



Castilla-La Mancha

NUESTRA REFERENCIA
URBANISMO/NGM/mjpt

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, 1
02313 - PEÑASCOSA (ALBACETE)

ASUNTO:
Rdo. 1º Requerimiento AD PDSU
Expte. PL 7/10

En relación con el expediente del **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Peñascosa**, cuya aprobación definitiva fue solicitada por el Ayuntamiento con fecha 19 de Abril de 2021, una vez revisada la documentación técnica y el expediente administrativo que acompañan a dicha solicitud, de acuerdo con lo dispuesto en los art. 37 del TRLOTAU y 136.1 b) del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se le requiere para que subsane las deficiencias que se han detectado, y que son las que se enumeran a continuación:

A) En lo que respecta a la documentación del expediente administrativo:

- Deberá aportarse certificado del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 1/03/2021.
- El informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente mostrando su conformidad a la Memoria Ambiental del PDSU es de fecha 12 de mayo de 2016 (publicado en el D.O.C.M. nº 113 de 10/06/2016). De conformidad con la Disp. Transitoria Única, apartado 3º, de la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, dicha resolución tendrá una validez de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 2/2020, si bien ello es sin perjuicio de la necesidad de reiterar el trámite de consultas y la información pública si han transcurrido más de tres años sin aprobar el Plan (de acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 4/2007 de 8 de marzo de evaluación ambiental). En consecuencia, el Ayuntamiento deberá realizar consulta a la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre la necesidad de reiterar la información pública y las consultas a efectos de la tramitación medioambiental.
- Deberá actualizarse el certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento en que se haga constar que el municipio cumple con los requisitos establecidos en el art. 24.4 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 (TRLOTAU), para acreditar que el municipio está exento de la obligación de contar con un Plan de Ordenación Municipal, ya que el certificado que obra en el expediente es de fecha 19/06/2013.
- El Ayuntamiento inició un segundo periodo de exposición pública mediante anuncio en el D.O.C.M. nº 236 de 23/11/2020 y posteriormente con fecha 15/12/2020, reiteró dicha exposición pública corrigiendo el anuncio anterior. Sin embargo, el certificado de inexistencia de alegaciones expedido por el Secretario del Ayuntamiento de fecha 7/04/2021 no hace referencia a si se presentaron alegaciones a raíz del anuncio de 23/11/2020. Deberá corregirse el certificado en este sentido.
- Con independencia de lo que establezca el órgano medioambiental respecto de la necesidad de repetir en su totalidad la fase de consultas, consideramos que es necesario reiterar la petición de alguno de los informes solicitados en la fase de concertación dado el tiempo transcurrido desde que fueron solicitados o emitidos y los cambios introducidos en el PDSU. En concreto, entendemos que el Ayuntamiento deberá solicitar nuevamente informe con la última versión del Plan a las siguientes Administraciones y Organismos:





- Confederación Hidrográfica del Segura.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Dirección General de Política Energética y Minas
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Demarcación Carreteras del Estado.
- Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Dirección General de Desarrollo Rural.
- Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio Minas
- Delegación Provincial Consejería Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Planificación.
- Excm. Diputación Provincial. Servicio de Carreteras.
- Subdelegación del Gobierno
- Subdelegación de Defensa en Albacete
- Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Cohesión Territorial (Telecomunicaciones)
- Iberdrola (cumplimentando el requerimiento de documentación de fecha 29/01/2015)

- Una vez completada la concertación con las distintas Administraciones, se deberá actualizar y completar el certificado de Secretaria sobre el resultado de la concertación (el que figura en el expediente es del año 2.015), indicando las Administraciones consultadas y fecha de solicitud del informe y, en su caso, de la contestación o indicando que no se ha recibido contestación.

B) En lo que respecta a la documentación técnica:

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. Dado lo dilatado del proceso de la tramitación de este Plan muchos datos están desactualizados, por ejemplo, los datos demográficos acaban en 2009 y el punto 4.1.3. ha sido superado por la realidad (recordemos que según INE la población de Peñascosa a 1 de enero de 2020 era de 333 habitantes). Revisar.
2. Respecto a la página 70 y otras (y en general en todo el PDSU), la identificación de los usos dotacionales mediante siglas ha de hacerse conforme a las recogidas en el Reglamento de Planeamiento y no otras, para facilitar la lectura y evitar confusiones.
3. Páginas 71 y siguientes: parece que entre los Sistemas Generales enunciados faltan algunos que aparecen identificados en los planos: SG-SE19, SG-SE 20, campamentos municipales...
4. Páginas 71 y siguientes: Las dotaciones estructurantes de titularidad privada no pueden identificarse (ni en documentación escrita ni gráfica) como Sistemas Generales pues, por definición, los sistemas generales son de dominio público.
5. Página 78: en el punto 5.3.2. no se ha cuantificado la intensidad neta existente en el suelo considerado urbanizado.





2. PLANOS DE INFORMACIÓN

6. Plano I02: La escala mínima del ha de ser 1/10.000 y en él han de señalarse los terrenos de titularidad pública.
7. Plano I10.1:
 - Los equipamientos públicos y privados tienen el mismo color en la leyenda, por lo que es imposible distinguirlos en el plano. Modificar.
 - Los equipamientos privados no pueden tener la consideración ni de sistemas generales ni de sistemas locales.
 - La plaza mayor está identificada como SL-Ad-2, siglas de las que desconocemos su significado. Aclarar.Pese a todo lo anterior, recordamos que este es un plano de información, en él se identificarán: espacios libres, dotaciones, usos, etc. pero no se categorizarán como sistemas locales o sistemas generales.
8. Plano I10.2.3. y 4:
 - Insistimos en que es un plano de información por lo que no procede identificar sistemas locales o sistemas generales.
 - Revisar las dotaciones privadas pues, como hemos dicho, no pueden ser ni sistemas generales ni sistemas locales.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

9. Página 18: Respecto a la clasificación del suelo urbano consolidado debemos recordar que, conforme al Art.45 TRLOTAU, el planeamiento adscribirá a esta clase de suelo los terrenos por *“...Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado...”*

Así pues y, respecto a los núcleos de Zorío y Cerroblanco, que parecen estar en las circunstancias antes referidas pues, de hecho, en la página 78 de la Memoria Informativa se refiere a ellos como consolidados y con servicios, habrá de justificarse expresamente su clasificación como suelo rústico. (Se recuerda por otro lado que la Ley 1/2021 de simplificación urbanística y medidas administrativas, a la que voluntariamente podrían acogerse los redactores, incorpora en su Disposición Adicional Séptima una regulación de núcleos rurales tradicionales en suelo rústico para aquellos núcleos que no puedan ser clasificados como suelo urbano)
10. Página 24: Respecto a la clasificación del suelo de las vías pecuarias se recuerda que, conforme a D.A.9ª del RSR, *“...Cuando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, a las que se refiere el párrafo a) del número 1 del artículo 5 se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable, según corresponda, si bien, la calificación y el tratamiento específicos que disponga el planeamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y ser compatible con ella. Asimismo, los planes podrán prever trazados alternativos por terrenos de naturaleza rústica para que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria.”* Para el caso de la Vereda de la Huesa, que atraviesa el núcleo urbano de Peñascosa, es fundamental tener en cuenta esta disposición evitando clasificaciones y calificaciones “extrañas” cuando, seguramente, con la propia de “dotacional comunicaciones” común al resto de calles del núcleo sería suficiente.
11. Página 37: Respecto a los usos, intensidades y densidades, recordamos que los datos de partida están algo obsoletos pues son de 2011, aunque lo cierto es que su incidencia es





menor puesto que estamos hablando de previsiones, simplemente habría un ligero sobredimensionamiento, por lo que se deja a juicio de los redactores su modificación. Independientemente de lo anterior, en el total de la tabla segunda de la página 37, la población total prevista parece mal sumada y no coincide con otras del documento. Revisar.

12. Página 41: Revisar el listado de sistemas generales pues, por ejemplo: faltaría uno de los cementerios, ver si las iglesias son de dominio público o propiedad privada e igualmente los parques eólicos, no parecen estar en el listado los campamentos públicos, etc.
13. La identificación de las dotaciones públicas como sistemas locales no es una cuestión de titularidad, parece que se han incluido como sistemas locales aquellas dotaciones cuya titularidad es privada, eso es un error. Modificar.
14. Lo recogido en la página 69 respecto al modo de adquisición de los terrenos necesarios para la urbanización (expropiación) y a su financiación (contribuciones especiales) parece una limitación de las opciones que el Art. 129 TRLOTAU da al ayuntamiento. Sería más favorable recoger todas las posibilidades del artículo.
15. El Estudio de Viabilidad económica no contiene ninguna comparativa entre costes totales de puesta a disposición de los terrenos urbanizados, ingresos generados, etc. Se incluye en él un programa de intervención en materia de accesibilidad que tampoco cuantifica ni valora sus acciones. Completar.
16. Respecto a las redes de infraestructuras:
 - En cuanto al abastecimiento de agua los cálculos de demanda quizás podrían ajustarse algo más a la realidad con lo que serían inferiores, pero, por otro lado, cuando se recoge que hay disponibles 23.607 m³ para nuevos desarrollos se están olvidando cuestiones importantes como:
 - Se han sumado aprovechamientos de las distintas confederaciones cuando eso no es correcto. Una pedanía abastecida por una confederación no lo va a ser por otra. Habrá que identificar cuantos recursos “sobran” de cada concesión.
 - Gran parte de las nuevas edificaciones que pudieran llevarse a cabo se realizarán en suelo urbano consolidado por lo que es difícil saber cómo se va a gestionar la necesidad de aumentar los aprovechamientos. Debe identificarse cuánto aprovechamiento hay disponible en cada núcleo, para qué tipo de suelo, en qué momento hará falta aumentar las concesiones, etc.
 - En cuanto al saneamiento, en la documentación se recoge que no hay suficiente caudal para poner en marcha la nueva depuradora de Peñascosa y la vieja parece no estar en funcionamiento. El resto de núcleos tienen pozo seco o vierten directamente a rambla (Burrueco). Únicamente El Pesebre parece disponer de depuradora en funcionamiento. Por todo lo anterior no parece adecuado concluir, como concluye el PDSU “...con las depuradoras de Peñascosa y El Pesebre se tienen cubiertas las necesidades futuras de depuración de agua”. El saneamiento del municipio necesita en el PDSU un análisis más pormenorizado, una identificación clara de sus circunstancias actuales e incluso una propuesta de sistemas de depuración sencillos, adecuados al tamaño de los núcleos, etc. que pudieran llevarse a cabo por obra pública ordinaria, valorándolos, programándolos en el tiempo, etc.
 - Respecto a la electricidad, se cuantifica la potencia total demandada en 3.150 kw pero no se recoge si las infraestructuras existentes son suficientes o se necesitará ampliarlas.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

17. Que la numeración de los planos no sea correlativa (hay un salto en los de ordenación de OE3 a OE6) puede dar lugar a confusión y a entender que faltan los planos intermedios. Modificar.
18. Plano OE.1.1.: El tono verde del monumento natural y LIC Laguna del Arquillo no aparece en la leyenda. Revisar.





19. Plano OE.1.2.:

-Sería conveniente distinguir en la leyenda entre Sistemas Generales (que han de identificarse en este plano conforme a punto 2.1.7 NTP) y dotaciones privadas de carácter estructurante. Por ejemplo, el aeródromo privado no es una dotación pública.

-Deberá identificarse la zona de protección de 50 m de anchura desde el perímetro de los cementerios, conforme al decreto de sanidad mortuoria.

-Cuesta diferenciar en el plano los distintos tonos verdes usados y así identificarlos en la leyenda. Facilitaría la lectura que fueran tonos con mayor diferencia.

20. Plano OE.1.3.:

-Revisar las capas de los sombreados, pudiera ser que no hubiera errores, pero hay formas extrañas en los sombreados de SRR.

-Sería conveniente que la identificación de los campamentos municipales sea rigurosa para evitar problemas posteriores. No se sabe muy bien qué es lo que identifica el sombreado: ¿las instalaciones? ¿la totalidad de las parcelas municipales? No parece responder ni a lo uno ni a lo otro. Revisar y, en su caso, modificar.

21. Plano OE.1.6.:

Cuidado con los sombreados en la zona cercana a El Burrueco y Fuenlabrada, se ha de ser riguroso en la delimitación entre los suelos protegidos y el suelo rústico de reserva para evitar problemas posteriores. Revisar.

22. Plano OD.4.:

-El plano 4 es un plano de ordenación detallada por lo que el título del plano será calificación del suelo y gestión, no clasificación.

-Insistimos respecto a la memoria que los sistemas generales y los sistemas locales son, por definición, de dominio público. Las dotaciones privadas no pueden formar parte de ellos. Revisar.

-Desconocemos el significado de las siglas SL-ad1, -ad2... Se recuerda que la identificación mediante siglas de usos, tipologías, etc. debe hacerse conforme a los anexos del Reglamento de Planeamiento para evitar confusión y facilitar la lectura de los planos. Además, es así como se ha recogido en las propias Normas Urbanísticas del PDSU, por lo que es importante para saber las determinaciones de aplicación.

-Se identificarán con claridad los sistemas locales existentes y los ubicados en suelo rústico de reserva (a obtener).

-Respecto a la vía pecuaria que discurre por suelo urbano y, conforme a D.A.9ª RSR se clasificará como suelo urbano y su calificación y tratamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica. No se sabe realmente el significado del "sombreado verde" que se le ha dado a los bordes de la misma y puede generar problemas a la hora de otorgar licencias de edificación de los solares colindantes, seguramente con su calificación como vial sería suficiente para cumplir la disposición.

-La ordenación detallada del SUR-2 da lugar, por un lado, hacia la C/ Paseo Glorieta a una manzana de 220 m de longitud sin conexiones transversales (cuando parecen existir abundantes solares vacantes en ella) y, por otro, se crea un conjunto de calles para "rodear" a una pequeña manzana edificable de 40x25. Se crea así mismo un tramo de calle en fondo de saco. En resumen, parece que podría resolverse de algún modo más favorable al interés general. Valorar.

-Hacia el final de la C/ Buenos Aires se ha identificado como viario una calle perpendicular a la misma que parece en la actualidad un solar edificable y, sin embargo, se ha identificado como solar edificable lo que parece ser un viario local. Revisar.

-No puede haber suelos clasificados como urbano consolidado fuera de la trama urbana (por ejemplo, el campo de fútbol), sin conexión con la misma. Estos suelos no son "suelos urbanizados". Que dispongan de las infraestructuras o servicios necesarios para su funcionamiento no significa ni que estén urbanizados ni que sean suelo urbano.

23. Plano OD.5:

-No se han acotado alineaciones, especialmente en el suelo urbano de reserva será imposible identificar el ancho de calle.





-Se debe ser cuidadoso con los bordes del núcleo de Burrueco colindantes con la rambla, parece que hay edificaciones fuera de ordenación que no se han identificado como tales e incluso parece que se les asignan alineaciones. Revisar.

-En Fuenlabrada, en el borde sur, hay una edificación longitudinal de unos 15 m que no tiene acceso a vía pública, pues el límite del suelo urbano va precisamente por la línea de fachada. Revisar si es correcta la delimitación, pues de lo contrario no podrán concederse licencias de edificación.

5. NORMAS URBANÍSTICAS

24. Conforme al punto 2.1.8. de la NTP las normas urbanísticas deben tener indicación expresa de lo que forma parte de la ordenación estructural y de la ordenación detallada. No es suficiente con lo recogido de modo genérico en el artículo 7 (puede hacerse en cada artículo con OE/OD o incluso en el índice del articulado con la misma fórmula OE/OD)
25. Artículo 1: No es correcto lo recogido de que transcurridos 12 años ha de procederse a la revisión del PDSU y la redacción de un nuevo planeamiento general. Doce años es el plazo de las previsiones de crecimiento que baraja el PDSU, pero la vigencia de los planes es indefinida. Corregir.
Deben eliminarse las referencias a la Ley 2/1998 de 4 de Junio y sustituirlas por las correspondientes al Real 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 (TRLOTAU).
26. Art. 4: Se señala que no existen edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, aunque parece una afirmación demasiado categórica. Por ejemplo, se hace referencia en el documento a distintos estudios hidráulicos para identificar las zonas inundables en varias pedanías y en el camping de Peñascosa, quizás como resultado de los mismos si haya edificaciones totalmente incompatibles, si fuera así se debieran identificar.
27. Art. 5. La Orden de 31/03/2003 por la que se aprobaba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico ha sido derogada y sustituida por la Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento.
28. Art. 11: La palabra “sector” no debe utilizarse pues, conforme a la legislación urbanística en Castilla-La Mancha, un sector es el ámbito de ordenación del suelo urbanizable, en el contexto de un PDSU solo puede generar confusión. Igualmente con los sistemas generales adscritos.
29. Art. 14: Recordamos aquí lo recogido en otros puntos respecto a la D.A. 9ª del RSR en cuanto a vías pecuarias.
30. Art. 16.5 y 18.- El Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas no es aplicable en Castilla-La Mancha en virtud de la Disposición Adicional Única de la Ley 8/2014 de 20 de noviembre.
31. Art. 45 y concordantes: La regulación del suelo rústico es, en general, algo confusa y no parece suficientemente armonizada con la normativa urbanística de Castilla-La Mancha por lo que puede generar problemas en el momento de su aplicación. Así por ejemplo y sin ánimo de ser exhaustivo:





-No se recogen expresamente los usos permitidos en cada una de las categorías y subcategorías de suelo.

-Se utilizan conceptos que no tienen encaje en la normativa autonómica, como “actuaciones desmontables” con una permanencia previamente establecida de “dos años”.

-Distinciones reiteradas en los usos entre carácter temporal y permanente.

-La superficie mínima de parcela y la ocupación máxima no la establece el órgano competente en materia de minas.

-Algunas superficies mínimas y ocupaciones máximas son más rigurosas que las de la normativa urbanística, revisar por si no es eso lo que se pretende.

-No parece adaptado a las últimas modificaciones de la ITP.

32. Arts. 52 y 55.- Los parámetros de parcela mínima y superficie máxima deberán ajustarse a lo establecido en la Orden 4/2020 de 8 de enero 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.
33. Art. 56.1, párrafo final. Se deberán aclarar los supuestos en que procede la calificación urbanística implícita (regulados en Art. 37 RSR).
34. Art. 56.4- Eliminar referencia a Orden de 31/03/2003
35. Art 59.- Establece para actividades extractivas un parámetro de ocupación máxima distinto al que establece la Orden 4/2020 y al que establecía la Orden de 31/03/2003. Deberá justificarse.
36. Art. 59.5.- En suelo rústico de reserva los usos deben estar expresamente permitidos (Art. 54.2 TRLOTAU).
37. Art. 60.- Deberá ajustarse a la Orden 4/2020 distinguiendo entres usos industriales y productivos y usos como depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, etc...
38. Art. 61.- Los concesionarios de vehículos no pueden equiparse a los talleres de reparación y, por tanto, no cabe considerarlos como usos industriales sino como un uso comercial. La ocupación máxima prevista para los talleres de vehículos es más restrictiva que la prevista en la Orden 4/2020. Deberá justificarse
39. Art. 62.- Se exige para los usos dotacionales de titularidad pública que se acredite que no existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando el art. 21 RSR no exige este requisito.
40. Art. 63, 65, 66 y 67.- Se establecen, para las estaciones de suministro de carburante, tiendas de artesanía, alojamientos rurales, campamentos turísticos y usos recreativos, condiciones más restrictivas de parcela mínima y/o ocupación máxima que los previstos en la Orden 4/2020 y en la Orden de 31/03/2003. Deberá justificarse
41. Respecto a los artículos 69 y siguientes insistimos en la necesidad de que cada categoría y subcategoría debe recoger expresamente los usos permitidos y prohibidos.
42. Art. 75: El riesgo de formación de núcleo de población no está adaptado a la última versión del reglamento de suelo rústico.
43. Art. 83 y 85.- No tiene sentido hablar de Programas de Actuación Urbanizadora en un PDSU.
44. Art.86.- Deberá ajustarse la relación de los actos sujetos a licencia al contenido del art. 165 TRLOTAU. Asimismo, deberá regularse el régimen de los actos sujetos a comunicación previa y declaración responsable.





Castilla-La Mancha

45. Art. 93.- La regulación de las licencias de actividad deberá ajustarse a la legislación vigente.

6. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se hace continua referencia a la Ley 4/1990 que está derogada.

Se debieran incorporar a la documentación del plan los estudios hidráulicos que han servido de base para alguna de las decisiones de ordenación.

El presente requerimiento suspende el plazo para la aprobación definitiva solicitada, en tanto no se aporte la documentación requerida, de conformidad con el art. 22.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO

