

NUESTRA REFERENCIA:
URBANISMO

ASUNTO:
Notificación acuerdo CCI.
Expte. PL 7/10

D. RAMÓN GARCÍA MARTÍNEZ
ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Pl. Mayor, 1

02313-PEÑASCOSA (ALBACETE)

Por medio del presente escrito se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión de Concertación Interadministrativa, en sesión celebrada el día **20 de septiembre de 2013**, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.- PEÑASCOSA. Expte. PL nº 7/10. Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2 b) del Decreto 24/2004 de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente informe favorable de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental, puesto que en el último informe aportado de fecha 14 de enero de 2013 se señala la necesidad de incorporar un mapa de riesgos. Corresponde a la citada Dirección General pronunciarse sobre la validez de la información pública realizada en el trámite de evaluación ambiental. En todo caso, se recuerda al Ayuntamiento que no debería realizar la aprobación inicial del PDSU en tanto no obtenga el acuerdo favorable a la Memoria Ambiental, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Deberán aportarse informes de las Confederaciones Hidrográficas del Júcar y Segura, de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto que, en este caso, de no emitirse los informes se interpreta que serían desfavorables.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Consejería de Agricultura, Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, etc...). No se debería proceder a la aprobación inicial del PDSU hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los emisores de los informes.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y se procederá en consecuencia una vez aprobado inicialmente el POM.
- Se completará el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento en que se haga constar todos los organismos y entidades a los que se solicitado informe en la fase de concertación, indicando, respecto de aquellos que no hayan emitido informe, la fecha de recepción de la petición,



plazo transcurrido y sentido del silencio (en el certificado remitido en junio de 2013 sólo hace referencia a las consultas previas y el emitido en agosto de 2013 sólo recoge parcialmente la fase de concertación).

- Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización no son parte del Plan de Ordenación Municipal. Su tramitación y aprobación se ha de efectuar de conformidad con lo previsto en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto de normativa local. No se aportarán en la fase de aprobación definitiva.

B) Resumen de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales emitidos:

Administración Estatal:

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.- Emite informe favorable al PDSU con fecha 05/02/2013, si bien condicionado a lo siguiente:
 - Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad que se quiera urbanizar.
 - La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.
 - Se recomienda para disminuir la demanda el proceder a la reducción de pérdidas en la actual red de distribución y la mejora y mantenimiento de las instalaciones de captación y sus zonas de protección, así como las conducciones principales en el casco urbano.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo - Dirección General de Política Energética y Minas.- Emite informe con fecha 09/07/2013 en el que señala que el PDSU deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo y a la Ley 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Administración Autonómica.

- Consejería de Agricultura, Dirección General de Montes y Espacios Naturales.- En su informe de fecha 02/03/2012 señala:
 - En materia de vías pecuarias, la existencia de cinco vías pecuarias en el término municipal que deberán ser identificadas a una escala adecuada junto con una franja mínima de protección de 5 metros a ambos márgenes de su anchura legal y clasificadas como SRNUEP- Protección Ambiental.
 - En materia de Montes de Utilidad Pública, señala la existencia de ocho montes que deberán ser clasificados como SRNUEP- Protección Natural.
 - Asimismo, se destaca la existencia de superficies forestales que deberán adscribirse al SRNUEP- Protección Natural y otras formaciones vegetales (Parajes Corral de Vecina, Prado Chortal y Loma de Enterríos) que merecerían una protección paisajística o de entorno. Por otro lado, al encontrarse Peñascosa en una zona de reproducción y dispersión de aves incluidas en el catálogo de especies amenazadas, habrán de aplicarse medidas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución de líneas aéreas de alta tensión.
 - En materia de incendios forestales concluye que aquellos núcleos urbanos, actuales o que se desarrollen en ejecución del PDSU, y que se encuentren en áreas contiguas a terrenos forestales, deberán dotarse de medidas de prevención frente a incendios debidamente programadas e incorporadas en un plan de autoprotección de incendios o similar, ya que el término municipal se encuentra en la "Zona de Alto Riesgo por incendio forestal de la Sierra de Alcaraz y Segura", según Orden de 23/04/2012 de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia.
 - Finalmente concluye que el estudio de avenidas y delimitación de zonas inundables debe ser informado por la Confederación Hidrográfica del Júcar y Segura, y que los usos permitidos en

Suelo Rústico de Especial Protección no deben comprometer la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de la normativa de protección, no considerándose justificados los usos residenciales, industriales, productivos ni las instalaciones para uso recreativo.

- Consejería de Educación, Cultura y Deporte. Servicio Periférico - En su informe de fecha 14/11/2012 señala que no es necesaria ninguna infraestructura nueva en Peñascosa en cuanto a centros educativos, culturales y deportivos y que no se han observado afecciones derivadas del nuevo planeamiento susceptibles de incidir en la actividad docente, cultural o deportiva.
- Consejería de Agricultura - Servicio de Evaluación Ambiental - Emite informe con fecha 10/10/2012 en el que señala que el Informe de Sostenibilidad Ambiental es acorde con las sugerencias realizadas en informes anteriores y que la versión del PDSU es acorde a la memoria ambiental. No obstante, señala dos deficiencias que deben ser subsanadas en la Memoria Ambiental y en el PDSU:
 - Existe un área afectada por riesgo de inundación que puede poner en riesgo tanto a personas como a propiedades. Se trata del camping situado junto al río Arquillo, a la altura del núcleo urbano de Peñascosa, si bien no afecta a la totalidad del camping sino a una parte, debiéndose realizar una detallada delimitación de la zona de inundación, así como un estudio de medidas correctoras para eliminar o minimizar el riesgo evitando o variando las zonas de acampadas y cabañas.
 - Al tratarse de una zona de Alto Riesgo Forestal conforme a la Orden de 23/04/2010 de la Consejería de Administraciones Públicas, el municipio deberá realizar un Plan Municipal de Emergencias conforme a la normativa de protección civil cuya aprobación requerirá informe previo de dicha Consejería. En las zonas de acampada deberá existir un plan de autoprotección específico para cada una de ellas que deberá tener el contenido mínimo que se señala en el informe. Igualmente se señala, como medida complementaria obligatoria, el mantenimiento de una faja exterior de protección de una anchura mínima de 30 metros, libre de residuo, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas con la densidad que señale el Plan de Autoprotección.
- Consejería de Agricultura. Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental - En su escrito de fecha 14/01/2013 señala que el Informe de Sostenibilidad Ambiental no incorpora el mapa de riesgos (incendios, sismicidad, inundaciones, erosión, zonas kársticas, transporte de mercancías peligrosas), tal y como exige el artículo 15.2 del Decreto Legislativo 1/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que se pueda continuar con la tramitación ambiental del Plan hasta que se elabore.
- Agencia del Agua - Emite informe con fecha 10/01/2013 en el que se señala que los recursos hídricos necesarios para atender los desarrollos previstos en el PDSU serían de 125.240 m³/año, para los que no existe disponibilidad actual. En materia de depuración, señala que con las dos depuradoras existentes en Peñascosa se cubrirían las necesidades futuras de depuración en el núcleo urbano, al igual que considera suficiente la depuradora existente en Pesebre. El resto de pedanías no dispone de tratamiento de residuos. Finalmente, señala que no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y depuración sobre las que pueda incidir la actuación urbanística.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales - Emite informe en materia de accesibilidad con fecha 17/03/2013 en el que se señalan una serie de deficiencias y documentación que deberá completarse a fin de poder evaluar el PDSU en materia de accesibilidad.
- Consejería de Fomento. Servicio de Industria y Energía - Emite informe con fecha 07/11/2012 en el que se contienen las siguientes consideraciones:
 - En materia de suministro eléctrico, se señala que el PDSU carece de información indicativa de la estimación de la demanda de potencia eléctrica que será necesaria para el crecimiento poblacional previsto, por lo que se considera conveniente recabar informe de la distribuidora de la zona en relación con la viabilidad del crecimiento en la demanda que establece el PDSU informando de los refuerzos y ampliaciones que necesitaría la infraestructura eléctrica de la red de distribución.

- En materia de hidrocarburos, ante la previsible falta de implantación de redes de gas canalizado se señala que las ordenanzas deberán prever la instalación de depósitos GLP como alternativa. La implantación de instalaciones petrolíferas destinadas a suministro de vehículos, deberán cumplir con su reglamentación de seguridad industrial, debiéndose recoger en las ordenanzas el tipo de suelo que es apto para su emplazamiento.
 - En materia de industria, se recuerda que el establecimiento de actividades industriales está liberalizado, pero teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el Real Decreto de accidentes graves y normativa medioambiental. Asimismo, el Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, ha modificado diversas normas en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, lo que ha supuesto una mayor liberalización.
 - En cuanto a las actividades afectadas por el RD 1254/1999 de Accidentes Graves, se deberá regular en las Ordenanzas, las condiciones necesarias para la implantación de estas actividades y la posibilidad de instalarse en suelo rústico de reserva. Asimismo, en caso de planearse actuaciones relativas a suelo industrial se deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por el RD 1254/1999, así como por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
 - En materia de fomento de Energías Renovables e Incentivación del ahorro y eficiencia energética, se indica que para tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2007, se deberán prever las medidas necesarias para reducir las necesidades de movilidad, fomentar el uso de transporte público, atender las necesidades de infraestructura de suministro energético y optimizar el aprovechamiento energético de los edificios.
 - Finalmente, se señala que se considera de interés que se tenga en cuenta, entre los objetivos del PDSU, impulsar la generación eléctrica de régimen especial, por considerar que tiene beneficios medioambientales y además genera empleos a nivel rural y, en base a ello, se considera conveniente que, entre los usos permitidos en suelo rústico de reserva, figure la implantación de este tipo de instalaciones, con independencia del cumplimiento de la normativa medioambiental y sectorial tanto autonómica como estatal que figura en el informe.
- Consejería de Educación, Cultura y Deporte. Servicio de Patrimonio Cultural.- Por parte de la representante del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte se da cuenta a la Comisión del informe emitido en materia de patrimonio cultural y de las observaciones y consideraciones contenidas en el mismo a fin de que sean introducidas las oportunas correcciones en el PDSU. De dicho informe se le dará traslado en breve plazo al Ayuntamiento.

C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:

C.1. MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN:

1. Deberá aportarse plano de información I-07 según la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio, (en adelante NTP-HCDPM), que recoja la situación y estado de la red viaria, pavimentación, acerados, y espacios libres. Los planos I-08, I-09, I-10 e I-11 y la Memoria Informativa de Peñascosa y de las pedanías deberán completarse, según el apartado 5.2. de la citada NTP, con los datos de: estado de las redes de servicio, materiales de que están construidas, secciones, bocas de riego, válvulas, pozos, arquetas, cámaras de descarga, emisarios, farolas, torres de alumbrado, transformadores, puntos de luz en pared, farolas, etc.
2. El artículo 5 de la Memoria Informativa deberá actualizarse para recoger la legislación actualmente vigente.

C.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1. Los cuadros de superficie y la denominación de los distintos tipos de suelo rústico de la memoria deberán coincidir con los planos de ordenación, donde también debe reflejarse un cuadro con la superficie de los mismos. Existen algunas discrepancias entre la información escrita y la gráfica, por ejemplo: en la memoria se habla de suelo no urbanizable de protección paisajística, sin que esta denominación aparezca en los planos; la superficie del suelo rústico de reserva que figura en la Memoria Justificativa es 57,75 km², que




equivale al 31% de la superficie del término municipal, lo que tampoco concuerda con los planos, donde la superficie de SRR es claramente menor. En suma, debe existir una correspondencia exacta entre planos, memorias y normas urbanísticas.

2. En los planos de suelo rústico se refleja la existencia de unas zonas de acampada, deberá aclararse si ello responde a una clasificación pretendida para uso terciario (camping) de ese suelo, en cuyo caso deberá disponer de su correspondiente tratamiento regulatorio, o si simplemente se trata de una actividad ya existente que debe ser compatible con la clasificación que tiene ese suelo. En todo caso, estos campamentos de turismo o instalaciones similares están emplazados en una zona de posibles avenidas de agua y de policía fluvial, por lo que deberá recabarse el informe correspondiente de la Confederación Hidrográfica.
3. Falta justificación sobre si las redes de servicios existentes son suficientes para prestar servicio a las ampliaciones previstas de suelo de reserva, en cumplimiento del artículo 48 del TRLOTAU. En particular las zonas denominadas SUR-1, 2 y 9, salvo mejor justificación, no parecen cumplir los requisitos del apartado 2.A.b) del citado precepto. Tampoco en algunas pedanías se justifica que los terrenos cuenten con los servicios suficientes como para ser considerados suelo urbano.
4. Deberá justificarse que el suelo urbano de reserva, en su conjunto o en cada zona en que se vaya a desagregar, cumple con el artículo 23 del RP, es decir, que como mínimo un tercio del mismo se destine a viario y dotaciones.
5. Falta el análisis de tráfico y movilidad, según punto 3º del apartado 2.1.6. Memoria Justificativa de la NTP-HCDPM, que incluya las medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada, así como estudio de accesibilidad. Se incorporará justificación del estudio de accesibilidad a la memoria informativa y justificativa, a los planos de información y de ordenación y a las normas urbanísticas. Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y del Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, de Castilla-La Mancha. También la Orden VI/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, por la que se aprueba el Documento Técnico que desarrolla las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.
6. El Informe de Sostenibilidad Económica deberá contener los criterios de valoración de las actuaciones y del reparto de costes a efectos de justificar la viabilidad económica y financiera del Plan, de acuerdo con lo que establece la NTP-HCDPM.

C.3. NORMAS URBANÍSTICAS:

1. No se contiene una distinción expresa en las Normas Urbanísticas entre las determinaciones que forman parte de la Ordenación Estructural (OE) y de la Ordenación Detallada (OD), conforme establece el art. 2.1.8.2 de la NTP-HCDPM.
2. La regulación contenida en el artículo 1 de las Normas relativo a la entrada en vigor del PDSU y la ejecutividad de sus determinaciones deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 157 del RP.
3. El régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación contenido en el artículo 4 de las Normas es confuso, y no establece la distinción entre fuera de ordenación por total incompatibilidad (que deberán quedar identificadas en el Plan) y fuera de ordenación parcial. El PDSU debería ajustarse a lo previsto en el artículo 24.2 d) del TRLOTAU y el artículo 38.2. c) del RP.
4. En el artículo 5 de las Normas se deberá actualizar la legislación aplicable.
5. En los artículos 9 y ss. de las Normas relativos a la regulación de los sistemas generales y del dominio público deberá regular las condiciones de protección y servidumbre de todos los bienes de dominio público (no se hace referencia a montes, caminos, etc) y deberán fijarse las condiciones y modo de ejecución de los sistemas generales previstos en el plan, así como la forma y procedimiento de obtención del suelo necesario y la fórmula de financiación establecida en el Plan.

Suelo Rústico.-

- 
6. En los artículos 46 y 47 de las Normas se enumeran las actividades que estarían sometidas a evaluación previa cuando se pretendan realizar en suelo rústico especialmente protegido, cuando esta cuestión debería remitirse a la vigente legislación medioambiental.
 7. Con carácter general y para mejorar la sistemática de las normas, cuando se regulen los usos adscritos al sector primario debe de eliminarse la distinción de si las naves tienen una altura superior o no a 6 metros al alero (en ocasiones confundiendo alero con cumbre). Esta altura únicamente fija el criterio para saber si es necesaria o no calificación urbanística en suelo rústico de reserva, pero no afecta a las condiciones o requisitos sustantivos (ocupación, parcela mínima, etc) que deben reunir los usos para ser autorizados, por lo que no tiene sentido la diferenciación constante que se hace en las normas a la altura de las edificaciones adscritas al sector primario (por ej. art. 51 y 72 de las NNUU).
 8. El artículo 51 de las Normas parece confundir las instalaciones provisionales, con el resto de edificaciones adscritas al sector primario, ya que establece exigencias de parcela mínima y ocupación máxima que no son propias de las instalaciones provisionales en suelo rústico.
 9. El artículo 55 de las Normas relativo a los usos dotacionales de titularidad privada los clasifica en función de que precisen o no calificación urbanística, cuando todos estos usos requieren calificación urbanística según el artículo 37 del RSR. Se deberá corregir la redacción, así como rectificar la superficie mínima establecida para estos usos, adecuándola al artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
 10. El artículo 56 de las Normas exige licencia urbanística para la apertura de caminos que superen los 2 km. de distancia o se incorporen a un camino o vía pública, cuando el artículo 165 del TRLOTAU la exige en todo caso.
 11. En el artículo 59 de las Normas, relativo a Usos Industriales: Almacenamiento y Vertidos, se establece una distancia de las instalaciones industriales al suelo urbano de 2.000 m. que es improcedente (tiene sentido solo para actividades peligrosas, pero no con carácter general), salvo que expresamente se quiera ampliar esta disposición, en cuyo caso no se entiende que otro tipo de actividades industriales no requieran la misma distancia.
 12. El artículo 59.4.a) de las Normas establece una superficie mínima de 3 Has para el uso de almacenamiento y vertidos, cuando según la ITP sería de 2 Has. Corregir, si procede.
 13. El artículo 60 de las Normas incluye dentro del uso de talleres de reparación de vehículos a los concesionarios oficiales y otros equipamientos de compraventa de vehículos que responden a una tipología de usos comerciales a los que correspondería una parcela mínima y ocupación máxima diferente a los talleres de reparación de vehículos. Asimismo, en el apartado 3 se regula para la exposición de vehículos a la venta al aire libre una superficie mínima y ocupación máxima no acordes a la ITP.
 14. Los artículos 63.1 b), 64.2.c) y 65.3 b) de las Normas incumplen la ocupación máxima prevista en la ITP (art. 11.4, art. 8 y art. 9.5 respectivamente).
 15. El artículo 65.4 a) de las Normas establece una parcela mínima superior a la exigida por el artículo 9.2 de la ITP. Revisar, si procede.
 16. La regulación de usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección deberá hacerse teniendo en cuenta, como señala el artículo 12 del RSR, que los usos permitidos deberán ser compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de protección especial o responder al uso o disfrute públicos compatibles con dichos valores y características. Dichos usos deberán estar en consonancia con los valores objeto de protección. Por otro lado, en el SRNUEP-Protección ambiental o de infraestructuras y equipamientos no se distingue entre zonas de dominio público, servidumbre, protección, etc, de cauces o vías pecuarias lo que conduce a que se permitan edificaciones o vallados incluso en zonas de dominio público.



17. En el artículo 72 en el que se regulan los usos permitidos en suelo rústico de reserva, se aconseja para una mejor sistemática y evitar dudas de interpretación, acudir al listado de usos posibles que se contiene en el artículo 11 del RSR, a fin de detallar que usos se consideran permitidos y cuales prohibidos en el suelo Rústico de Reserva.
18. La regulación del riesgo de formación de núcleo de población contenida en el artículo 74 de las Normas deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 10 del RSR.
19. En el artículo 75 de las Normas deberán establecerse las condiciones generales que deberá cumplir un suelo rústico de reserva para poder ser incorporado al proceso urbanizador del municipio.

Suelo Urbano.-

20. La ordenanza de edificación alineada a vial se aplica al suelo urbano consolidado y la de edificación aislada al suelo de reserva; pero las divisiones de la primera en manzana cerrada y abierta y de la segunda en edificación exenta y adosada, de las que también se habla en la memoria, no aparecen definidas en las Normas. Deberán aclararse estas clasificaciones y definirse con exactitud en memoria y planos las zonas de aplicación de las mismas.
21. En general las ordenanzas zonales de edificación son incompletas. En la zona de casco histórico, ordenanza nº 1, de edificación alineada a vial, debe estar regulado el fondo edificable en planta primera, también las condiciones de los vuelos, los semisótanos, las cubiertas con sus pendientes y altura de cumbre, etc. En esta zona de edificación cerrada no parece adecuado admitir la posibilidad de retranqueos a fachada, porque se pueden generar medianeras vistas y espacios discontinuos que romperán la tipología dominante (la regulación que se establece en el apartado "condiciones de posición" resulta subjetiva, insuficiente y ambigua).
22. Lo mismo sucede con las normas de edificación aislada, ordenanza nº 2, zona de reserva: la regulación de los retranqueos resulta incompleta (falta definir el retranqueo a fachada) y deficiente (si la parcela mínima es de 8 m. de fachada y es obligado el retranqueo de 3 m. a todos los linderos la edificación resulta de 2 m. de ancha); admitir los garajes en fachada sin definir la longitud que pueden ocupar puede dar lugar a que la edificación ocupe la fachada completa sin retranqueo alguno; tampoco está justificado que en una ordenanza de edificación aislada se admita que una edificación puede alinearse a fachada simplemente a juicio o a criterio del técnico municipal. También deberían regularse y detallarse las condiciones para las viviendas pareadas, adosadas o en hilera.
23. Las ordenanzas estéticas, condiciones higiénicas, de seguridad, salubridad, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, deben incluirse en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y no formar parte del Plan, de acuerdo con el artículo 16 del TRLOTAU.
24. En las fichas de las zonas de suelo urbano de reserva deberá figurar la cesión del 10% de aprovechamiento, como se recoge en la memoria informativa del Plan. Si bien podrá eximirse de la cesión, si el Ayuntamiento estima acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación, de acuerdo con el artículo 69.2 del TRLOTAU. En las zonas donde existen sistemas generales a obtener, estos deben aparecer en las fichas urbanísticas, se trate de zona de servidumbre de carreteras o de equipamiento y zonas verdes, como es el caso de la ficha de la zona SUR-10 (El Pesebre). Deberá calcularse la superficie de suelo de servidumbre por afección de la carretera en el suelo urbano de reserva e incluirse en la fichas urbanísticas, igualmente deberá recalcularse la superficie de viales (existen errores en el cálculo) y justificarse que la cesión de viales equivale al menos a 1/3 de la superficie de cada zona, según dispone el artículo 23 del RP.
25. Para poder utilizar la figura del estudio de detalle deberá abordarse su regulación en las Normas. Según el artículo 28 del TRLOTAU el Plan recogerá expresamente las áreas y los supuestos en que se prevé su utilización. Esta figura es más necesaria aún, si consideramos que está prevista cierta flexibilidad entre las tipologías de edificación aislada y alineada a vial.
26. En este sentido, deberá suprimirse del artículo 32 de las Normas la posibilidad de que la corrección de alineaciones se haga por los Servicios Municipales sin más trámite, ya que ello requeriría la formulación del pertinente Estudio de Detalle.



27. La regulación de las licencias de apertura de industrias y actividades deberá ajustarse a los artículos 84, 84 bis y 84 ter de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, al Real Decreto-ley 19/2012, de 25 mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios y a la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha.

C.4. PLANOS DE ORDENACIÓN:

1. En planos OE-1 debe aparecer cuadro de superficies de las distintas clases de suelo rústico en correspondencia con los cuadros de la memoria. Deberá aportarse el plano OE-4 y OE-5. Se incluirán en el plano OE-4 cuadros de superficie de sistemas generales y en el plano OE-5 se representarán las infraestructuras y redes de servicio según la NTP-HCDPM.
2. Se plantea la construcción de una rotonda en la carretera de acceso a Peñascosa que requiere informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, se justificará la forma prevista de ejecución. En los planos deberá incluirse las zonas de servidumbre, edificación y afección de la rotonda.
3. En Plano OD-1 se identificarán las edificaciones que resulten fuera de ordenación y se incorporarán los bienes y edificios catalogados, con los niveles de protección de acuerdo con el catálogo. Se debe aportar el plano OD-2, de alineaciones y rasantes, incluyendo la definición exacta de las calles y espacios libres, marcado de las alineaciones que se modifican, acotado de alineaciones, fijación de las rasantes, etc. Particularmente las calles de nueva formación y los bordes de las zonas urbanas de reserva deberán acotarse y definirse suficientemente. También faltan planos OD-3, 4, 5 y 6, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la NTP-HCDPM.
4. El suelo urbano de reserva no precisa ser sectorizado, aunque de acuerdo con el artículo 23 del RP nada impide que pueda desagregarse en diversas zonas. De acuerdo con el artículo 129 del TRLOTAU, para la ejecución de la ordenación detallada no se precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, llevándose a cabo la ejecución mediante obras públicas ordinarias. La sectorización propuesta, puede tener interés a efectos de fijación de áreas de reparcelación, pero no es necesaria y puede constituir un corsé a la hora de desarrollar el suelo urbano de reserva. Se recomienda que el futuro desarrollo del suelo de reserva se vaya produciendo en función de las necesidades que surjan en el municipio, delimitándose las áreas de reparcelación en el momento en que sean necesarias. Al menos deberían ser suprimidas las siguientes subdivisiones: SUR-1 y SUR-2; SUR-3 y SUR-4; y SUR-6 y SUR-7, reduciéndose estas seis áreas a tres.

Pedanías.-

1. En las pedanías deberá justificarse que la delimitación de suelo urbano propuesta es correcta por disponer los terrenos de los servicios urbanos: agua, alcantarillado, electricidad, acceso rodado, etc., ya que algunas de las pedanías no disponen más que de fosa séptica para la depuración de aguas y sus servicios urbanos son mínimos, cuando no inexistentes. A falta de una mejor justificación (la memoria y los planos de información de estado de redes de servicios y de pavimentación son incompletos), cabría plantearse que Zorio, Arteaga, Cerroblanco y Fuenlabrada sean consideradas como aldeas enclavadas en el medio rural.
2. Todas las pedanías se encuentran afectadas por la zona de policía de cauces o ramblas, por lo que será necesaria la obtención de informes de los organismos de cuenca. Así mismo, deberá tenerse en cuenta la Disposición Adicional Primera del RSR, en cuanto a la clasificación de los suelos, en aquellos casos en los que las zonas de protección del dominio público hidráulico se encuentren completamente rodeadas de suelo urbano o urbanizable.
3. El suelo rústico que bordea a las pedanías en los planos de ordenación debe coincidir con el que aparece en los planos de suelo rústico. Así, por ejemplo, en el Plano de Ordenación de Fuenlabrada se ha grafiado una zona de prevención arqueológica que no aparece en los planos de suelo rústico.

4. En la pedanía El Pesebre el suelo situado al norte de la rambla debería ser clasificado como suelo rústico, pues no dispone de servicios urbanos. Lo mismo sucede en otros puntos al este y oeste de la población, donde se incluye como suelo urbano consolidado terrenos que están sin edificar y que no disponen de servicios.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Albacete, 23 de septiembre de 2013.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Fdo.: Manuel Jesús Pérez Tébar.