)
AR-1	S-1	Industrial	157.335	-	-	-	-	172,64
AR-2	S-2	Residencial	28.935	80		80	232	51,15
AR-3	S-3	Residencial	23.894	75		75	218	47,95
AR-4	S-4	Residencial	35.919	106		106	308	67,77
AR-5	S-5	Residencial	63.982	194		194	564	124,03
AR-6	S-6	Residencial	61.214	154		154	448	98,46
AR-7	S-7	Terciario	37.507	-	-	-	-	41,16
AR-8	S-8	Residencial	36.559	103		103	299	65,85
AR-9	S-9	Terciario	45.566	-	-	-	-	50,00
AR-10	S-10	Residencial	49.586	57	6	51	148	32,61
AR-11	S-11	Residencial	55.340	63	12	51	148	32,61
AR-12	S-12	Industrial	71.015	-	-	-	-	77,92
AR-13	S-13	Residencial	128.727	148		148	430	94,62
AR-14	S-14	Residencial	137.116	157	78	79	230	50,51
AR-15	S-15	Residencial	135.672	156		156	453	99,74
UA-1	UA-1	Residencial	13.340	34		34	99	21,74
UA-2	UA-2	Residencial	82.266	194	194	0	0	0,00
UA-3	UA-3	Residencial	17.696	49		49	142	31,33
TOTAL			1.181.671	1.570	290	1.280	3.720	1.160

! Todos los caudales vienen expresados en m³/día.

Como se justifica en el apartado 3.8 de esta Memoria, el nuevo Sector 14-15 unificado, según la delimitación del presente Plan Parcial de Mejora, tendrá una capacidad máxima poblacional inferior a la suma de las previstas por el POM para los sectores S-14 y S-15; siendo por tanto las necesidades hídricas del Plan de Ordenación Municipal de 2011 superiores a las derivadas del presente documento.

Según refleja el propio POM, “la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadiana emitió en marzo de 2011 informe en el que determinaba que para Ossa de Montiel los límites previstos

en su Plan de cuenca para los horizontes 2.015, 2.021 y 2.027 son respectivamente 336.647 m³/año, 390.813 m³/año y 492.195 m³/año”.

El incremento de consumo de los dos sectores S-14 y S-15, según los cálculos del POM de 2011, ascendían a 54,84 Hm³/año

Considerando que ninguno de los 18 sectores de suelo urbanizable previstos por el POM se han desarrollado, y que el consumo anual en Ossa de Montiel oscila en torno a 200 Hm³/año, la suma del consumo actual más el del Sector S 14-15 supondría, según los datos anteriores, **254,84 Hm³/año**, se estaría en una cifra muy inferior a las de la Planificación Hidrológica de la Confederación, que asignaba 390 Hm³ para el año 2021 y 492 Hm³ para el año 2027.

4.8.1.2. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE ABASTECIMIENTO

El consumo hídrico que tendrá el municipio de Ossa de Montiel con la puesta en carga del Sector 14-15 será de 254,84 Hm³/año, lo que supone un consumo medio diario de 698 m³/día.

Según documento del POM de 2011, la capacidad de almacenamiento actual de los depósitos de aguas del municipio es de 1.500 m³/día, por lo que habrá suficiente capacidad para abastecer al desarrollo del presente Plan Parcial de Mejora.

Como se establece en ese documento para la AR-14 y la AR-15 *“su desarrollo queda supeditado a la existencia de recursos hídricos suficientes en el municipio”*, que como se ha visto está acreditada su suficiencia.

También se establece que deberán desarrollar los sistemas generales adscritos, y en cuanto al AR-15 que *‘deberá pagar la parte proporcional para la ampliación del depósito existente en Ossa de Montiel’*.

Los importes de esas actuaciones se fijan en el punto *“4.4. Asignación de infraestructuras a sectores de suelo urbanizable”* dentro del Capítulo 4. Informe de Sostenibilidad Económica del POM de 2011:

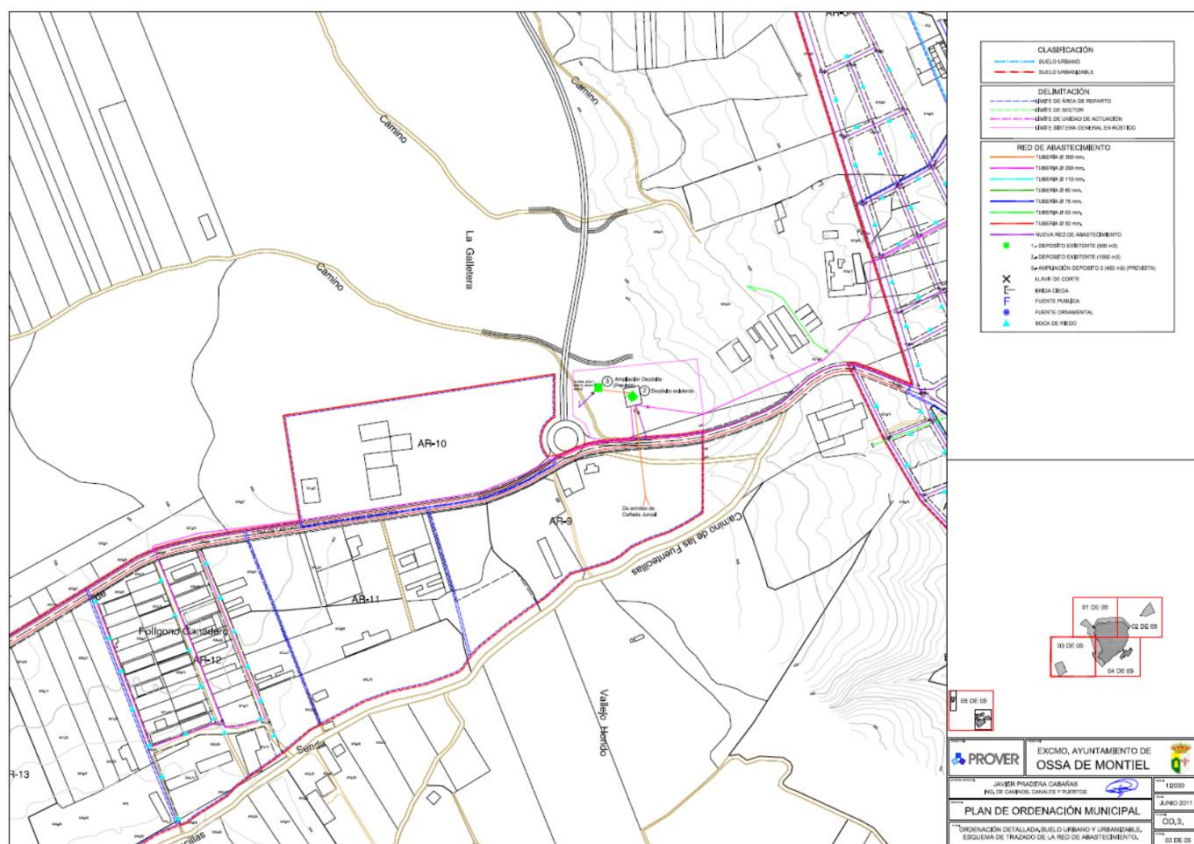
A.R.	Abastecimiento					
	Amp.	Dep.	Coste	Nuevo dep Lagunas.		coste
	250 m3					
AR-1	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-2	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-3	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-4	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-5	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-6	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-7	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-8	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-9	50,00	18%	11.282,69 €	0,00	0%	0,00 €
AR-10	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-11	32,61	12%	7.357,98 €	0,00	0%	0,00 €
AR-12	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-13	94,62	34%	21.352,57 €	0,00	0%	0,00 €
AR-14	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-15	99,74	36%	22.506,76 €	0,00	0%	0,00 €
UA-1	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
UA-2	0	0%	0,00 €	325,00	100%	81.250,00 €
UA-3	0	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €

Por tanto, aun no siendo necesarios para el abastecimiento del sector que se va a desarrollar, y que podrá realizarse con los recursos existentes actualmente, sí tendrá una carga económica de 22.506,76 € para infraestructuras de abastecimiento a desarrollar en el futuro al ampliar la capacidad de los depósitos de abastecimiento.

4.8.1.3. ORIGEN DEL SUMINISTRO

La red de abastecimiento de Ossa de Montiel se distribuye desde los depósitos municipales situados en la zona este del suelo urbano, próximos a la salida de la Carretera de Las Lagunas de Ruidera, mediante conducciones de diferentes tamaños y materiales como pueden ser de fundición, Polietileno o PVC entre otros.

Las viviendas existentes en el ámbito de actuación tienen conexión a la red de abastecimiento municipal, con contadores en cada una de las acometidas. Este suministro se realiza mediante una conducción desde el polígono ganadero ubicado al este del ámbito de actuación.



Existen dos depósitos de abastecimiento con los que se abastece la población, y que son de las siguientes características:

DEPOSITO 1, de 1000 m³, de tipo cuadrangular, con dos vasos independientes, situado en la zona más alta de la población, dando servicio al núcleo de Ossa de Montiel.

DEPOSITO 2, de 500 m³, de tipo cuadrangular, con dos vasos Independientes, situado más bajo que el anterior y dotado de válvula de entrada con flotador, dando servicio al núcleo de Ossa de Montiel.

4.8.1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE OSSA DE MONTIEL

La red de distribución existente en Ossa de Montiel es de tipología mixta en anillo y ramificada en determinadas zonas sobre todo periféricas, en su mayoría es de fundición, aunque desde 1.993 se han venido realizando todas las ampliaciones y/o sustituciones en polietileno y PVC.

Los diámetros oscilan entre 200 mm y 50 mm para fundición, 200 mm y 63 mm para PVC y 63 mm y 50 mm para polietileno.

Las presiones que soporta la red oscilan entre 0.5 y 3.5 Kg/cm².

Existen alrededor de 40 válvulas de corte, con las que se puede sectorizar la población en diez tramos.

Las acometidas son en su mayoría de plomo y polietileno y tan solo las instaladas desde 1.994 aproximadamente cuentan con registros en acera o fachada. El parque de contadores hasta 1.997 es de 1.695, siendo el 80% de 13 mm, y el resto de 20 y 25mm.

Hasta 1997 se viene renovando los contadores en una proporción de un 5% anual, con lo que en la actualidad las cifras oscilarán entre 50% de 13mm y 50% de 20 y 25mm.

4.8.1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DEL SECTOR

Las viviendas existentes en el ámbito norte, el coincidente con el sector original S-14, ya disponen de red de abastecimiento, estando conectadas a la red municipal, a los depósitos anteriormente señalados.

El conjunto de la red en el sector S 14-15 será mallada, discurrirá por los viales de la urbanización, en continuidad con la red existente en el ámbito del S-14, dando servicio a las parcelas mediante acometidas, a la red de riego y los hidrantes contra incendios; y tendrán las mismas características que las establecidas por el POM de 2011 para el núcleo de población de Ossa de Montiel.

Si bien se acompaña en los planos de ordenación un esquema de la red interior al sector, el diseño de la red queda supeditado al Proyecto de Urbanización, que indicará de manera exacta la localización y características de las conducciones.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Ossa de Montiel y a las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

4.8.2. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

4.8.2.1. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE SANEAMIENTO

Las aguas de saneamiento producidas en el Sector S 14-15 se llevarán mediante una conducción a la EDAR existente, para ser tratadas de forma previa a su vertido.

La EDAR de Ossa de Montiel tiene una capacidad de depuración de 5.000 habitantes.

Actualmente el municipio cuenta con una población de 2.262 habitantes, y el desarrollo del Sector S-14 y S-15 supondrá un aumento según el POM de 2011 de 683 habitantes equivalentes, por lo que la suma total de 2.945 habitantes será inferior a la capacidad de depuración, y podrá seguir funcionando sin necesidad de ampliación de la misma.

A.R.	Sector	Uso global	S. Neta	Viviendas	Viviendas existentes	Nuevas viviendas	Población	Total (m³/día)	Habt-equivalent
AR-1	S-1	Industrial	157.335	-	-	-	-	172,64	785
AR-2	S-2	Residencial	28.935	80		80	232	51,15	232
AR-3	S-3	Residencial	23.894	75		75	218	47,95	218
AR-4	S-4	Residencial	35.919	106		106	308	67,77	308
AR-5	S-5	Residencial	63.982	194		194	564	124,03	564
AR-6	S-6	Residencial	61.214	154		154	448	98,46	448

MEMORIA JUSTIFICATIVA. ANEXO 01.- ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS

32



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OSSA DE MONTIEL

A.R.	Sector	Uso global	S. Neta	Viviendas	Viviendas existentes	Nuevas viviendas	Población	Total (m³/día)	Habt-equivalent
AR-7	S-7	Terciario	37.507	-	-	-	-	41,16	187
AR-8	S-8	Residencial	36.559	103		103	299	65,85	299
AR-9	S-9	Terciario	45.566	-	-	-	-	50,00	227
AR-10	S-10	Residencial	49.586	57	6	51	148	32,61	148
AR-11	S-11	Residencial	55.340	63	12	51	148	32,61	148
AR-12	S-12	Industrial	71.015	-	-	-	-	77,92	354
AR-13	S-13	Residencial	128.727	148		148	430	94,62	430
AR-14	S-14	Residencial	137.116	157	78	79	230	50,51	230
AR-15	S-15	Residencial	135.672	156		156	453	99,74	453
UA-1	UA-1	Residencial	13.340	34		34	99	21,74	99
UA-2	UA-2	Residencial	82.266	194	194	0	0	0,00	0
UA-3	UA-3	Residencial	17.696	49		49	142	31,33	142
TOTAL			1.181.671	1.570	290	1.280	3.720	1.160	5.273

(*) Todos los caudales vienen expresados en m³/día.

Como se establece en la memoria justificativa del POM, para el desarrollo del AR-14 y AR-15, ambos “deberán pagar la ampliación correspondiente de la depuradora existente en Ossa de Montiel”.

Los importes de esas actuaciones se fijan en el punto “4.4. Asignación de infraestructuras a sectores de suelo urbanizable” dentro del Capítulo 4. Informe de Sostenibilidad Económica del POM de 2011:

A.R.	Saneamiento								
	Ampliación EDAR		Coste	EDAR AR-1		Coste	Nueva EDAR Lagunas		Coste
AR-1	0,00	0%	0,00 €	172,64	100%	130.000,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-2	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-3	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-4	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-5	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-6	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-7	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-8	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-9	50,00	14%	29.159,38 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-10	32,61	9%	19.016,23 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-11	32,61	9%	19.016,23 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-12	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-13	94,62	26%	55.184,35 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €

MEMORIA JUSTIFICATIVA

124



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OSSA DE MONTIEL

A.R.	Saneamiento								
	Ampliación EDAR		Coste	EDAR AR-1		Coste	Nueva EDAR Lagunas		Coste
AR-14	50,51	14%	29.456,51 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
AR-15	99,74	28%	58.167,29 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
UA-1	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €
UA-2	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	525,00	100%	498.750,00 €
UA-3	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €	0,00	0%	0,00 €

Por tanto, aun no siendo necesarios para el saneamiento del Sector 14-15, sí tendrá una carga económica de 87.623,8 € para la ampliación de la EDAR, además de financiar a su cargo la tubería de conexión hasta la misma.

4.8.2.2. DISEÑO DE LA RED Y PUNTO DE ACOMETIDA

La red de saneamiento será preferentemente separativa, dados los condicionantes topográficos del ámbito, transcurrirá bajo los viales y llevará una conducción hasta la EDAR de Ossa de Montiel.

El Proyecto de Urbanización preverá las características de dicha conducción, así como el dimensionamiento y los materiales de las tuberías.

Las aguas pluviales se recogerán mediante red preferentemente separativa, en un depósito de aguas en el Sector y serán impulsadas a la depuradora de aguas residuales, ya que no existe red de aguas pluviales separativa en el núcleo de población de Ossa de Montiel.

En lo referente a los criterios de diseño y ejecución de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Ossa de Montiel y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

4.8.2.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE OSSA DE MONTIEL

La red, en general, es de tipo unitario, es decir, recoge tanto aguas negras como aguas pluviales. Se trata de una red ramificada con pozos de registro cada 30 m. aproximadamente.

La red está formada por tubos de hormigón con diámetros que van desde los 200 mm. hasta los 600 mm., aunque son mayoritariamente de 250 mm. Las tuberías de saneamiento discurren por el centro de las calles.

Existen numerosos pozos de registro estando repartidos uniformemente a lo largo de toda la red de saneamiento, y teniendo una separación media entre ellos de 30 m. aproximadamente.

Su estado de conservación y funcionamiento es aceptable, aunque en determinados tramos de mayor antigüedad, es posible la existencia de fugas.

4.8.3. RED DE RIEGO

Se dispondrá una red de riego en todas las zonas verdes y espacios libres ajardinados, así como para las alineaciones principales de arbolado en los viales.

Los criterios de diseño y ejecución de las redes de riego serán los previstos en el Proyecto de Urbanización.

4.8.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

4.8.4.1. GENERALIDADES

La compañía distribuidora en la zona es UNIÓN FENOSA.

La ordenación del sector ha quedado reflejada en apartados anteriores.

El suministro de energía eléctrica para la totalidad del ámbito se realizará desde el punto más cercano que designe la compañía suministradora, siendo éste, a priori, la red de Media Tensión que discurre por el noreste del sector.

4.8.4.2. PREVISIÓN DE POTENCIA

La asignación de potencia se hará teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad que indica la Instrucción de 14 de octubre, de forma que:

- Potencias previstas en centros de transformación: la potencia prevista para cada transformador en un centro de transformación se calculará sumando las potencias previstas en todas las cajas generales de protección que alimente multiplicada por el coeficiente 0.8, siempre que el número de éstas no sea inferior a cuatro, en cuyo caso el coeficiente será la unidad.
- Potencia prevista en líneas de media tensión: la potencia prevista para cada línea de media tensión se calculará sumando las potencias previstas de los CCTT que alimenten, multiplicado por 0.8, siempre que el número de éstos no sea inferior a cuatro, en cuyo caso el coeficiente será la unidad. Se tendrá en cuenta en el cálculo la estructura en anillo de la red para el caso más desfavorable.
- Además de esto, según el Reglamento de BT el tipo de electrificación considerada es de:

Sectorización	Uso	Superficie Parcela (m²)	Sup. Edific. (m²)	Viv. (nº)	AP (nº)	Coef.				Potenc. (Kw)
						Tipo	w/m²	Kw	Simult.	
RESIDENCIAL	Viviendas	167.990,04	83.995,02	373	-	(C)	-	9,20	191,30	1.759,96
PARCELA ESPACIOS LIBRES	Zonas Verdes	24.277	-	-	-	(D)	4	97,11	1,00	97,11
PARCELA ZONAS AJARDINADAS	Zonas ajardinadas	2.992	-	-	-	(D)	4	11,97	1,00	11,97
EQUIPAMIENTO	Equipamiento	16.850	-	-	-	(A)	50	842,50	1,00	842,50
ALUMBRADO PÚBLICO VIARIO										
VIARIO Y APARCAMIENTOS	Viales	41.401	-	-	41.401	(D)	2	82,80	1,00	82,80
TOTAL DE LA POTENCIA ELÉCTRICA A DOTAR AL ÁMBITO										2.794,34

Potencia a Prever en subestación:

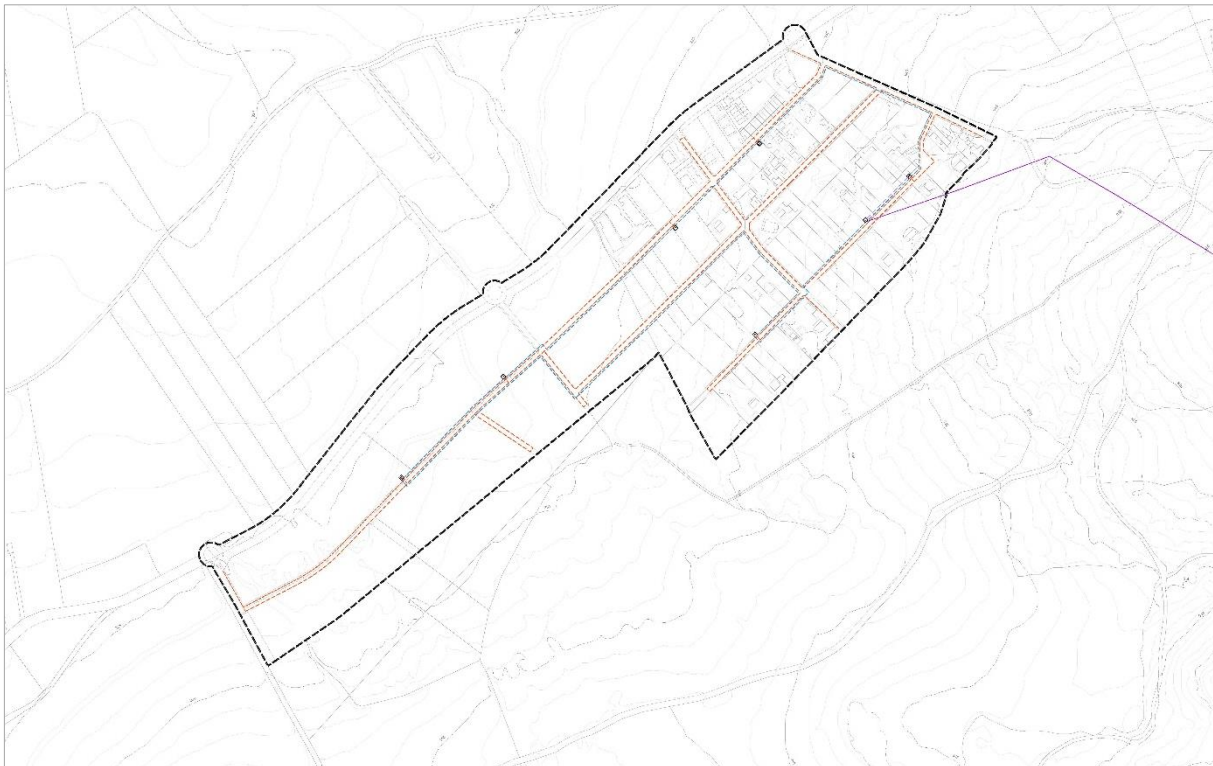
- Potencia demandada instalada: 2.794,34 Kw
- Coeficiente de simultaneidad: 0,80 (Instrucción 14 de octubre de 2004)
- Potencia demandada simultánea: 2.794,34 Kw, 3.492,92 KvA.
- Centro de Transformación a instalar: 6 CT, 630, 3.780 KvA.

No obstante, estando el sector destinado a vivienda estacional, el Proyecto de Urbanización podrá justificar un número inferior de Centros de Transformación.

4.8.4.3. DISEÑO DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

El Proyecto de Urbanización resolverá completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000.

En lo referente al diseño y ejecución de las redes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y las normas técnicas, especificaciones particulares y recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes. Previo a la aprobación de los proyectos de urbanización se deberá recabar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las infraestructuras.



4.8.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal, el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07; y las recomendaciones que los servicios técnicos municipales estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

La solución de alumbrado concreta será la propuesta por el Proyecto de Urbanización.

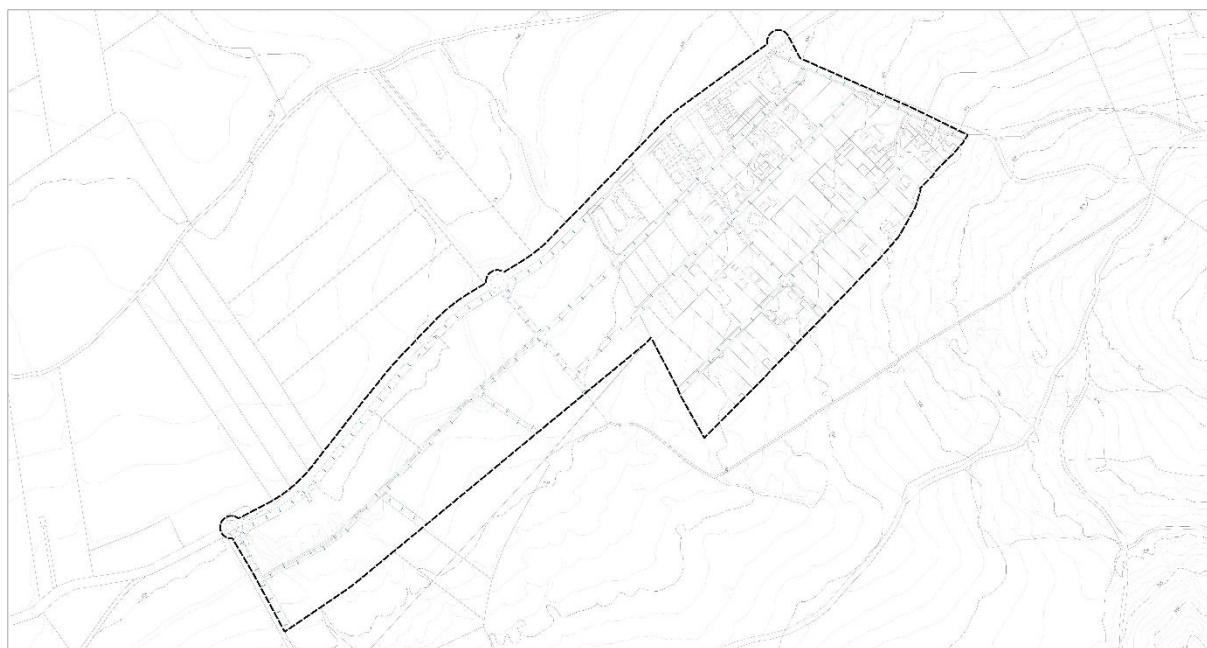
La alimentación a los puntos de luz se efectuará desde los centros de transformación de baja tensión y se realizará a través de centros de mando protegidos e instalados en el interior de armarios homologados.

Los centros de mando se situarán lo más centrado posible con respecto a las cargas solicitadas por el alumbrado, teniendo en cuenta también la posición de los centros de transformación a los cuales se conectarán para su suministro eléctrico.

Los criterios utilizados para el cálculo de la iluminación del viario público serán los siguientes:

NIVELES Y CARACTERÍSTICAS LUMINOTÉCNICAS SEGÚN EL TIPO DE VÍA				
			Control Deslumbramiento	
TIPO DE VÍA	Iluminación media (lux)	Uniformidad	Índice G	Umbral de contraste
Calle principal	30-50	0.75	>6	≤10
Calle secundaria con tráfico importante	15-25	0.6	>5	≈10
Calle secundaria con poco tráfico	7-15	0.5	>4	≤20

En cualquier caso, en los itinerarios peatonales accesibles se garantizará un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, según lo previsto en el artículo 5.2.i) de la Orden TMA/851/2021.

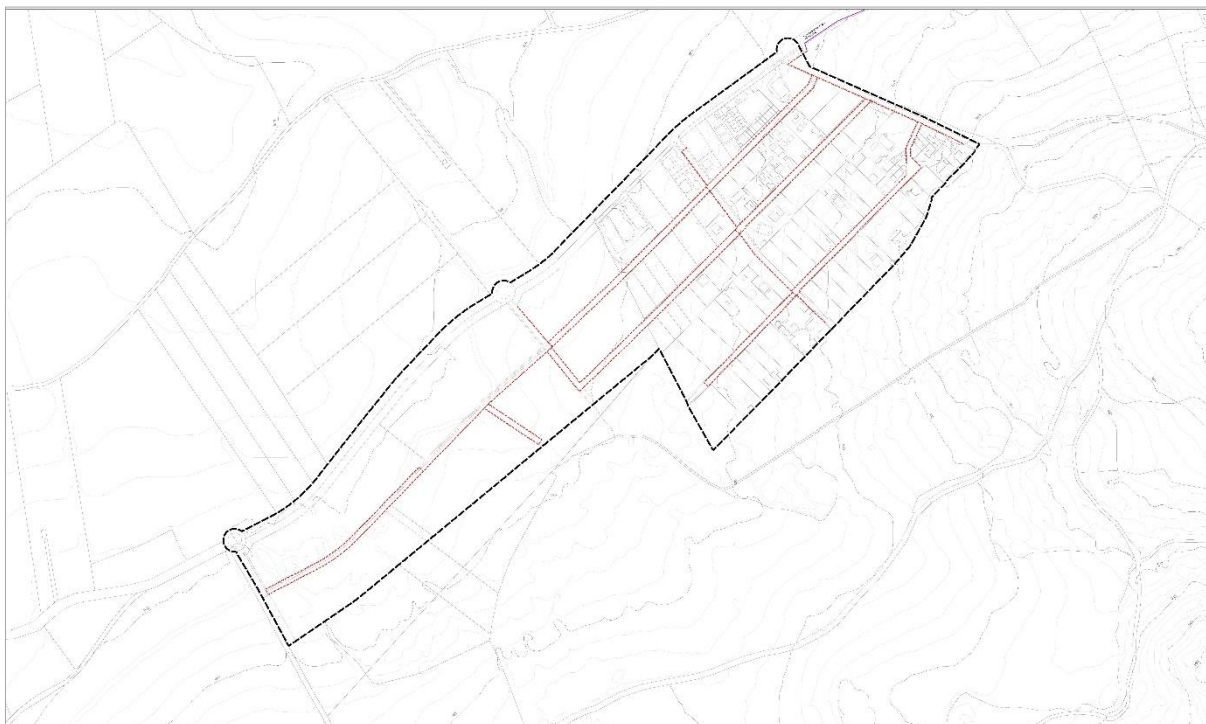


4.8.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial preverá las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público, que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia, sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en el ámbito territorial del Plan Parcial de Mejora, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas.

Se diseñará una red soterrada sin conductores, que posibilitará la futura implantación del servicio. La red constará de las canalizaciones principales, secundarias y de dispersión necesarias, así como las arquetas de paso o derivación, y los preceptivos cuadros de distribución que pudieran resultar necesarios para que las compañías ofrezcan el servicio de comunicaciones en óptimas condiciones. Los proyectos de urbanización preverán las infraestructuras necesarias para el despliegue de la red de fibra óptica municipal, conforme a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.



4.8.7. RED DE GAS

No existe red de gas en el municipio de Ossa de Montiel, aunque existe la posibilidad de realizar un depósito independiente de abastecimiento de la red de gas del Sector S 14-15.

El presente Plan Parcial de Mejora prevé la instalación de una mínima red de distribución de gas que, ajustada a las necesidades reales previsibles, facilite la instalación de una futura red a nivel municipal.

No obstante lo anterior, se ha considerado oportuno no realizar inicialmente grandes inversiones que pudieran ser desmedidas, pues la demanda real es del todo desconocida al no encontrarse concretadas las actividades a implantar.

4.9. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Será de aplicación el ‘artículo 11. Situaciones fuera de ordenación’ del POM de 2011 que recogía lo siguiente:

‘A la hora de entrar en vigor el Plan de Ordenación Municipal, según el art. 24.2.del TRLOTAU, hay que establecer el régimen de situaciones que queden fuera de ordenación. Se establecen dos tipos:

1. Totalmente incompatibles: las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelos en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

2. Parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurran las circunstancias anteriores.

En las situaciones totalmente incompatibles, se someterán a un régimen especial y en ellas sólo se permitirán obras de mera conservación.

En las situaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles se podrán autorizar obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial.

En cuanto al suelo urbanizable, las construcciones preexistentes que ocupen futuros viales se considerarán totalmente incompatibles. Podrán ser parcialmente incompatibles aquellas que queden inscritas en el interior de manzanas (con la ordenación detallada propuesta), y cuyo uso y tipología edificatoria sea compatible con la norma zonal de uso mayoritario del correspondiente sector.

En el plano OD.1. “Ordenación detallada. Suelo urbano y Urbanizable. Calificación de usos pormenorizados. Sistemas locales. Alineaciones.” Aparecen reflejados dichas situaciones en el núcleo de población de Ossa de Montiel.

En cuanto al suelo rústico, en el plano correspondiente se señalan las edificaciones objeto de regularización. El resto de construcciones pasan a considerarse fuera de ordenación, en alguno de sus dos grados (total o parcialmente incompatibles).’

En el Plano OD.1 donde aparecen reflejadas las edificaciones fuera de ordenación del POM no existe ninguna dentro de los límites del Sector S-14 y S-15.

Será de aplicación, en cualquier caso, el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 42 bis del TRLOTAU.

5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN Y REAJUSTE DE LA ORDENACIÓN

5.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

La delimitación de unidades de actuación urbanizadora es una determinación urbanística de detalle, conforme al artículo 24.2 del TRLOTAU y 20.5 del RP.

El presente Plan Parcial de Desarrollo establece una única unidad de actuación, coincidente con la totalidad del Sector 14-15 y con el sistema general incluido; sin perjuicio de que se puedan delimitar otras, en las condiciones previstas en el TRLOTAU.

No obstante, el área reparcelable, conforme a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Actividad de Ejecución, podrá ser inferior a esta unidad de actuación, excluyendo de la misma, de considerarse necesario, el sistema general (vial y nudos de acceso), que podrán obtenerse y ejecutarse de forma independiente, de cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística.

5.2. APERTURA DE NUEVOS VIALES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE

El tamaño de la manzana prevista por este Plan Parcial de Mejora responde a la necesidad de implantar edificaciones aisladas de gran tamaño.

Esta gran manzana admite, no obstante, la posibilidad de subdivisión mediante la apertura de nuevos viales, si en el futuro se considerase necesario.

En este sentido, se considera expresamente permitida la apertura de nuevos viales, mediante Estudio de Detalle, conforme a lo definido en la normativa urbanística.

Por otro lado, con el objeto de facilitar la adaptación de las determinaciones urbanísticas a la realidad edificada, se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial de Mejora con las condiciones y los límites establecidos en el artículo 72 y 73 del RP.LOTAU.

6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

6.1. REDES DE ALTA TENSIÓN

La ordenación propuesta elimina las servidumbres previstas para las líneas aéreas de alta tensión por el Real Decreto 223/2008, por el que se aprueba el Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión.

Dicha línea aérea, que discurre actualmente para dar suministro al sector desde la zona noreste, se verá afectado por la actuación y por lo tanto, deberá ser soterrada.

6.2. ZEC LAGUNAS DE RUIDERA

Como se ha expuesto en el apartado 1.2 de la presente Memoria Justificativa, la delimitación de los sectores S-14 y S-15 realizadas en el Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel están parcialmente incluidos en la delimitación de la Zona Especial de Conservación “Lagunas de Ruidera” cuyo código de la Red Natura 2000 es ES4210017.

No obstante, la nueva delimitación del Sector 14-15 unificado, establecida por este Plan Parcial de Mejora, ha extraído del mismo los terrenos pertenecientes a la mencionada ZEC, por lo que se ha eliminado la afección anteriormente existente.

6.3. PLAN DE ACCIÓN CONTRA EL RUIDO

El Plan de Ordenación Municipal de 2011 no establece ninguna zonificación de ruidos en el término municipal, únicamente se realiza un estudio de tráfico de las vías de comunicación, estableciendo que la Carretera C-30, sobre la que se desarrolla el Sector 14-15, no tendrá ningún problema de capacidad de tráfico, y consecuentemente en el nivel de ruido que generará a los vecinos de la urbanización.

Actualmente dicha carretera tiene un tráfico en hora punta de 46 vehículos/hora, llegando al máximo con el desarrollo de todos los Sectores de la misma en el POM de 961 vehículos/hora, y lejos de los 2.220 veh/hora que tiene de capacidad máxima.

La carretera C-30 es la principal generadora de ruidos en el sector, por lo que el diseño del sector se ha realizado localizando las parcelas dotaciones, de equipamientos y de zonas verdes, contiguas a dicha infraestructura, mientras que las parcelas residenciales se han ubicado lo más alejado a la misma que ha sido posible.

Se ha creado una barrera verde contigua a la carretera, que servirá de pantalla acústica con la colocación de vegetación, disminuyendo el impacto del ruido en las parcelas residenciales.

Tampoco se prevén en el Sector el establecimiento de ninguna actividad generadora de tráfico o ruidos, como podrían ser fábricas o centros comerciales.

El Ayuntamiento de Ossa de Montiel, dentro de las medidas de sostenibilidad que rigen su acción, fomentará el transporte público desde el Sector 14-15, y desde el núcleo de población, hasta las Lagunas de Ruidera, disminuyendo el ruido generado por los vehículos particulares.

Respecto a las parcelas se tomarán las siguientes medidas en la distribución de las viviendas para minimizar los efectos del ruido:

- Se ubicarán las zonas de descanso de las zonas residenciales (dormitorios), en la parte más resguardada de los mismos; fachadas orientadas a zonas que no estén expuestas al ruido de la carretera.

- Se proponen retranqueos de las edificaciones en las parcelas orientadas a la carretera.
- Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas con fachadas que estén orientadas a la carretera, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a la misma.

7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

7.1. OBJETO DEL ESTUDIO

El objetivo del presente capítulo es establecer la idoneidad de la ordenación prevista en el presente Plan Parcial de Mejora en relación con los recursos económicos de los distintos agentes que vayan a intervenir en la gestión del plan.

Para ello se hace una estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de la actuación con sus conexiones exteriores, así como las cargas de Sistemas Generales asignadas por el POM a los Sectores S-14 y S-15 (establecidas en el 'Capítulo 4. Informe de Sostenibilidad Económica'), valorando su viabilidad económica-financiera, para lo cual se realizará la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico; en relación al aprovechamiento lucrativo del mismo.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo de a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

7.2. GRADO DE PRECISIÓN DE LAS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, en el contexto del Plan Parcial de Mejora en el que se inserta, ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización; esencialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación y/o Expropiación, donde se establecerán las cifras relativas a los costes de ejecución material de las obras de urbanización.

En conclusión, en este Plan Parcial de Mejora, en su carácter de documento de ordenación urbanística, ofrece datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

7.3. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito tanto los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes a las generales del municipio, como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 115 del TRLOTAU y 38 del Reglamento de Actividad de Ejecución, los denominados gastos de urbanización.

También se incluyen los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costes y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

Estas cargas económicas se han dividido en los siguientes:

1. Costes de las obras de Urbanización
2. Costes de Asistencias Técnicas
3. Costes de Tramitación, Promoción y gestión
4. Costes de Conservación y Mantenimiento
5. Beneficio empresarial
6. Participación en los costes de ejecución de los Sistemas Generales previstos por el POM de 2011

A continuación, se detallan dichos gastos.

7.3.1. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Corresponderá al Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Sector y los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo.

Se han valorado para este Estudio tanto las obras de urbanización interiores del sector como las cargas de conexión exterior, como es el caso de la conexión de la red de saneamiento a la EDAR y de la red de pluviales, así como la realización de las 3 rotondas de conexión con la carretera perimetral de la urbanización.

El Presupuesto de Ejecución Material estimado de las obras de urbanización son los siguientes:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Capítulos	Costes
Movimiento de Tierras	57.628 €
Firmes y pavimentos	280.382 €
Red de suministro eléctrico	135.756 €
Red de alumbrado público	93.794 €
Red de abastecimiento	36.552 €
Red de saneamiento y drenaje	238.078 €
Red de telecomunicaciones	24.972 €
Riego	9.914 €
Espacios libres y jardinería	16.441 €
Equipamiento urbano	23.524 €
Obras complementarias	14.085 €
Señalización	14.298 €
Control de Calidad	15.452 €
Seguridad y Salud	22.405 €
Gestión de RCDs	19.669 €
3 Rotondas exteriores	463.298 €
Conexión saneamiento EDAR	150.432 €
Total Presupuesto Ejecución Material	1.616.680 €

Con lo anterior se tiene que los gastos totales de las obras de urbanización, incluidos los gastos generales (13% de PEM), el Beneficio Industrial del contratista (6% del PEM) y el IVA actual (21% sobre el total), son los siguientes:

1. TOTAL GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Capítulos	Costes
Total Presupuesto Ejecución Material	1.616.680 €
Gastos generales + Beneficio Industrial (19%)	307.169 €
Total Presupuesto Ejecución por Contrata	1.923.849 €
	404.008 €
Total gastos de obras de urbanización con IVA (21%)	2.327.857 €

7.3.2. COSTES DE ASISTENCIAS TÉCNICAS

En este apartado se definen los costes de redacción de documentos y demás asistencias técnicas y jurídicas precisas para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora, así como la posterior ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el apartado e) del artículo 38.1 del RAE.TRLTAU, considerándose los siguientes

2. GASTOS DE REDACCIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS	
Capítulos	Coste
Estudio Geotécnico	2.000,00 €
Levantamiento Topográfico	900,00 €
Redacción Plan Parcial Mejora	15.000,00 €
Redacción PAU (Propuesta de Bases, Proyecto de Urbanización, Proposición Jurídico-Económica, Evaluación Ambiental, etc)	20.000,00 €
Redacción Proyecto de Reparcelación	8.000,00 €
Asistencia Jurídica tramitación PAU	7.000,00 €
Dirección de las obras y Coordinación de Seguridad y Salud (3% PEM)	40.392,00 €
Total	93.292,00 €

7.3.3. COSTES DE TRAMITACIÓN PROMOCIÓN Y GESTIÓN

Se incluyen en este apartado los gastos de tramitación y gestión en que se incurrirá en el desarrollo del programa, como publicaciones, anuncios, notificaciones, gastos notariales, gastos registrales, gestión de cobros de cuotas de urbanización, gastos financieros, etc; conforme a los apartados e) y f) del artículo 38.1 del RAE.TRLTAU.

3. GASTOS DE TRAMITACIÓN Y GESTIÓN	
Capítulos	Coste
Tramitación y gestión	12.759 €
Total gastos de tramitación y gestión	12.759 €

7.3.4. COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Los costes estimados de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras, conforme al artículo 38.2 del RAE.TRLTAU, son los siguientes:

5. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
Capítulos	Coste
Costes de conservación y mantenimiento	5.759 €
Total gastos de conservación y mantenimiento	5.759 €

7.3.5. BENEFICIO O RETRIBUCIÓN EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR

Se incluyen en este epígrafe el beneficio o la retribución empresarial del agente responsable de la ejecución de la actuación urbanizadora, conforme al apartado f) del artículo 38.1 del RAE.TRLATAU; considerándose un 4% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras.

5. BENEFICIO EMPRESARIAL	
Capítulos	Costes (sin IVA)
Beneficio empresarial (4% PEM)	64.667,20 €
Total beneficio empresarial	64.667.20 €

7.3.6. CARGAS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS POR EL POM DE 2011

Como se ha indicado anteriormente el POM de 2011 establecía una serie de cargas relativas a infraestructuras y sistemas generales, que se dotarán para cuando el Excmo. Ayto. las acometa. Estas cargas serían:

- Viales, rehabilitación de viarios: S-14, 242.112,25 €, y S-15, 397.007,50 €, total: 639.119.75 €,
- Sistemas Generales adscritos, coste suelo: S-14, 37.893,40 €, y S-15, 37.893,40 €, total: 75.786,80 €,
- Abastecimiento, coste ampliación depósito de aguas, S-15: 22.506,76 €,
- Saneamiento, coste ampliación EDAR, S-14: 29.456,51 €, y S-15: 58.167,29 €, total: 87.623,80 €.

Estableciendo un coste total de: 825.037,11 €, que se mantendrán para el nuevo Sector S 14-15.

7.3.7. CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora según el cuadro adjunto:

TOTAL COSTES OPERACIÓN URBANIZADORA	
Capítulos	Costes
1. Costes de las obras de Urbanización	2.327.857 €
2. Costes Asistencias Técnicas	93.292 €
3. Costes de Tramitación, Promoción y Gestión	12.759 €
4. Costes de Conservación y Mantenimiento	5.759 €
5. Beneficio Empresarial	72.039 €
6. Cargas Sistemas Generales Adscritos POM 2011	825.037 €
Total Costes de Urbanización	3.336.743 €

7.3.8. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

El importe total de los Costes de Urbanización asciende a 3.336.743 €, con una ratio sobre la superficie bruta de la actuación, de 241.228,35 m², de 13,79 €/m², un valor relativamente bajo, fruto de la optimización de viales y el aprovechamiento de grandes parcelas dotaciones y de espacios libres que disminuye la necesidad de mayores viales para su acceso.

En el POM de 2011 se establecen unos valores de referencia para los costes de urbanización residencial de 29 €/m² sobre la superficie bruta, que para la superficie del Sector 14-15 resultaría de 7.012.364,43 €, habiendo conseguido una reducción de cargas muy significativa que repercute en los propietarios del sector.

El aprovechamiento y superficies de parcela lucrativa del ámbito de actuación son las siguientes:

- Superficie total del Sector: 253.510,32 m²s.
- Superficie total del Sector (sin Sistemas Generales): 241.228,35m²s.
- Superficie de dotaciones existentes (actual carretera C-30): 11.127,98 m²s.
- Superficie Área de Reparto (sin suelos de dotaciones afectadas a su destino): 242.382,34 m²s.
- Superficie de parcelas netas resultantes con uso residencial: 167.990,04 m²s.
- Aprovechamiento Total: 83.995,02 u.a. o m²c (al tener coeficiente de ponderación 1)
- Aprovechamiento lucrativo: 83.995,02 u.a.
- Aprovechamiento administración: 8.399,50 u.a.

La repercusión total de los gastos de urbanización (sin IVA) es la siguiente:

- 13,79 euros por metro cuadrado de suelo bruto.
- 13,76 euros por metro cuadrado de suelo generador de aprovechamiento (superficie del área excluidas las dotaciones existentes ya afectadas a su destino).
- 39,72 euros por unidad de aprovechamiento lucrativo de los propietarios (equivalente a metros cuadrados de techo construido).
- 41,13 euros por metro cuadrado de parcela neta lucrativa.

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), establece la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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”.

Esta regulación con rango legal obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo español conlleva a través de la reparcelación.

De acuerdo con el texto de la Ley, el contenido de los informes de sostenibilidad económica se divide en dos grandes bloques:

- **Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas.**
- **Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

8.1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

El Informe de Sostenibilidad Económica ponderará “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”.

Las actuaciones de urbanización suponen una transformación de suelo mediante la ejecución de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanos para la creación de solares aptos para la edificación.

La financiación de la producción del nuevo espacio urbano, así como el posterior mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones ejecutadas y la prestación de los servicios a la mayor población, tienen una repercusión directa sobre los presupuestos de las Haciendas Municipales.

Se estimará por un lado el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, por otro, se cuantificarán los ingresos.

Al tratarse de un planeamiento de desarrollo, el proceso urbanístico planteado tan sólo supondrá incidencia sobre la Hacienda Municipal.

8.1.2. VALORACIÓN DE LOS COSTES DE PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

La valoración de los costes de puesta en marcha, mantenimiento y de prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

8.1.2.1. VIALES.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos

que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión en carreteras, pudiéndose reducir al 0,55% en viales urbanos.

Para el tipo de urbanización proyectada se estima un valor alrededor del 1% anual, dando como resultado 0,71 euros por m² de vial.

Así, se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias:

- Superficie de vial: 29.119,46 m²
- Coste de mantenimiento del viario: 20.674,81 €/año

8.1.2.2. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa Concesionaria de la misma.

Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, la empresa concesionaria se hará cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión anual por metro cuadrado de superficie neta de parcela residencial, incluidos los equipamientos existentes en el ámbito de aproximadamente 0,05 €/m², lo que supone un valor de:

- Superficie de parcela neta: 167.990,04 m²
- Coste mantenimiento abastecimiento y saneamiento: 8.399,50 €/año.

8.1.2.3. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

Al igual que ocurre con abastecimiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura con cargo a las obras de urbanización, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por vivienda equivalente anual, que se define en aproximadamente 15 €/vivienda y año, lo que supone un valor de:

- 313 viv. equivalentes X 15 €/viv: **4.695 €/año.**

8.1.2.4. ALUMBRADO PÚBLICO.

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo el mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que se puede valorar en 0,09 euros por metro cuadrado de superficie neta de parcela, al tener baja densidad edificatoria lo que supone un valor de:

- Superficie de parcela neta: 167.990,04 m²
- Coste mantenimiento del alumbrado público: 15.119,1 €/año.

8.1.2.5. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que se puede valorar en 1,0 euros por metro cuadrado de media, dado que se pretende la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío, quedando del siguiente modo:

- Superficie de zonas verdes y ajardinadas: 27.268,85 m²
- Coste mantenimiento de las zonas verdes: 27.268,85 €/año.

8.1.3. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán la ejecución, el mantenimiento y puesta en marcha de las nuevas infraestructuras o prestación de los nuevos servicios.

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), y el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).
- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base del número de actividades implantadas.

8.1.3.1. INGRESOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES O ACTIVIDAD INMOBILIARIA:

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI):

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal fuente de ingresos de los Ayuntamientos y es el recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos.

Naturaleza Urbana es el valor catastral que se determina mediante las Ponencias de Valores. Está regulado en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles. (Aprobada por el Pleno de la Corporación el día 18 de octubre de 1.991 y publicada en el BOP de Albacete nº 23 de 21 de febrero de 1.992)

Datos de partida:

- La Ponencia de Valores Catastrales vigente en Ossa de Montiel es del año 1992.
- Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,02 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos.
- Tipo de gravamen, según la Ordenanza para los bienes de naturaleza urbana es de: 0,54 %
- Se considera que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Liquidable.
- La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:
- $BI = BL = VC = RM \times VV = 0,5 \times VV$
- La Cuota Íntegra resulta del producto de la Base Liquidable por el tipo impositivo: $CI = BL \times ti$
- Como valor de repercusión del uso residencial podemos estimar:
- $Vt = 300 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Cálculos:

- El valor catastral de los solares de uso residencial del ejercicio 2022 se calcula según la siguiente expresión:
 $VC: RM \times VV \times Casa = 0,54 \times 300 \text{ €/m}^2\text{t} \times (1,02)^{26} = 271,09 \text{ €/m}^2\text{t}$
- Cálculo de la base imponible (liquidable):
 $BI = BL(2021) = 271,09 \text{ €/m}^2\text{t} \times 83.995,02 \text{ m}^2\text{t} = 22.770.209,97 \text{ €}$
- Cálculo de la cuota íntegra (líquida):
 $CI = BL \times ti = 22.770.209,97 \text{ €} \times 0,5\% = 113.851,04 \text{ €/año}$.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

La Base Imponible de este Impuesto es el coste estimado de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material con el dato de la edificabilidad en el área de reforma interior y un valor estimado de la construcción para uso residencial según Colegio de Arquitectos de 600 €/m², aplicándose después el tipo impositivo según la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (Aprobada por el Pleno de la Corporación el día 24 DE Noviembre de 1.989 y publicada en el BOP de Albacete nº 150 de 15 de Diciembre de 1.989) , (2,3% en casco urbano de Ossa de Montiel):

- Cálculo de la base imponible (liquidable):
Existe una bonificación del 50% 'a favor de las construcciones, instalaciones u obras realizadas para uso particular no comercial en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar', y entendemos que el 80% de las edificaciones se acogerán a esta bonificación, por incorporar esos criterios ambientales. Por lo que la Base Imponible= $83.995,02 \text{ m}^2\text{t} \times 0,8 \times 300 \text{ €/m}^2 + 83.995,02 \text{ m}^2\text{t} \times 0,2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 30.238.207,20 \text{ €}$.

- Cálculo de la cuota íntegra (líquida):
 $CI = BL \times ti = 30.238.207,20 \text{ €} \times 2,3\% = 695.478,76 \text{ €}$

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en según la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Texto aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Ossa de Montiel el 28 de enero de 2022 y publicado en el BOP número 49 de 27 de abril de 2022), con unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

Periodo de generación.	Tipo de Gravamen
Inferior a 1 año	17
1 año	17
2 años	17
3 años	17
4 años	17
5 años	17
6 años	16
7 años	16
8 años	16
9 años	16
10 años	16
11 años	13
12 años	13
13 años	13
14 años	13
15 años	13
16 años	12
17 años	12
18 años	12
19 años	12
Igual o superior a 20 años	12

Por otro lado, el tipo de gravamen según la mencionada ordenanza fiscal varía según los años del periodo de generación.

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este caso se hace la hipótesis de que se transmiten el 10% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el tipo de gravamen a considerar es el 17%.

- La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:
$$BI = VT \times IVa \times Na = (10\% \times 22.770.209,97 \text{ €}) \times 1 = 2.277.020,99 \text{ €}$$
- La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:
$$CT = BI \times ti = 2.277.020,99 \text{ €} \times 17\% = 387.093,56 \text{ €}$$

7.1.3.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA:

Se obtiene aplicando coeficientes estadísticos de importe por metro cuadrado techo edificable destinado a usos residenciales por año; aplicándose a la edificabilidad prevista por el Plan en el ámbito de actuación.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM):

Se estiman por coeficientes estadísticos unos ingresos de 0,5 vehículos por cada 100 m² construidos del uso residencial y 60 € por vehículo. En resumen, 0,30 € por cada m² construido:

- Edificabilidad residencial: 83.995,02 m²
- Ingresos anuales: 25.198,50 €/año.

8.1.4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el Presupuesto Municipal.

Para ello es necesario agruparlos según dos clasificaciones distintas:

- Según sean independientes o dependientes de la ejecución de la edificabilidad del ámbito:
 - Independientes: No existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan. A este grupo pertenecerán el mantenimiento del viario, alumbrado público y espacios libres y zonas verdes. Se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.
 - Dependientes: en lo que los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios. En él estarán el resto de los gastos e ingresos calculados. Se imputarán en función de las nuevas actividades a implantar con las edificaciones finalizadas.
- En función de su periodicidad:
 - De carácter anual: aquellos que por su naturaleza o el cálculo estimado realizado deben ser satisfechos con la citada periodicidad. Tienen dicho carácter todos los gastos calculados y los ingresos por los impuestos de bienes inmuebles, de actividades económicas, de vehículos de tracción mecánica; así como los ingresos derivados de otras tasas e ingresos patrimoniales.
 - De carácter puntual: aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Tienen dicho carácter los ingresos recibidos por tasas de licencias de obras y por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

GASTOS / INGRESOS		PERIODICIDAD		
		ANUAL	PAGO ÚNICO	
GASTOS	VIARIO	20.674,81		INDEPEND. DEL CRECIMIENTO
	ABAST. SANEAM.	8.399,50		
	ALUMBRADO PUBL.	15.119,10		
	ESP. LIBRES	27.268,85		
	Total Gastos Año	71.462,26 €		
INGRESOS				DEPEND. DEL CRECIMIENTO
	IBI	113.851,04 €/año		
	ICIO		695.478,76 €	
	IIVTNU		387.093,56 €	
	ITVM	25.198,50 €/año		
	Total Ingresos año	116.370,54 €		
	Total Ingresos puntual		974.315,12 €	

8.1.5. CONCLUSIÓN. EL BALANCE ECONÓMICO.

De la observación de las tablas anteriores, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son muy superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios en cada uno de los escenarios analizados.

Ya que sólo con el impuesto anual del IBI compensaría el gasto también anual del mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización.

A medida que se vaya consolidando la urbanización, irán incrementándose los impuestos, que compensarán la necesidad de suplementar los servicios e infraestructuras.

Realizando una proyección a 20 años, obtenemos un resultado positivo total de la actuación para el Excmo ayto de Ossa de Montiel:

	IMPORTE ANUAL	PROYECCIÓN 20 AÑOS
BALANCE ANUAL INGRESOS-GASTOS	44.908,28 €	898.165,60 €
ICIO		695.478,76 €
IIVTNU		387.093,56 €
	IMPORTE TOTAL	1.980.737,92 €

8.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Este apartado del Informe de Sostenibilidad Económica justifica la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales del ámbito, de conformidad con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), por lo tanto, **se justifica la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales del Plan Parcial de Mejora.**

ANEXO. FICHA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

Este Plan Parcial de Mejora del Sector S-14 y S-15 asume las determinaciones de la ordenación estructural previstas en el POM de Ossa de Montiel para los Sectores S-14 y S-15, incorporando además la ordenación detallada.

La ordenación urbanística estructural prevista por este Plan Parcial de Mejora, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento, es la siguiente:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTA POR ESTE PLAN PARCIAL DE MEJORA	
Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable.
Delimitación preliminar del Sector.	Se trata del mismo límite previsto en la ficha urbanística, disminuyendo la superficie del Sector S-15 afectado por la ZEC Lagunas de Ruidera
Superficie del Sector:	253.510,32 m ² s
Superficie descontado Sistemas Generales (no existen)	241.228,35 m ² s
Uso global mayoritario:	Residencial
Intensidad edificatoria. Edificabilidad bruta:	0,3481 m ² t/m ² s 83.995,02 m ² t
Densidad poblacional:	3 hab/100 m ² c,
Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones y equipamientos y espacios libres:	Se califica como Sistema General de Comunicaciones la carretera C-30 y las 3 rotondas de acceso al sector, con una superficie de 12.281,97 m ² El Proyecto de Urbanización podrá adoptar, de forma justificada, otra solución distinta para este enlace con la carretera, siempre que se garantice su funcionalidad, incluso desplazando la glorieta o reduciendo su superficie, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.
Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo:	Delimitación de una única área de reparto, que incluirá tanto el Sector Urbanizable delimitado S-14 y S-15, con una superficie total de 253.510,32 m ² s, siendo coincidente con la superficie total del área de reparto.

La ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 24.2 del TR.LOTAU y 20 del Reglamento de Planeamiento, se ha definido con precisión a lo largo de esta Memoria Justificativa, pudiéndose afirmar que son aquellas determinaciones que no se encuentran entre las del cuadro anterior.

No obstante, a modo de resumen, en la siguiente tabla se expresan las determinaciones más relevantes de la ordenación urbanística detallada establecida por este Plan Parcial de Mejora:

ORDENACIÓN DETALLADA PREVISTA POR ESTE PLAN PARCIAL DE MEJORA	
Trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras.	Se definen en planos.
Reservas dotacionales públicas de carácter local:	- Zonas verdes: Mínimo 10% superficie ordenada- SG, serían 24.122,83 m², Previsto por el Plan Parcial de Mejora el 10,06 % de la superficie del Sector, esto es, 24.276 m²s - Equipamientos: Mínimo 20 m²/100 m²c, serían 16.799,00 m², Previsto por el Plan Parcial de Mejora 16,850,01 m²s - Plazas de aparcamiento privadas: Necesarias 1,5 por cada 100 m²c, esto es, 1.259 plazas previstas en espacios privados de parcela - Plazas de aparcamiento público: Necesarias el 50% de las anteriores 630 plazas. Previstas por Plan Parcial de Mejora 405 plazas en los viales de la urbanización, y 225 en la parcela dotacional
Usos pormenorizados	<u>Mayoritario:</u> residencial unifamiliar categoría 1ª <u>Usos compatibles:</u> residencial 2ª, 3ª y 4ª, garajes en categoría 1ª y 2ª, comercial, oficinas, hostelero, dotacional equipamientos categorías de infraestructuras-servicios urbanos, excepto tratamiento de residuos y cementerios, educativo, cultural-deportivo, administrativo-institucional y asistencial, espacio libre y zona verde
Zonas de ordenanzas	Norma Zonal SU-5
Área de Reparto:	Coincidente con el sector
Aprovechamiento tipo:	0,346539 u.a./m ² s
Parcela mínima:	450 m ²
Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² c/m ² s.
Redes de infraestructuras:	Se prevén las siguientes redes: - Abastecimiento. - Saneamiento. - Riego. - Energía eléctrica. - Alumbrado público. - Telecomunicaciones.

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DEL PAU, REDACTOR DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

Isidro Javier Zapata Romero. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Carlos A. Alcolea López. Ingeniero Civil.

OTROS MIEMBROS DEL EQUIPO

Área Jurídica: **Rodrigo Caballero Veganzones.** Abogado urbanista.

Equipo de apoyo:

Carlos Eduardo Meléndez Medina. Técnico Superior en proyectos de Obra Civil.

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.