

## COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO EN CUENCA

### ACTA 5/2012

En Cuenca, siendo las 10:00 horas del día 19 de junio de 2012, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente por convocatoria anterior para el estudio del siguiente Orden del día

#### **PRESIDENTA:**

**Dña. Eva María Arteaga Galindo**, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento.

#### **SECRETARIO:**

**José Antonio Valdés Ruiz**, Secretario Provincial de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento.

#### **VOCALES:**

**D. Antonio Senís Muñiz**, en representación de la Administración General del Estado.

**D. Pedro Gómez Escribano**, representante de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales, en materia de Accesibilidad.

**D. Francisco Javier Gallego Carrasco**, representante de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales, en materia de Salud Pública.

**D. Carlos Villar Díaz**, representante de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en materia de Patrimonio Cultural.

**D.ª María Victoria Egido Herraiz**, representante de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Agricultura.

**D. Sergio Briones Gómez y David Molina Cubero**, representantes del Servicio de Obras Hidráulicas de la Agencia del Agua de Cuenca.

**D. Joaquín Ulpiano Losa Cabañero**, Jefe de Servicio de Industria y Energía de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento.

#### **PONENTE:**

**D. José Luis García Morillas**, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento.

#### También asisten:

**D. Antonio Torrijos Camacho**, Técnico de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**D. José Joaquín Navarro Visier**, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

No asisten:

**D. Luís Garijo Alonso**, Jefe de Servicio de Concesiones y Autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

**D. Martín Saiz López**, representante en materia de Protección Ciudadana.

**D.ª Ana Belén Izquierdo Estirado**, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

**D.ª Luz López Martínez**, representante de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en materia de Educación.

**D. Javier Díaz-Regañón Jiménez**, Jefe de Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Se da por leída el Acta 4/2012 correspondiente a la sesión celebrada el día 28 de mayo de 2012, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

**PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDEJO (CUENCA), PARA LA EMISIÓN DE INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.**

Hacen su entrada:

**D. Carlos Bermejo Patón y Ángel Soria Bollo**, del equipo redactor del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Valverdejo (Cuenca).

El Ayuntamiento de **Valverdejo** (Cuenca), con fecha **22 de mayo de 2012**, solicita la emisión del informe único de concertación interadministrativa de conformidad con el artículo 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.

**ANTECEDENTES:**

El Ayuntamiento de **Valverdejo** (Cuenca) tramita expediente consistente en el **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverdejo (Cuenca)**, acreditando la solicitud y la emisión de informes, en su caso, de las administraciones mediante certificado municipal de fecha **17 de mayo de 2012**.

**INFORMES EMITIDOS Y OBRANTES a efectos de emitir el informe único de Concertación Interadministrativa:**

**ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA. JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA**

- **CONSEJERÍA DE FOMENTO.**
- **Servicio de Planeamiento. Fecha 9 de abril de 2012.**

**INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO SOBRE EL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDEJO (CUENCA)**

En relación con el expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de VALVERDEJO (Cuenca), remitido a estos Servicios Periféricos con fecha de entrada de 12 de marzo de 2012, para el trámite previsto en el artículo 36.2.B del TR LOTAU y artículo 135.2.b) del RP LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

**ANTECEDENTES**

El término municipal de Valverdejo es una población que pertenece a la provincia de Cuenca, más concretamente está enclavada en la comarca denominada La Manchuela. Es vecino de los municipios de Barchín del Hoyo, Gabaldón, Alarcón y Olmedilla de Alarcón, todos en la provincia de Cuenca.

Población: 116 habitantes

Superficie del término: 32,45 Km<sup>2</sup>.

Planeamiento vigente: NSPMAP aprobado en fecha 14-12-1994

Clasificación: SU y SR

Clasificación del suelo	Código	Superficie
Suelo Urbano Consolidado	SUC	106.006 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano de Reserva	SUR	65.122 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SU</b>	<b>SU</b>	<b>171.128 m<sup>2</sup></b>
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección	SRNUEP	18.876.595 m <sup>2</sup>
Suelo Rústico de Reserva	SRR	13.405.781 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>	<b>SR</b>	<b>32.282.376 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL TM</b>		<b>32.453.504 m<sup>2</sup></b>

Zonificación en SU:

- ZOU-1: R.EAV.- Residencial con Edificación Alineada a Vial.
- ZOU-2: R.EA.- Residencial con Edificación Aislada.
- ZOU-3: I.EAV.- Industrial con Edificación Alineada a Vial.
- ZOU-4: I.EA.- Industrial con Edificación Aislada.

Ordenanzas en SU:

- Ordenanza 1: R.EAV.- Residencial con Edificación Alineada a Vial.
- Ordenanza 2: R.EA.- Residencial con Edificación Aislada.
- Ordenanza 3: I:EAV.- Industrial con Edificación Alineada a Vial.
- Ordenanza 4: I.EA.- Industrial con Edificación Aislada.
- Ordenanza 5: DV.- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Ordenanza 6: DE.-Equipamiento.

## **CONSIDERACIONES**

### **A) EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO**

Antes de comenzar el análisis particularizado del contenido (ordenación) hay que mencionar el *Decreto Legislativo 1/2010*, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística* y el *Decreto 178/2010*, de 01/07/2010, por el que se aprueba la *Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes*, a los cuales debe ajustarse el Plan.

**Art. 19.1 RP LOTAU. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido.**

En primer lugar, del apartado 4.1 (población) de la Memoria Informativa, extraemos una población total para 2.011 de 276 habitantes (116 fijos + 160 estacionales), obteniendo, mediante una tasa de crecimiento estimada, una población total para 2.023 de 371 habitantes (156 fijos + 215 estacionales). El procedimiento efectuado hasta aquí es correcto y lo utilizamos como un mero dato informativo, no obstante, el documento incluye, en Memoria Justificativa, el horizonte poblacional del plan, manteniendo los citados datos del apartado 4.1 de la Memoria Informativa.

Según la NTP, el horizonte poblacional del plan deberá ser calculado a partir de los datos disponibles, es decir, será de aplicación el crecimiento previsto por el planeamiento y el criterio de densidad poblacional establecido en la Disposición Preliminar número 13 del TR LOTAU.

Por tanto, el horizonte poblacional del plan o la población total resultante de las previsiones del PDSU se calculará en base a la definición de densidad poblacional aplicando la citada Disposición Preliminar número 13 ("Salvo justificación específica y previo Informe favorable de la Consejería competente en la materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales") sobre el aprovechamiento lucrativo para los usos globales mayoritarios residenciales.

En base a los datos poblacionales que se extraigan de lo dictado en los anteriores párrafos, se deberán dimensionar todos los servicios, dotaciones...

**Art. 19.2 RP LOTAU. Clasificación del suelo en SU y SR, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación urbanística.**

En cuanto a la tabla aportada en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa, concretamente en la página 17/48 de la misma, deberá aportarse una definición más completa del SU, debiendo aportarse datos tanto del SUC, residencial e industrial, como del SUR, residencial e industrial.

Debe justificarse la clasificación del SUC, en concreto el suelo que no estaba clasificado como urbano en las NSPMAP.

De acuerdo con el artículo 111 del RP LOTAU, se clasificarán como suelo urbano de reserva "Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano colindante...". El tamaño de las manzanas previstas en el SUR residencial de la zona Noroeste, así como del SUR industrial al Sureste, es excesivo en comparación con el tamaño medio de las manzanas del suelo urbano colindantes y además, genera manzanas de dimensiones excesivas, por lo que no se cumple lo establecido en el artículo anterior.

Por otro lado, no se aporta justificación ni descriptiva ni gráfica del cumplimiento de la Disposición final primera. Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos del TR LOTAU, en concreto de su punto número tres, en la zona Sur del casco urbano (SUR 4), donde el límite del mismo es colindante con la carretera CUV-7142. Recordar, al respecto, que:

*“5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

*Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación”.*

Sobre la afección del cementerio, el Decreto 72/1999, modificado por el Decreto 175/2005, establece que existirá *“una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios”*. Debe quedar claro que tal consideración se debe tener en cuenta para el SUR afectado, no resultando así para el SUC, donde las edificaciones existentes no quedarán declaradas fuera de ordenación por este motivo.

En cuanto a la clasificación del suelo rústico, en el documento se efectúan referencias incongruentes en cuanto a la clasificación como SRNUEP Infraestructuras y Equipamientos, así, por ejemplo, falta la inclusión de la red de caminos municipales, así como se designa una serie de elementos incluidos como SRNUEP EQ que posteriormente no figuran en las tablas resumen aportadas.

#### **Art. 19.4 RP LOTAU. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades de edificación y densidades de población máxima para cada ZOU.**

En relación con el apartado 5.3.1 de la Memoria Informativa (usos, tipologías edificatorias y equipamientos y espacios libres existentes), se recomienda se aporte, como resumen de este apartado, una tabla de superficies que recoja los datos de clasificación del suelo según el planeamiento vigente (NSPMAP). En relación con la tabla a aportar en el citado apartado de la Memoria Informativa, cabe reseñar las siguientes consideraciones:

- La tabla contendrá los datos de las NSPMAP correspondientes a superficie total de SU, superficie de viario, superficie de zonas verdes y superficie correspondiente a equipamientos, señalando los que pertenecen a los Sistemas Generales.
- Deberán eliminarse, o señalarse con sus características, los equipamientos de carácter privado, así como deberá eliminarse la condición, para ellos, de Sistema General.

Sobre las ZOUs previstas, cabe efectuar las siguientes consideraciones en relación con la documentación aportada en el punto 2.6 (delimitación de las zonas de ordenación urbanística prevista):

- Las fichas de las ZOUs deberán adaptarse al formato y contenido que para las mismas dicta la NTP (Anexo I de la citada NTP). Su ubicación en el documento, tal y como establece la NTP, será como complemento del documento correspondiente a Normas Urbanísticas.
- La intensidad edificatoria deberá designarse en la correspondiente ficha como edificabilidad del ámbito (según ficha Anexo I de la NTP), en la ficha sólo se aporta el coeficiente de

edificabilidad bruta, referenciado sobre la superficie bruta, a este respecto, según el art. 19.4 del RP LOTAU, en los cálculos de intensidades y densidades deberán descontarse las superficies correspondientes a Sistemas Generales (*"Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aun cuando estén adscritos o incluidos en ellos"*).

- En cuanto a la densidad poblacional, aparte de tener en cuenta las consideraciones efectuadas en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las también realizadas en la justificación del art. 19.1 del RP LOTAU sobre el cálculo del horizonte poblacional del PDSU.

En cuanto a las intensidades en aplicación de las condiciones del nuevo plan, en general, los coeficientes de edificabilidad dados para cada ZOU y el total superan los existentes, según se extrae de los cálculos realizados en los puntos 5.3.2 y 5.5 de la Memoria Informativa, por lo tanto, se aumenta el aprovechamiento existente.

Los porcentajes de usos compatibles no se deben considerar a efectos del cálculo del aprovechamiento, sólo para el cálculo de la densidad poblacional en aplicación de la ordenanza del nuevo PDSU, en su caso. Los usos compatibles y la aplicación del porcentaje (75%-25%) de la edificabilidad residencial asignada para usos compatibles, es un dato exclusivamente informativo para efectuar cálculos accesorios de densidad poblacional, pero no para fijar la edificabilidad de usos compatibles, pues la edificabilidad total se extraerá de la Ordenanza correspondiente, para un uso global mayoritario, donde existirán unos usos compatibles, pero no limitando la edificabilidad de estos últimos debido a la problemática que ello puede acarrear, así como a la dificultad para controlar su ejecución o desarrollo.

#### **Art. 19.5 RP LOTAU. Señalamiento de los sistemas generales.**

En referencia al artículo 20.3. del RP LOTAU que indica *"sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficit existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SSGG)"*, se efectúan las siguientes consideraciones sobre el apartado *"Justificación del cumplimiento del estándar de calidad urbana en el Suelo Urbano de Reserva SUR, conforme establece el artículo 23 del RP LOTAU"* correspondiente a la página 13/48 de la Memoria Justificativa:

- Las reservas de dotaciones que se efectúen para el SUR, dentro de las consideraciones del art. 23 del RP LOTAU, deberán ser consideradas como sistemas locales (SSLL).
- Es erróneo el cálculo efectuado; en primer lugar, según el citado art. 23 del RP LOTAU, la reserva de suelo para dotaciones será un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del SUR, por tanto, 21.707,42 m<sup>2</sup> (en el documento aportado se fijan 21.127,36 m<sup>2</sup>. puesto que se ha efectuado erróneamente el tercio de la superficie bruta menos el SGDC.02).
- Por último, recordar a la hora de justificar el cumplimiento del citado artículo, no debe computarse la superficie de viario correspondiente al SGDC.02 como SSLL.

Volver a reseñar, como ya se hizo anteriormente en el art. 19.2 del RP LOTAU en el presente informe, que deberán eliminarse, o designarse correspondientemente, de los cálculos efectuados en el apartado 5.3.1 de la Memoria Informativa los equipamientos de carácter privado, así como deberá eliminarse la condición, para ellos, de Sistema General.

Por último, en base a las consideraciones efectuadas en la justificación del art. 19.1 del RP LOTAU, deberá aportarse un nuevo cálculo justificativo, dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial y en función del número de viviendas, donde se establezcan las reservas con destino específico de uso dotacional educativo o la

justificación de su ausencia, así como la justificación del cumplimiento de las superficies de instalaciones deportivas (Anexos IV y V del RP LOTAU).

## B) EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

En primer lugar, respecto a la presentación del documento, en general, todos los documentos deben venir correspondientemente firmados. Además, preferiblemente, se  encuadernarán independientemente cada uno de los documentos integrantes del PDSU, de manera que se facilite su consulta por separado (Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas); se recomienda también que los planos, tanto de información como de ordenación, se aporten individualmente protegidos por forros transparentes, que permitan su identificación y que faciliten su consulta independiente.

Por otro lado, indicar que la documentación presentada comprende:

- PARTE 1 (INFORMACIÓN):
  - MEMORIA INFORMATIVA.
  - PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PARTE 2 (ORDENACIÓN):
  - MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA URBANÍSTICA.
  - PLANOS DE ORDENACIÓN.
- PARTE 3 (CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS).
- PARTE 4 (CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO).

De nuevo volver a mencionar el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes, al cual debe ajustarse el Plan.

Por tanto, una vez hechas las consideraciones anteriores, respecto a la presentación del documento se indican las siguientes especificaciones generales:

- **Documentación Informativa:**

### **Memoria Informativa:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 41.1. del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.3. *Memoria Informativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

### **1.- MARCO NORMATIVO.**

En primer lugar, en cuanto al apartado 1.1 (legislación aplicable), para el subapartado de legislación estatal, falta por citar el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

En el apartado 1.2 (instrumentos de ordenación territorial vigentes) se citan 5 POT que se están llevando a cabo en la región, no teniendo ninguno de ellos afección sobre el término municipal de Valverdejo, no obstante, aunque se señala en el gráfico aportado, no se hace referencia descriptiva al POT Estrategia Territorial, sobre el cual deberán estudiarse las posibles afecciones que establece sobre el presente término municipal.

### **3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.**

En la página 11/94, dentro del apartado 3.2 (ámbito del plan), se efectúan consideraciones y se aporta gráfico sobre terrenos de titularidad pública, señalar, al respecto, que dicha

información deberá completarse con una tabla que resuma y contenga todos los terrenos de titularidad pública y que deberá ser congruente y complementarse con la información de los planos I.02 e I.06.

En la página 13/94, concretamente en el primer párrafo del subapartado estratigrafía, se efectúan reseñas a la denominada "figura 7", figura que no se encuentra o no se enumera así en el documento.

Para las tablas de régimen térmico de la página 27/94, deberá aclararse el contenido de la última columna "mínima anual", pues no se entiende los datos que aporta.

Los datos establecidos en el primer párrafo de la página 28/94 no cuadran con los aportados por las citadas tablas de la página 27/94 correspondientes al régimen térmico.

Sobre el régimen pluviométrico (página 28/94), en la tabla de precipitaciones máximas en 24 horas (mm.), el último dato aportado como "máxima" no se justifica en cuanto a su significado.

Por último, en relación con las consideraciones de las tablas indicadas en párrafos anteriores, reseñar que las conclusiones citadas en la página 30/94 deberán ser concordantes con lo citado para las anteriores tablas.

En general, para el apartado 3.4 (afecciones), se efectúan consideraciones sobre clasificación del suelo en base a sus afecciones, pues bien, los documentos informativos (tanto la memoria como los planos) deben limitarse a describir las circunstancias objetivas que afectan al ámbito del Plan, por ello, deben eliminarse de los mismos, todos los datos que correspondan a los documentos de ordenación.

En las páginas 38/94 y 39/94, deberá efectuarse referencia sobre si se conoce la futura ubicación de la EDAR, indicando entonces su polígono y parcela, o, por el contrario, se desconoce la futura ubicación. Similares consideraciones se efectúan para la correcta ubicación de elementos que se ubican dentro del correspondiente apartado de afecciones (pozos de captación, depósitos, infraestructuras...).

#### **4.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO.**

En general, se deberán adaptar los datos a fechas actuales (año 2.012) de cara al escenario de 12 años que debe establecer el documento (año 2.024).

En el último párrafo de la página 47/94, dentro del subapartado población estacional, se establece un cálculo para esta a razón de 3 habitantes/100 m<sup>2</sup> edificables residenciales, aplicando la D.P. 13 del TR LOTAU; este cálculo es erróneo, la población estacional deberá ser un dato informativo extraído de estadísticas o cifras municipales, pero no aplicando el índice de la citada D.P. cuando la misma no se justifica en todo el documento y, además, su finalidad es el cálculo de la densidad poblacional en Memoria Justificativa.

En relación al apartado "densidad poblacional en el suelo urbano" de la página 48/94, reseñar las indicaciones efectuadas en la justificación del art.19.4 del RP LOTAU para el presente informe, recordando que según el citado art. 19.4 del RP LOTAU, en los cálculos de intensidades y densidades deberán descontarse las superficies correspondientes a Sistemas Generales.

#### **5.- MEDIO URBANO.**

Para el apartado 5.2.2 (red de abastecimiento de agua) deberá aportarse una justificación exhaustiva del cálculo de abastecimiento de agua para la población actual (fija + estacional), en base a los datos de consumo medio diario estimado (197,33 l/hab/día) y en base a la superficie existente de zonas verdes y equipamientos, todo ello comparado con el cumplimiento de la dotación existente de 30.460 m<sup>3</sup>/año.

En relación con el punto 5.3.1 (usos, tipologías edificatorias y equipamientos y espacios libres existentes), se tendrá en consideración lo especificado en la justificación del art. 19.4 del RP LOTAU en el presente informe.

Además, en la nomenclatura utilizada para la designación de las infraestructuras y servicios urbanos, se seguirán estrictamente las consideradas por el Anexo I del RP LOTAU (casos de cultural-deportivo, administrativo-institucional y sanitario-asistencial).

En cuanto a las superficies computadas en los dos primeros párrafos de la página 60/94, se tendrán en cuenta las consideraciones del art. 19.4 del RP LOTAU en el presente informe.

En la pág. 62, apartado 5.3.3: en el cuadro donde dice 24.129,39 m<sup>2</sup>s debe decir m<sup>2</sup>c, así como donde proceda.

Sobre el apartado 5.5 (zonas de ordenación urbanística) y las tablas en él aportadas, reseñar que, según se indicó en la justificación del art. 19.4 del RP LOTAU en el presente informe, en la intensidad edificatoria (coeficiente de edificabilidad bruta) y densidad poblacional deberán descontarse las superficies correspondientes a Sistemas Generales, a efectos de la comparación con la ordenación planteada por el presente documento.

Además, se recomienda seguir también en Memoria Informativa el formato de las fichas del Anexo I de la NTP, o al menos aportar algunos datos tales como superficie del ámbito, sistemas generales, viario... a efectos de corroborar los cálculos aportados y así compararlos con la ordenación propuesta en Memoria Justificativa.

El cálculo del número de habitantes en base al cual se calcula la densidad poblacional y el número de viviendas de cada ZOU no se debe realizar en base a los porcentajes de metros cuadrados construidos sobre el total del SUC en cada ZOU. No obstante, pese a no ser necesario indicar dichos datos las ZOUs existentes es recomendable, aunque es necesario la utilización de otro método según se especifica en el presente informe y además, recomendar que el cálculo de habitantes, viviendas y densidad poblacional se efectúe solamente para ZOUs con uso global mayoritario residencial.

Los cálculos aportados para la tabla de la ZOU 2 en la página 68/94 son erróneos, por tanto, deberán revisarse e indicarse correctamente.

Pág. 78, la iglesia no es propiedad pública sino privada.

## **7.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES.**

Sobre el resumen efectuado en el apartado 7.1 (situación actual del municipio: resumen), deberán tenerse en cuenta, en el contenido del presente apartado, todas las consideraciones efectuadas durante el presente informe para esta Memoria Informativa.

### **Planos de Información:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los planos especificados en el Art. 42 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.4. *Planos de Información del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

#### **I.01: ENCUADRE TERRITORIAL.**

No se observa con demasiada nitidez el contenido de la leyenda, según parece, debido a la resolución o escaneado de la misma, es poco legible dado el escaso tamaño de su escritura y grafismos.

#### **I.02: TÉRMINO MUNICIPAL: LÍMITES Y CATASTRO DE RÚSTICA.**

En lo referido a los terrenos de titularidad pública, se recomienda la aportación en el plano, junto a la leyenda, de una tabla donde se relacionen dichos terrenos públicos con carácter de rústicos, dicha tabla podrá aportarse también en la documentación descriptiva (Memoria Informativa) haciendo reseña en el plano de la relación y ubicación en dicho documento.

Deberá grafarse con mayor intensidad la división entre los polígonos catastrales puesto que sólo se indica la numeración de los polígonos, pero no claramente su división.

### **I.03: TÉRMINO MUNICIPAL: ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO (FOTOGRAFÍA AÉREA PNOA 2006)**

Deberá completarse la leyenda aportada con el correspondiente grafismo perteneciente a la delimitación del SU, así como con el resto de grafismos utilizados en el plano y su significado.

La delimitación de los términos municipales colindantes desaparece de repente en el plano sobre la fotografía aérea aportada, deberá grafarse su continuidad en todo el plano, tanto para la delimitación con términos municipales colindantes, como para continuidad de líneas eléctricas grafiadas u otras características recogidas en el plano.

### **I.06: MEDIO URBANO: CATASTRO DE URBANA.**

En este plano, de similar manera a como se indicó en el plano I.02, se recomienda la aportación en el plano, junto a la leyenda, de una tabla donde se relacionen los terrenos públicos con carácter de urbanos, dicha tabla podrá aportarse también en la documentación descriptiva (Memoria Informativa) haciendo reseña en el plano de la relación y ubicación en dicho documento.

Se debe aclarar la referencia efectuada en la leyenda aportada sobre "delimitación del suelo urbano según Catastro", debiendo especificar si se trata de la delimitación que fija las NSPMAP (delimitación Catastro año 1.994).

### **I.07: MEDIO URBANO: RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.**

En general, deberá grafarse con mayor tonalidad y, por tanto, mayor claridad, tanto la delimitación de SU según las NSPMAP como la delimitación del ámbito servido efectivamente por la infraestructura.

### **I.08: MEDIO URBANO: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Deberá aclararse la red de distribución en la cabecera de la misma, es decir, no se entiende la distribución desde un pozo sin depósito, precedido previamente de otro pozo con depósito, deberá aclararse tal situación.

Se recomienda que los grafismos de la leyenda que son utilizados en el plano se grafien a una escala o con simbología suficiente para que su lectura sea más sencilla y clara.

### **I.10: MEDIO URBANO: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

No se representa la red eléctrica de baja tensión, ni la red de alumbrado público (únicamente los puntos de luz), tan solo la red de media tensión en la zona oeste.

### **I.12: MEDIO URBANO: USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES.**

Los sombreados utilizados para usos compatibles colocados sobre los usos mayoritarios parecen representar distintas tonalidades para dichos usos mayoritarios, por tanto, se recomienda utilizar distintos sombreados o grafiados para esos usos compatibles.

Por otro lado, en el plano aparecen algunos espacios en blanco sin ninguna representación en la leyenda, estos espacios parecen ser suelo vacante, que así deberá representarse y/o aclararse en la leyenda.

Por último, deberá grafarse con mayor tonalidad y, por tanto, mayor claridad, la delimitación de SU según las vigentes NSPMAP.

### **I.13: MEDIO URBANO: INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN Y ALTURAS.**

Idénticas consideraciones a las indicadas para el plano anterior en lo referido a la aparición de espacios en blanco, que deberá quedar suficientemente aclarado en la leyenda, así como para la tonalidad de la delimitación del SU según las NSPMAP.

En cuanto a la tabla que acompaña al plano, se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas al respecto en el presente informe en relación con la Memoria Informativa y la justificación del art. 19 del RP LOTAU.

#### **I.14: MEDIO URBANO: SUELO VACANTE.**

Idénticas consideraciones a las efectuadas en el plano anterior en cuanto a la tabla que acompaña al presente plano.

Además, incidir en la tonalidad del grafismo utilizado para la delimitación del SU según las NSPMAP; también las tonalidades grises utilizadas para el suelo libre vinculado a edificación con aprovechamiento privativo den lugar a equivocación con el grafismo del viario existente, recomendando, desde aquí, la utilización de otras tonalidades para el primero de ellos.

En la tabla donde dice 24.129,39 m<sup>2</sup>s debe decir m<sup>2</sup>c.

#### **I.15: MEDIO URBANO: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTES.**

De nuevo, en relación con las tablas aportadas que acompañan al plano, deberán tenerse en cuenta las consideraciones efectuadas al respecto en el presente informe en relación con la Memoria Informativa y la justificación del art. 19 del RP LOTAU.

No es correcto el grafismo de ZOU's o sombreados pertenecientes a ZOU's que se ubiquen en SR, convendría, al respecto, en el presente plano, grafiar la denominada en algún otro plano de información como delimitación del ámbito servido efectivamente por la infraestructura, en el sentido de justificar su inclusión como ZOU.

Para terminar con los Planos de Información, en líneas generales, los planos I.08, I.09, I.10, I.11 e I.16 deberán incluir el grafiado correspondiente a la delimitación de SU referente a las vigentes NSPMAP.

#### **• Documentación de Ordenación:**

##### **Memoria Justificativa:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el Art. 41.2 en relación con el Art. 19 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.6. *Memoria Justificativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

En general, en el presente documento, así como en toda la documentación del PDSU, deberá adaptarse la designación de las distintas Consejerías a la actual nomenclatura de las mismas establecida por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

#### **1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.**

En el segundo párrafo del apartado 1.1, concretamente en la página 2/48, al final del párrafo, deberá sustituirse la referencia al apartado 25 del TR LOTAU por la del artículo 25 del TR LOTAU.

#### **2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

En primer lugar, en relación con el apartado "limitaciones impuestas por la planificación territorial", en la página 6/48, se incide en lo citado para el punto 1 (marco normativo) de la Memoria Informativa, recordando que no se hace referencia al POT Estrategia Territorial sobre el cual deberán estudiarse las posibles afecciones que establece sobre el presente término municipal.

En la misma página, en cuanto al "horizonte poblacional del plan", se tendrá en cuenta las consideraciones establecidas en la justificación del cumplimiento del art. 19.1 del RP LOTAU en el presente informe según las especificaciones de la Disposición Preliminar número 13 del TR LOTAU.

En base al párrafo anterior, también en cuanto al apartado "limitación de capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y previstas en el Plan" deberán tenerse en cuenta las especificaciones sobre el horizonte poblacional del plan a los efectos de determinar el consumo hídrico, como ya se indicó al efecto en el presente informe.

No obstante lo anterior, para el cálculo de la red de abastecimiento de agua prevista por el Plan, deberá aportarse una justificación exhaustiva del cálculo de abastecimiento de agua para la población prevista (fija + estacional), en base a los datos de consumo medio diario estimado (197,33 l/hab/día) y en base a la superficie prevista de zonas verdes y equipamientos.

De igual manera que para la red de abastecimiento, en base a estos, deberán adaptarse los datos para la red de saneamiento, vertido y depuración.

En la página 8/48, en el apartado correspondiente a "red de energía eléctrica y alumbrado público", cuando se hace referencia al Capítulo 8 de la parte 2 de este PDSU, deberá hacerse referencia al documento Normativa Urbanística en el que se incluye dicho Capítulo.

Pág. 9, la exención de la reserva de vivienda protegida es debida a que se trata de un PDSU.

En la página 13/48, en relación con el apartado "justificación del cumplimiento del estándar de calidad urbana en el Suelo Urbano de Reserva SUR, conforme establece el artículo 23 del RP LOTAU", se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente informe en la justificación del art. 19.5 del RP LOTAU.

En cuanto al SRNUEP l.c, así como al denominado SRNUEP EQ, en la página 16/48, se detecta la ausencia, ante las distintas incongruencias que mantiene el documento, de los caminos municipales, a tal efecto, deberán seguirse las prescripciones citadas en la justificación del art. 19.2 del RP LOTAU en el presente informe.

En cuanto al apartado 2.5 (usos, intensidades y densidades), en primer lugar, para el gráfico aportado en la página 18/48, los tonos empleados para el uso industrial y el dotacional de equipamientos es muy similar y da lugar a errores de interpretación, por tanto, se recomienda se aplique mayor diferenciación entre ambos a efectos de una mayor lectura del gráfico.

Además, se vuelve a hacer reseña de lo indicado en el presente informe para la justificación del art. 19.4 del RP LOTAU, en lo referido a la aplicación de la Disposición Preliminar número 13 del TR LOTAU y los criterios de cálculo para la intensidad edificatoria y la densidad poblacional. Incidir de manera importante en lo reseñado para la utilización de la intensidad bruta residencial exclusivamente para el cálculo poblacional.

En lo referido al apartado 2.6 (delimitación de zonas de ordenación urbanística previstas), de nuevo se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente informe para la justificación del art. 19.4 del RP LOTAU. Reseñar también, en cuanto a los cálculos aportados para la ZOU 2 (así como designación en el resto de ZOUs) que no procede la aplicación de reducción por fondo edificable, pues se trata de un parámetro de la Ordenanza pero que no se aplica sobre la intensidad, pues esta queda limitada por el parámetro de edificabilidad neta.

Por último, en cuanto a las ZOUs previstas, para todo el documento, deberá aclararse la tipología edificatoria utilizada, según las especificaciones del Anexo II del RP LOTAU, pues en algunas ocasiones se citan ZOUs con tipología EAV y en otras ocasiones esas mismas ZOUs se designan como EMC, por tanto, se deberá definir concretamente estas consideraciones.

También se tendrá en consideración las especificaciones del presente informe sobre la justificación de los art. 19.2 y 19.5 del RP LOTAU en lo referido al SGDC (por afección de carretera) y a los equipamientos privados (deberán denominarse dotaciones estructurantes).

Sobre las consideraciones efectuadas en el punto 2.13 (reservas de suelo para viviendas de protección pública), la justificación efectuada deberá considerarse en base a los art. 24 y 25 del TR LOTAU.

En la página 29/48, en el punto 2.14 (coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes), el planeamiento urbanístico vigente en Gabaldón corresponde a una D.S.U. aprobada con fecha 18/05/1979.

### **3.- ORDENACIÓN DETALLADA.**

El gráfico aportado en la página 32/48 referente al viario y espacios libres de sistema local en SUR no parece cumplir las condiciones de la Orden VIV/561/2010, al menos aparentemente, con el diseño de aceras de ancho 0,90 m., no obstante, quedará pendiente del correspondiente informe que emita la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

En la página 35/48, en el apartado "reservas para uso educativo", deberá tenerse en cuenta las consideraciones del presente informe para la justificación del art. 19.5 del RP LOTAU con arreglo a las reservas de uso educativo y deportivo.

En la página 35/48, en el punto 3.3 (ordenanzas reguladoras), la definición de la Ordenanza 2 debe indicarse con la nomenclatura R.EA.

En la página 36/48, la definición de la Ordenanza 2 debe indicarse con la nomenclatura R.EA.

En la página 36/48, la definición de la Ordenanza 4 debe indicarse con la nomenclatura I.EA.

Para la Ordenanza 6, se citan varias tipologías edificatorias, señalando la última de ellas como Edificación Tipología Específica (ETE), parece suficiente con definir esta que englobaría a las otras.

Para el último párrafo del apartado 3.3 (ordenanzas reguladoras), ubicado en la página 39/48, se debe completar el contenido de las Ordenanzas en este apartado pues resultan escuetas y no contienen, al menos, los parámetros mínimos. Dentro de los parámetros que faltan, según la NTP, se deberán indicar los correspondientes a usos pormenorizados, usos prohibidos, fijar altura a rasante, nº de plantas, retranqueos...

En el punto 3.4 (redes de infraestructuras), según la NTP, deberán incluirse los criterios utilizados para el dimensionado, desarrollo e implantación de las redes de infraestructuras, desestimando, por tanto, lo especificado en el documento sobre la inclusión en el apartado 2.2 de la Memoria Justificativa.

Para el apartado 3.6 (régimen de edificaciones en situación fuera de ordenación) incidir en lo citado en la justificación del art. 19.2 del RP LOTAU para este informe sobre la afección del cementerio, el Decreto 72/1999, modificado por el Decreto 175/2005, establece que existirá "*una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios*". Debe quedar claro que tal consideración se debe tener en cuenta para el SUR afectado, no resultando así para el SUC, donde las edificaciones existentes no quedarán declaradas fuera de ordenación por este motivo.

### **5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

En la página 44/48, para el subapartado de ingresos a obtener por el Ayuntamiento con la ejecución del PDSU, debe eliminarse el contenido del segundo párrafo en lo relativo al aprovechamiento privativo correspondiente al 75 % para usos residenciales y el 25 % para usos industriales.

### **6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.**

En la página 46/48, para el subapartado de sanidad mortuoria, en base a las consideraciones efectuadas en el presente informe, se adaptará el primer párrafo del subapartado recordando que las referencias efectuadas se deben tener en cuenta para el SUR afectado, no resultando así para el SUC.

## **Planos de Ordenación:**

Los planos de Ordenación deberán regirse por lo especificado en el Art. 49 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.7. *Planos de Ordenación del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

### **OE.01: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.**

En primer lugar, se recomienda completar todavía con mayor detalle la información del plano apoyándose en monos, secciones...para una mejor interpretación de las afecciones existentes.

No se grafían los caminos municipales, ni se computan en la tabla adjunta a la leyenda (SRNUEP I.c). Tampoco queda claro el sombreado utilizado ni la inclusión en la tabla adjunta de los denominados en el documento descriptivo como SRNUEP EQ.

Por otro lado, en este plano deberá designarse la correcta ubicación, polígono y parcela, de la numeración efectuada sobre elementos etnográficos (SRNUEP C).

En cuanto a los grafismos utilizados, se recomienda la utilización de tonos más débiles para los fondos topográficos, caminos, líneas...principalmente de términos municipales colindantes, así como la utilización de un tono más fuerte para la delimitación entre términos municipales colindantes.

Por último, se deberán seguir los criterios señalados en el presente informe sobre las especificaciones que impone la NTP en cuanto a Normalización gráfica.

### **OE.02: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES EN SUELO URBANO.**

En cuanto al uso dotacional de comunicaciones DC, reseñar las consideraciones efectuadas en la justificación del cumplimiento del art. 19 del RP LOTAU sobre la *Disposición final primera de la Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos del TR LOTAU.*

En lo relacionado al uso dotacional de zonas verdes y espacios libres DV, se recomienda un sombreado o nomenclatura que permita diferenciar las zonas verdes computables del casco urbano con los espacios libres citados.

Por último, la justificación del cumplimiento del estándar de calidad urbana para SUR, art. 23 del RP LOTAU, aportada en el presente plano deberá adaptarse según las especificaciones efectuadas al respecto a lo largo del presente informe.

De acuerdo a los criterios de Normalización Gráfica, deberán grafarse las delimitaciones según el punto 2.5.1.1 de la NTP, utilizando para la delimitación entre SUC-SUR la línea de límites entre categorías de suelo urbano y para la delimitación entre SU-SR la línea límite de clases de suelo. Estas consideraciones serán aplicables a todos los Planos de Ordenación según las consideraciones establecidas en el presente informe en cuanto a Normalización Gráfica.

### **OE.03: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

En primer lugar, en cuanto al cuadro aportado sobre datos de las distintas ZOUs, se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas al respecto durante todo el presente informe, recordando que dicho cuadro resumen contendrá lo indicado correspondientemente en la NTP, reseñando que deberá indicarse el número máximo de viviendas.

Se deberá grafiar de manera clara la delimitación entre las distintas ZOUs previstas, así, por ejemplo, se detectan dudas en las ZOUs correspondientes a zonas como el frontón municipal, el centro social polivalente, algunas zonas verdes...

#### **OE.04: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPECIOS LIBRES.**

Serán de aplicación las especificaciones efectuadas en el presente informe sobre la justificación del cumplimiento del art. 19.5 del RP LOTAU. En este sentido, reseñar las consideraciones efectuadas sobre el SGDC 02 y la aplicación de la Disposición Final Primera del TR LOTAU.

En cuanto a las zonas verdes grafiadas en el plano, se aporta justificación del cumplimiento del art. 24 del RP LOTAU sobre las zonas verdes previstas en SUR (SLDV 04 y SLDV 05), no justificándose el cumplimiento de las ubicadas en SUC (SLDV 01, SLDV 02 y SLDV 03).

#### **OE.05: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS REDES DE SERVICIOS.**

Deberá aclararse, tal como se solicitó anteriormente, para la infraestructura de abastecimiento de agua, la red de distribución en la cabecera de la misma, es decir, no se entiende la distribución desde un pozo sin depósito, precedido previamente de otro pozo con depósito, deberá aclararse tal situación.

#### **OD.01: ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN.**

En lo relacionado con las consideraciones comunes efectuadas en los planos OE.02 y OE.03, en relación con las zonas verdes y espacios libres, en el presente plano, la diferenciación en el sombreado entre SGD V y SLDV no es suficientemente clara.

No se entienden la utilización de los grafismos aportados para la delimitación de UAs y la delimitación de zona de ordenanza, ni son claros ni aportan información al plano.

Para las edificaciones fuera de ordenación se tendrán en cuenta las consideraciones realizadas a lo largo del presente informe, principalmente en las ubicadas en SUC y dentro de los 50 m. de zona de afección del cementerio municipal.

#### **OD.02: ORDENACIÓN DETALLADA: ALINEACIONES Y RASANTES.**

Son válidas todas las consideraciones efectuadas para el anterior plano OD.01.

No se justifica gráficamente el cumplimiento de la Disposición Final Primera del TR LOTAU en el denominado SGDC 02.

Tampoco se entiende justificado el cumplimiento de las condiciones de la Orden VIV/561/2010, al menos aparentemente, con el diseño de aceras de ancho 0,90 m., no obstante, quedará pendiente del correspondiente informe que emita la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

En cuanto a las alineaciones existentes y propuestas, no quedan claramente diferenciadas con el grafismo y tonalidad aportados, se deberán seguir los criterios establecidos al respecto en 2.5.1.1 g) del apartado Normalización Gráfica de la NTP.

#### **OD.03: ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRAZADO RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Al igual que para los Planos de Información, deberá aclararse la red de distribución en la cabecera de la misma, es decir, no se entiende la distribución desde un pozo sin depósito, precedido previamente de otro pozo con depósito, deberá aclararse tal situación.

Se recomienda que los grafismos de la leyenda que son utilizados en el plano se grafien a una escala o con simbología suficiente para que su lectura sea más sencilla y clara.

#### **OD.04: ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRAZADO RED DE SANEAMIENTO.**

Los grafismos utilizados en la leyenda y en el plano no son concordantes y, por tanto, dan lugar a error de interpretación entre lo realmente ejecutado y lo previsto, parece claramente diferenciado en el plano, debiendo ponerse en concordancia para la leyenda.

## **OD.05: ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRAZADO RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

No se representa la red eléctrica de baja tensión, ni la red de alumbrado público (únicamente los puntos de luz), tan solo la red de media tensión en la zona oeste.

## **OD.06: ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.**

No se aporta plano justificativo al respecto en base a las consideraciones efectuadas en la documentación descriptiva del planeamiento, no obstante, se recomienda aportar documentación gráfica, que se marcará en color azul, según indica la NTP, señalizando los elementos capaces de atraer población o generar tráfico, tal como los equipamientos deportivos, culturales, zonas de reunión, etc. (polideportivo municipal, centro social polivalente, consultorio médico, plaza municipal...). También graficar en amarillo las zonas de aparcamiento y en gris lo más significativo del viario de conexión.

### **Normativa Urbanística:**

Las normas urbanísticas se redactarán conforme a los artículos 43 a 47 del RP LOTAU, de forma articulada, **con indicación de lo que forma parte de la ordenación estructural y de la detallada**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 19 y 20 del RP LOTAU, no obstante, en relación a la reciente aprobación del *Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*, se deberá adaptar el contenido completo de las normas urbanísticas a lo dictado por dicha Norma Técnica.

En general, volver a reseñar en el presente documento, así como en toda la documentación del PDSU, que deberá adaptarse la designación de las distintas Consejerías a la actual nomenclatura de las mismas establecida por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Por otro lado, la puntualización efectuada en los distintos apartados del presente documento deberá realizarse designando dichos puntos como títulos, de acuerdo a lo que establece la NTP y tal y como se designan a continuación. A tal respecto, reseñar que en el documento se hace referencia a títulos que no figuran en el documento, pues como se ha indicado son simplemente puntos, de ahí la presente consideración.

Las referencias literales a la normativa se distinguirán en letra cursiva y transcribiendo la normativa vigente.

Además de todo esto, el presente documento deberá aportarse en documento independiente que deberá formar parte del PDSU.

### **TÍTULO I: GENERALIDADES.**

Págs. 7-8, art. 5: copiar la normativa vigente en cuanto a la innovación.

En la página 9/140, para el subapartado correspondiente a legislación urbanística autonómica, falta por citar el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

En la página 17/140, no queda suficientemente claro el concepto de "densidad urbana bruta", puesto que se hace referencia a que puede expresarse en hab/Ha o viv/Ha, quedando claro que el primer concepto es el de densidad poblacional, recordando, en este sentido, todas las especificaciones realizadas en el presente informe al respecto.

Tampoco queda claro dentro del concepto anterior la referencia efectuada a que "en el artículo 9 del presente PDSU se definen los niveles de densidad poblacional: muy baja, media, alta y muy alta", puesto que no se hace referencia a en que documento se encuentra el citado artículo, debiendo indicarse que en la presente Normativa Urbanística.

Respecto del contenido del art. 14 (instrumentos de ordenación complementarios al PDSU), sobre el apartado referente al Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, designar que el mismo está incluido en el presente Plan como documento independiente.

## **TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.**

En líneas generales, el contenido del capítulo 2 (los bienes de dominio público) parece incompleto debiendo establecerse condiciones más exhaustivas sobre dominio público, zonas de servidumbre, línea de edificación...

### **TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.**

En lo referido al art. 33 (aparcamientos), recomendar la aplicación del art. 22 del RP LOTAU sobre la previsión de plazas de aparcamiento en lo que corresponda.

En la página 38/140, en el apartado "condiciones", deberá efectuarse la correcta referencia a la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

En la página 38/140, en el apartado "aislamiento de las construcciones", donde dice uso global distinto al industrial, debe decir uso global mayoritario distinto al industrial.

En la página 41/140, para el art. 45 (definición y clases), y donde proceda en el presente título en concreto y documento en general, en la nomenclatura utilizada para la designación de los equipamientos, se seguirán estrictamente las consideradas por el Anexo I del RP LOTAU (casos de cultural-deportivo, administrativo-institucional y sanitario-asistencial).

En la página 42/140, en el art. 48 (condiciones del uso dotacional de comunicaciones-DC), donde dice a los efectos de su pormenorización se distinguen dos tipos, debe decir, a los efectos de su pormenorización se distinguen tres tipos.

Para el artículo 49 (condiciones del uso dotacional de zonas verdes y espacios libres), deberá estudiarse con mayor detenimiento las consideraciones efectuadas para las categorías que deben cumplir, pues si se siguen las consideraciones del art. 24 del RP LOTAU, deberá de hacerse referencia expresa a los espacios libres, pues estos no se recogen en las consideraciones del citado art. 24 del RP LOTAU.

### **TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

En el art. 57 (parcela máxima y mínima), donde dice estas Normas Generales, debe decir esta Normativa Urbanística.

En lo referido al art. 81 (altura libre de planta), las consideraciones efectuadas en este apartado resultan incongruentes con otras efectuadas en el presente documento, tales como las efectuadas en el cuarto párrafo de la página 32/140 para el uso residencial, por tanto, deberán estudiarse tales consideraciones en todo el documento a los efectos de su plena concordancia.

En el art. 83 (sótanos y semisótanos), no quedan demasiado claras las definiciones realizadas para los conceptos de planta sótano y planta semisótano, deberá aclararse tales definiciones, reseñando que no queda claro lo que se entiende por cota de planta baja y si se quiere referenciar dicha cota con la rasante del terreno.

## **5. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

En primer lugar el presente apartado no aparece enumerado en las Normas Urbanísticas que establece la NTP. En el sentido de adaptación del presente punto a las condiciones que establece la NTP cabe indicar las siguientes consideraciones:

- Lo establecido sobre las ZOUs, deberá incluirse en el correspondiente apartado de ZOUs de la Memoria Justificativa, con la correspondiente adaptación de las fichas a las condiciones de la NTP y con las consideraciones establecidas en el presente informe al respecto.

- El punto 3 (régimen general del suelo urbano) deberá incluirse dentro del denominado por el presente informe como título V: regulación del suelo urbano (según el presente documento, punto 6-regulación del suelo urbano).
- El punto 4 (régimen general del suelo rústico) deberá incluirse dentro del denominado por el presente informe como título VI: normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (según el presente documento, punto 7-regulación del suelo rústico).

En cuanto al contenido del presente punto, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- En la página 79/140, en el apartado e) del punto 2º, este apartado terminará indicando "cuando no rebasen 6 metros de altura a alero".
- En la misma página 79/140, en el apartado c) correspondiente a la previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, cabe reseñar que dicho apartado indicará "las edificaciones adscritas al sector primario con una altura a alero superior a 6 metros".
- En página 80/140, deberán tenerse en cuenta las nuevas consideraciones efectuadas por el art. 10 del RSR LOTAU sobre la existencia de riesgo de formación de núcleo de población. Se reseña que debe tenerse en cuenta lo establecido en el Art. 10 del RSR, apartado b2) en el sentido de que el planeamiento puede determinar justificadamente otras distancias.
- En general, las consideraciones efectuadas en el art. 132.2º (requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos) de la presente Normativa Urbanística deberá adaptarse a las nuevas consideraciones efectuadas por el RSR LOTAU, especialmente en lo especificado en los art. 19 y 26 del citado Reglamento.
- Por último, en la página 87/140, en el primer párrafo, en lo referido, de nuevo, al riesgo de formación de núcleo de población, volver a reseñar las nuevas consideraciones efectuadas por el art. 10 del RSR LOTAU al respecto.

#### **TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

En primer lugar, en la página 88/140, en el art. 139 (ordenanzas reguladoras de aplicación), la definición de la Ordenanza 2 debe indicarse con la nomenclatura R.EA.

En las Ordenanzas 1 y 2, referentes a uso global mayoritario residencial, se recomienda la aplicación del art. 22 del RP LOTAU sobre la previsión de plazas de aparcamiento en lo que corresponda.

En cuanto a las condiciones estéticas, indicar que en las 4 Ordenanzas principales, las de usos globales mayoritarios residencial e industrial, no existe diferencia en tales condiciones, pese a las distintas características edificatorias de un uso y otro, se entiende esto en el sentido de mantener un casco urbano lo más homogéneo posible dados los usos compatible utilizados, no obstante, se deberá dejar constancia de ello en la Memoria Informativa y en los objetivos previstos en la redacción del presente planeamiento.

En lo referido a la Ordenanza 5 DV, las condiciones de parcela, fijadas en base a las condiciones del art. 24.1 del RP LOTAU, no se cumplen en los elementos que se justifiquen como espacios libres.

#### **TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

Las referencias efectuadas en el art. 140 (el suelo rústico y sus categorías) para ubicar las distintas categorías de SR son incongruentes puesto que posteriormente en el presente título no se denominan los apartados correspondientemente como capítulos.

En el art. 142 (condiciones de uso) la referencia efectuada a que "en el artículo 130 del presente PDSU", deberá hacerse referencia al documento en el se encuentra el citado artículo, debiendo indicarse en la presente Normativa Urbanística.

Sobre el art. 144 (condiciones de edificabilidad) deberá eliminarse de su redacción la palabra edificabilidad pues el concepto edificabilidad no existe y, por tanto, no se utiliza para suelo rústico, donde es sustituido por los parámetros correspondientes de superficie mínima de parcela y porcentaje de ocupación por la edificación. Idénticas consideraciones para las referencias efectuadas al respecto en los art. 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154 y 155.

Del art. 150 (ámbito de aplicación) correspondiente al ámbito de aplicación del SRNUEP I deberá eliminarse la referencia efectuada en el apartado h) correspondiente al cementerio, por incluirse este en SUC. En este mismo sentido deberá eliminarse por completo el contenido del art. 156 (cementerio) por idénticas consideraciones.

## **TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.**

En el apartado "contenido" del art. 160 (determinaciones de los Proyectos de Urbanización), deberá efectuarse una numeración correlativa desde el principio de las referencias efectuadas.

En la página 118/140, en el apartado "recepción definitiva", donde dice a la normal conservación de los edificios, debe decir a la normal conservación de la urbanización.

De nuevo, para el contenido del art. 171 (diseño y geometría de los nuevos viarios propuestos para el SUR-inclusión en el viario de itinerarios peatonales accesibles), el gráfico aportado referente al viario no parece cumplir las condiciones de la Orden VIV/561/2010, al menos aparentemente, con el diseño de aceras de ancho 0,90 m., no obstante, quedará pendiente del correspondiente informe que emita la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

Los datos aportados en el art. 176 (dotación mínima) en referencia con la dotación de abastecimiento de agua no son concordantes con los aportados en los cálculos justificativos del documento. Idéntica consideración se repite en el primer párrafo del art. 186 (red general) para el saneamiento.

## **TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.**

### **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:**

Se redactará conforme a los artículos 67 a 71 del RP LOTAU, no obstante, en relación a la reciente aprobación del *Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*, se deberá adaptar el contenido completo a lo dictado por dicha Norma Técnica.

En primer lugar, en el presente documento, así como en toda la documentación del PDSU, deberá adaptarse la designación de las distintas Consejerías a la actual nomenclatura de las mismas establecida por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. En concreto para este documento deberá citarse la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, como competente en la materia.

Sobre la documentación aportada, cabe reseñar lo siguiente:

- En cuanto a las fichas, las correspondientes a los denominados Anexos 2 y 3, correspondientes al patrimonio arqueológico catalogado y al patrimonio etnográfico e industrial catalogado, deberán adaptarse al formato establecido por el Anexo IV de la NTP para las fichas de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tal y como lo hacen en el documento las fichas del denominado Anexo 1 correspondiente al patrimonio arqueológico catalogado.
- Para el plano CAT BETs.02, deberá acompañarse el plano con la correcta delimitación gráfica del SU, diferenciando el SUC del SUR, utilizando las prescripciones dictadas por la Normalización Gráfica de la NTP.

### **Catálogo de Suelo Residencial Público:**

Se redactará conforme al artículo 48 del RP LOTAU, no obstante, en relación a la reciente aprobación del *Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*, se deberá adaptar y completar el contenido y documentación completa del catálogo a lo dictado por la NTP.

Las fichas se adaptarán a las consideraciones de este informe, en concreto los índices de edificabilidad.

### **Normalización Gráfica:**

La documentación gráfica de los *planos de ordenación* se redactará conforme a los criterios de normalización especificados en el apartado 2.5. *Normalización Gráfica del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

Reseñar, por tanto, que las especificaciones que se citen en el presente apartado se realizan exclusivamente para los planos de ordenación del documento y sobre lo observado en los mismos.

En relación con el punto 2.5.1.1 (tipos de línea) de la NTP, indicar las siguientes consideraciones:

- En cuanto al apartado f) del citado punto de la NTP:
  - En los límites de clase de suelo, es decir, en la línea que delimita el SU (ya sea consolidado o de reserva) y el SR para este documento, deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-10x1 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 10W100 y grosor 1,00 mm.
  - En los límites entre categorías de suelo urbano (en el documento los límites entre SUR y SUC) o rústico no urbanizable de especial protección (en el documento los límites entre protecciones naturales, ambientales, cultural y de infraestructuras) deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-14x0,7 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 14W100 y grosor 0,70 mm.
- En lo relacionado con el apartado g) del citado punto de la NTP:
  - En las alineaciones existentes (SUC donde no se modifiquen alineaciones), principalmente en los planos OD.1 (calificación del suelo y gestión) y sobre todo OD.2 (alineaciones y rasantes), deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-01x3,5 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 01W100 (CONTINUOUS) y grosor 3,50 mm. (o el más próximo que permita la herramienta).
  - En las alineaciones proyectadas (SUR y SUC donde se modifiquen alineaciones), principalmente en los planos OD.1 (calificación del suelo y gestión) y sobre todo OD.2 (alineaciones y rasantes), deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-02x3,5 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 02W100 y grosor 3,50 mm. (o el más próximo que permita la herramienta).

En cuanto a lo indicado en el punto 2.5.1.4 (tramas y colores asociados a la clasificación del suelo) de la NTP:

- En el plano OE.01 (ordenación estructural del término municipal) deberá utilizarse un sombreado plano de color en tono gris para el SRNUEP I (infraestructuras), mantener el verde para el SRNUEP N (natural) y utilizar un ocre para el SRNUEP C (cultural).
- En relación a lo anterior y ante la observancia en la documentación de cuatro subcategorías de SRNUEP I (infraestructuras) y dos subcategorías de SRNUEP N (natural), se indica que

deberán seguirse los criterios establecidos en el apartado b) del punto 2.5.1.4 de la NTP, que si bien no recoge la distinción para estas categorías, permite distinguir entre categorías utilizando sombreados con tramas de líneas; en este caso se utilizarán distintos sombreados de tramas de líneas que permita la herramienta informática de diseño, sobre el fondo de tono gris y tono verde que se indicó en el apartado anterior.

- En el plano OE.02 (clasificación y usos globales en suelo urbano), en lo referido al mono aportado sobre clasificación del suelo urbano, donde se graffian en tonos ocres o amarillos tanto el SUC como el SUR, indicar que será de aplicación lo dictado en el apartado a) del punto 2.5.1.4 de la NTP, donde se dicta que el suelo urbano figurará con tonos rojizos (en este caso el SUC) y el suelo urbanizable con tonos anaranjados (en este caso el SUR).

Por último, en cuanto a las consideraciones efectuadas en el presente apartado de Normalización Gráfica, recordar que se siguen las prescripciones dictadas al respecto por la NTP, no obstante, la condición fundamental de la Normalización Gráfica será la perfecta legibilidad y concordancia de los planos, por tanto, cualquier modificación a las consideraciones aquí realizadas que se efectúe en el documento se entenderá válida siempre que ayude a la lectura de dichos documentos gráficos mejorando las condiciones establecidas por la dictada NTP y así quede justificado en el documento.

➤ **Servicio de Industria y Energía. Fecha 9 de abril de 2012.**

*Apartado Memoria Informativa:*

- Se deberá recoger la legislación en vigor por la que se regula el sector eléctrico.
- Se deberá recoger, en su caso, la legislación en vigor por la que se regula el sector de los hidrocarburos, así como su reglamentación de desarrollo que sea de aplicación.
- Se deberá indicar la potencia instalada de cada uno de los dos centros de transformación existentes.
- Se deberá indicar la potencia instalada de la red de alumbrado exterior.

*Apartado Planos de Información:*

- El plano 1-10 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO no contiene la **red de distribución en baja tensión** dentro del núcleo urbano. Tampoco se identifican en este plano las **parcelas** que disponen de suministro de energía eléctrica (a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste).

*Apartado Memoria Justificativa:*

- En lo que se refiere a infraestructura eléctrica, dentro de la Ordenación Detallada, no se contempla la previsión de demanda de suministro eléctrico de nuevas áreas. Tan solo se indica que serán necesarios nuevos centros de transformación y que serán objeto de proyectos técnicos posteriores junto con las redes que los alimenten. Por esto, y atendiendo al Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, se deberá definir el esquema y trazado de la red de distribución de energía eléctrica, el enlace de ésta con la red existente, y la suficiencia de esta última.
- Características y potencia de la ampliación de red de alumbrado público.

*Apartado Planos de Ordenación:*

- En el plano OD-5, se vuelve a omitir la red de distribución en baja tensión. Tampoco se localizan los nuevos centros de transformación. Es por lo que se deberá definir la red de distribución en alta tensión y la red de distribución en baja tensión, diferenciando la parte existente de la propuesta.

Apartado *Normativa Urbanística*:

- La tensión de las **redes de distribución** no es la contemplada por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor.

➤ **Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Fecha 19 de abril de 2012.**

A la vista del escrito enviado para la **concertación interadministrativa del Plan de Delimitación de Suelo Urbano** del municipio de **Valverdejo** (Cuenca), y respecto a las competencias específicas de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial relativas a la Ordenación del Territorio, se informa que con fecha 28 de septiembre de 2010 se aprobó inicialmente el **Plan de Ordenación del Territorio "Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha"** y se sometió a información pública mediante anuncios publicados en el DOCM de 8 de octubre de 2010 y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma. La mencionada aprobación también se notificó expresamente a todos los ayuntamientos de la región y a otros organismos afectados, a lo largo del citado mes de octubre.

Como tal figura de planeamiento, las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio no resultarán de obligado cumplimiento hasta su aprobación definitiva en base al documento en el que se está trabajando en la actualidad, después de analizar las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública. Por tanto, en caso de que se produjera dicha aprobación definitiva y el planeamiento municipal en tramitación se viera afectado por el régimen transitorio previsto en el reiterado documento de planificación territorial, se efectuará una notificación expresa de dicha circunstancia con objeto de coordinar correctamente las determinaciones de ambos planes.

En previsión de este supuesto, se considera oportuno indicar que los *Criterios de Coordinación con el Planeamiento Municipal* figuran en varios puntos de la Memoria Justificativa, sobre todo en el punto 1.1, y aparecen regulados en los Títulos II y III de las Normas de Aplicación del Plan de Ordenación del Territorio aprobado inicialmente. En este sentido, además de **justificar el crecimiento poblacional previsto en el documento para el horizonte temporal del PDSU (12 años), el suelo clasificado a tal efecto como urbano de reserva destinado a un uso residencial, deberá ser proporcional a la demanda de viviendas necesarias para albergar estos nuevos habitantes**, y se ajustará a lo recogido en el artículo 24.5 del TRLOTAU dónde se exime a los municipios con un crecimiento urbano estable y moderado de dotarse de un Plan de Ordenación Municipal.

Por último, se indica que estas justificaciones deberían incluirse en el documento del PDSU que se presente para aprobación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 1.1 del número 2.1.6 de la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por el Decreto 178/2010, de 1 de julio.

➤ **AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA. Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica. Abastecimiento, Saneamiento y Depuración. Fecha 25 de mayo de 2012.**

En la documentación presentada se indica que:

1. *El término municipal de Valverdejo se ubica en la subcomarca denominada La Manchuela, perteneciente a la comarca natural de La Mancha. Ocupa una superficie de 32.453.504 m<sup>2</sup>, lo que supone el 0,19 % del total de la provincia de Cuenca. Sólo posee un núcleo de población con el mismo nombre que el municipio.*
2. *Se ubica en el sistema hidrogeológico nº 18 y pertenece a la unidad hidrogeológica no 08.17. Serranía de Cuenca, todo ello dentro de la Demarcación Hidrográfica del Júcar. En*

cuanto a los cursos fluviales más importantes se puede reseñar el Vallejo Ancho y el Vallejo del Herrero, ambos en su tramo de cabecera y que no presentan un caudal constante.

3. Según datos del Servicio de Estadística de Castilla-La Mancha, en el año 2009 la población de Valverdejo era de 116 habitantes. La densidad poblacional del término es de 3,57 hab./km<sup>2</sup>, cuando la media provincial es de 13 hab/km<sup>2</sup>. En las estimaciones adoptadas de crecimiento poblacional se espera un crecimiento poblacional moderado para los próximos 12 años que romperá esa estabilidad ó tendencia cero obtenida del puro cálculo matemático. La tasa de crecimiento demográfico corregida obtenida de la suma de los diferenciales de natalidad y mortalidad y de emigración e inmigración, se establece en un 2,50 % anual obteniendo el siguiente escenario para los 12 años posteriores a la entrada en vigor del PDSU:

Población fija en 2011:	P <sub>0f</sub> = 116 habitantes
Población estacional en 2011:	P <sub>0e</sub> = 160 habitantes
Población total en 2011:	P <sub>0</sub> = 276 habitantes
Tasa de crecimiento estimada:	r = 2,50% anual
Población total a 2023:	$P_t = P_{0x} (1 + r)^t$
	$P_t = 276x (1 + 0,025)^t$
	P <sub>t</sub> = 371 habitantes
	(156 fijos + 215 estacionales)
	Supone un crecimiento absoluto en el periodo de 12 años del 34,427.

El centro urbano de Valverdejo presenta una estructura concéntrica, constituida por manzanas desordenadas alrededor de la plaza mayor con uso predominante residencial, y divididas en numerosas parcelas de forma irregular y pequeño tamaño.

La periferia se desarrolla por el noreste y sureste y se caracteriza por parcelas de mayor tamaño y prevalece el uso industrial y de almacenaje.

4. Cuenta con 3 pozos para su abastecimiento, situados al norte del núcleo poblacional y a 1250 m del mismo en el caso del más alejado. Se almacena el agua en un depósito regulado de 100 m<sup>3</sup>, situado junto a uno de los sondeos. La red de abastecimiento es de fibrocemento y los nuevos tramos se construyen en PVC. Su estado de conservación es aceptable. En cuanto a consumos, en estudio realizado por el ayuntamiento se dedujo una necesidad de caudal continuo en cabecera de 0,50 l/s. Considerando la población fija de Valverdejo (116 habitantes) y la población estacional (160 habitantes durante una media de 45 días), se obtiene un consumo medio diario de 197,33 l/hab-día. La CHJ ha aprobado recientemente el expediente de concesión en el que se concede a Valverdejo un volumen máximo anual de agua para abastecimiento de 30460 m<sup>3</sup>/año, equivalente a 0,9658 l/sq. Del volumen de agua concedido y con el consumo medio calculado se concluye que hay agua suficiente para 423 habitantes. Las previsiones de crecimiento en el horizonte del Plan fijan la población en 371 habitantes. Por tanto queda garantizado el abastecimiento de agua.
5. Los vertidos de aguas residuales se realizan directamente y sin tratamiento alguno a un punto del término municipal situado a 300 m al sus del casco urbano. No obstante en el II Plan de depuración municipal de la JCCM está prevista la construcción de una EDAR, para lo cual el Ayuntamiento ya ha destinado una parcela al sur del término municipal a unos 2250 m del casco urbano. La red de saneamiento es ramificada, unitaria y de hormigón. La nueva red de saneamiento que se vaya construyendo será separativa.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de Valverdejo (Cuenca), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

- La localidad de Valverdejo cuenta con un servicio de abastecimiento de agua y con un sistema de saneamiento-depuración sobre los que esta Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio. No obstante añadir a la información que figura en el

PDSU, que se debería mallar la red de abastecimiento conforme se vaya ejecutando para las nuevas actuaciones urbanísticas, con el objetivo de ganar en fiabilidad en el suministro y evitar los finales de línea en la red que deterioran la calidad del agua.

- Según datos facilitados por los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca el sondeo denominado Vallejo, se encuentra inutilizado porque pese a proporcionar un caudal importante, no puede destinarse al consumo humano por presentar unos valores de turbidez y contenido en hierro y manganeso, superiores a los permitidos por sanidad, por tanto se encuentra en desuso desde hace tiempo. Con objeto de resolver la problemática se ejecutó un proyecto que preveía un nuevo depósito de 72 m<sup>3</sup> con objeto de poder decantar la turbidez, y quedó pendiente de ejecutar un proyecto que complementaba el anterior y que incluye el acondicionamiento y limpieza del pozo para poder ponerlo en funcionamiento, la instalación de un sistema de filtración tratamiento de desferrización de las aguas, para un caudal de 9000 l/h, y la renovación de parte de la red de distribución en baja en muy mal estado de conservación y con abundantes pérdidas.
- En relación a la depuración de aguas residuales urbanas, se comunica que el II Plan de Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha prevé una depuradora en dicho municipio con una capacidad de diseño estimada de 236 habitantes equivalentes. Cuando se redacte el proyecto de dicha E.D.A.R. se diseñará la misma teniendo en cuenta las cargas generadas presentes y de futuros desarrollos. La gestión y financiación de la ejecución de dicha infraestructura tendrá que ser definida de forma coordinada, por las diferentes Administraciones con competencia en la materia.
- Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2010 de 18/05/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua, saneamiento y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las competencias que en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial a lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo, en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones, y en el Capítulo II (de los vertidos) del Título V de la mencionada Ley.

➤ **DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. Fecha: 25-05-2012.**

• **CARRETERAS AFECTADAS.**

**1. Carreteras o Proyectos de Titularidad Autonómica afectadas por Plan o Programa:**

Carreteras existentes:

Las carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por Plan o Programa son:

CARRETERA	CATEGORÍA	DATOS DE TRÁFICO
CM-2100	Red Comarcal	927 vehículos/día, 13% de vehículos pesados

Nota: Denominación de carreteras según actualización del Catalogo de la red de Carreteras de Castilla- La Mancha. Publicado en DOCM nº139/4-7-2008)

### Carreteras en Proyecto:

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en, este momento que afecten al Plan.

- **FUNDAMENTOS LEGALES.**

## 2. Carreteras afectadas y definición geométrica y restricciones de Usos de la Carretera (Artículos 23, 25, 26 y 27 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos).

Conforme, al Capítulo IV de Uso de la Carretera y Caminos, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas actividades, obras etc...

CRTA.	CATEGORÍA	Z.D. PUBLICO	L. SERVIDUMBRE	L. EDIFICACIÓN	L. DE PROTECCIÓN
CM-2100	Red comarcal	3 m	8 m	18 m	30 m

### Definición de zonas de uso de la Carretera:

Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales u franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 23.1).

La **zona de servidumbre de la carretera** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 25.1).

La **línea de protección** se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por zona de servidumbre de la carretera (artículo 26.1). En el cuadro anterior se definen las dimensiones en el caso que nos ocupa.

La **línea de edificación** se define a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (desde marca vial interior de arcén, según definición artículo 3) (artículo 27.1). En el cuadro anterior se definen las dimensiones en el caso que nos ocupa.

### Restricciones en las zonas de uso de la carretera

En la **zona de dominio público** de la carretera.

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (artículo 23.2).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido (artículo 23 3).

En la **zona de servidumbre** de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 25.2).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera (artículo 25.3).

En la **zona delimitada por la línea de protección** y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 26.2).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección poeta, hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios (artículo 26.3).

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera (artículo 26.4).

En la zona delimitada por **la línea de edificación** y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes (artículo 27.1).

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones (artículo 27.5).

En referencia a la posible **instalación de cerramientos** se atenderá el artículo 94 aptdo. g) del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/84): en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación

En referencia a la posible ejecución de **instalaciones colindantes con la carretera**, se atenderá el artículo 94 aptdo. h) del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94): además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento,

### **3. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.**

Según la Disposición final primera del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2010/8490 aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos:

**Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:**

**Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre afectadas, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.**

**Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.**

De acuerdo a la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la LOTAU sobre la aplicación de las modificaciones legislativas operadas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo: Las modificaciones legislativas introducidas por esta Ley, salvo que se sujeten a un régimen transitorio específico no resultarán aplicables a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esa Ley.

#### **4. Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías**

Según la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos:

**La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse (artículo 28.1)**

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso (artículo 29.1).

**La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza (artículo 29.2).**

- **INFORME TÉCNICO.**

#### **5. Informe de la Administración Titular de Carreteras.**

**Por parte de este Servicio, se emite informe favorable al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverdejo siempre que se ajuste a la documentación presentada.**

Cualquier actuación que pudiera afectar a la CM-2100 requerirá la autorización correspondiente por parte de esta Dirección General de Carreteras.

Este informe, únicamente se pronuncia respecto a las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que el resto de carreteras que pudieran verse afectadas requieren el respectivo informe de su titular.

6. **Cumplimiento de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en su conjunto.**

***El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en todo lo que no se oponga a la misma.***

• **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.**

➤ **Servicios Periféricos. Servicio de Patrimonio Histórico. Fecha 19 de abril de 2012.**

Reunida la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico el día 19 de abril de 2012, y vista la documentación presentada con fecha 21 de marzo de 2012, nº de registro de entrada 424309 correspondiente al expediente 081398 promovido por el Ayuntamiento, en relación *Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverdejo (Cuenca)*, acuerda que para alcanzar informe favorable se deberá incorporar al documento los siguientes puntos:

- ***El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos debe incluir la copia de la resolución de la Dirección General de Cultura relativa al Documento de Protección de Patrimonio Arqueológico; y se debe reseñar, en relación a los niveles de protección asignados, que se podrá permitir la demolición de parte/s del inmueble afectado por la misma, pero el ayuntamiento deberá recabar con carácter previo a la licencia de obras, la correspondiente autorización del órgano competente, en virtud del art. 25 y 37.2 de la Ley 16/85 PHE, tal como se alude para los bienes inmuebles inventariados.***
- ***En cuanto a la redacción de las fichas de los Ámbitos de Prevención Arqueológica éstas deben recoger adecuadamente el régimen jurídico de protección y, respecto a las condiciones de uso o actuaciones permitidas, al menos referirse o vincularse al procedimiento de control y protocolo recogido en cada caso (arts. 1.2.2. y 2.2.2.8 del Anexo DPPA y/o los arts. del propio capítulo 4 del CByEP.)***
- ***Respecto a los planos y sus leyendas correspondientes relativos al CByEP y de la Ordenación Estructural, todos los ámbitos de prevención arqueológica deben identificarse como tales y no como yacimientos.***

Todo ello al amparo del art. 2.d del Decreto 165/92 de 1 de diciembre, por el que se regula la composición y funcionamiento de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 94 de 9 de diciembre de 1992).

Cualquier modificación del proyecto citado, con posterioridad a este Acuerdo, deberá ser valorado nuevamente por esta Comisión.

➤ **Servicios Periféricos. Unidad Técnica. Fecha 26 de abril de 2012.**

## **1. ANTECEDENTES**

El PDSU de Valverdejo ha sido objeto de informe por esta Unidad Técnica, en relación con la reserva de suelo dotacional público educativo, con fecha 7 de agosto de 2008.

En cuanto que las previsiones que fueron objeto de informe se han modificado, se procede a la revisión de la nueva documentación y determinaciones del PDSU, anulando el nuevo informe todos los anteriores.

## 2. REVISIÓN DEL PDSU.

### 2.1 Equipamiento educativo existente

El PDSU recoge el actual colegio como único equipamiento educativo de Sistema General, identificado como *DEDU.01* y con una superficie de 191,60 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Equipamiento educativo proyectado

El PDSU no ha efectuado reserva de suelo para uso educativo: En su apartado 3.2 *LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS*, la Memoria justificativa se refiere así a las "reservas para uso educativo":

*"Puesto que con el total desarrollo del Plan no se alcanzará un número de viviendas superior a 350, no es necesaria la calificación expresa de una parcela dentro del equipamiento con uso específico educativo."*

### 2.3 Equipamiento deportivo existente

El PDSU recoge el frontón existente como único equipamiento deportivo de Sistema General, identificado como *DEDE01* y con una superficie de 543,79 m<sup>2</sup>.

### 2.4 Equipamiento deportivo proyectado

El PDSU no ha efectuado reserva de suelo para uso deportivo.

## 3. INFORME

### 3.1 Equipamiento educativo existente

El centro escolar de Valverdejo pertenece al C.R.A. Los Pinares -con cabecera en Campillo de Altobuey- y está ubicado en Cl Virgen de la O nº 11, sobre un solar de 214 m<sup>2</sup> (según Catastro).

De acuerdo con los datos que obran en estos Servicios Periféricos, actualmente la Sección de Valverdejo cuenta con 5 alumnos escolarizados de Infantil y 3 de Primaria. Además, hay en el municipio 3 alumnos de ESO, 2 de Bachillerato y 1 de Ciclo Formativo de Grado Medio que son transportados al I.E.S. Jorge Manrique de Motilla del Palancar.

### 3.2 Equipamiento educativo proyectado

El PDSU afirma que no se alcanzará un número de viviendas superior a 350, pero no aporta ningún cálculo o estimación que así lo justifique.

Tampoco se ha tenido en cuenta. el supuesto previsto en el Anexo IV del RPLOTAU para la hipótesis de que, sin alcanzar las 350 viviendas, la cifra sea superior a 100:

*"Entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva*

necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento."

Pese a que el documento no especifica una cifra, no se puede descartar a priori el supuesto mencionado sino más bien al contrario: A partir de los datos recogidos en las fichas de las ZOUs residenciales (suelo edificable, aprovechamiento lucrativo residencial, superficie de parcela mínima según Ordenanza, etc.) parece lógico deducir que la cifra superará las 100 viviendas.

En cualquier caso, el PDSU deberá justificar y especificar de forma expresa el número máximo de viviendas estimado, para la obtención de plazas escolares que se generarán en el horizonte del Plan conforme al Anexo IV del RPLOTAU. La cifra a considerar será aquella que garantice que no puede ser rebasada aún con el desarrollo de todo el suelo residencial del PDSU.

### **3.3 Equipamiento deportivo existente.**

La única instalación que recoge el Censo Nacional de Instalaciones Deportivas en Valverdejo es el frontón municipal, con una superficie de 522 m<sup>2</sup>.

## **4. CONCLUSIÓN**

El documento debe justificar y concretar el **número máximo de viviendas** estimadas con el desarrollo total del suelo residencial previsto. La cifra correspondiente se utilizará para la obtención de las plazas escolares que se generarán en el horizonte del Plan, y la correcta aplicación de los estándares de los Anexos IV y V del RPLOTAU.

### **4.1 Equipamiento educativo existente**

El documento debe incorporar, en la parte que corresponda, los datos que se ofrecen relativos a la actual demanda de escolarización.

### **4.2 Equipamiento educativo proyectado**

En el caso de que el número máximo de viviendas previstas sea superior a 100:

- Entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de Educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.
- Con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá solicitar informe preceptivo

### **4.3 Equipamiento deportivo proyectado**

El Anexo V del RPLOTAU establece la recomendación de reservar, para uso deportivo, una superficie de 6 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, que no debería situarse a una distancia superior a 150 m de la parcela educativa que, en su caso, se califique.

• **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA.**

➤ **Servicios Periféricos. Servicio de Evaluación Ambiental. Fecha 25 de abril de 2012.**

El ISA presentado se adecua al informe de fecha 25 de junio de 2010, emitido por este Servicio en la fase de consultas previas al Documento de Inicio en el procedimiento de Evaluación Ambiental, respecto al expediente de referencia "PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE VALVERDEJO", Expte PLA/SC/10/0111, solicitado por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura en Toledo.

➤ **Servicios Periféricos. Servicio de Montes y Espacios Naturales. Fecha 10 de mayo de 2012.**

En relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental de "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO" en el término municipal de VALVERDEJO (Cuenca) expediente PLA-SC-10-0111, el Organismo Autónomo Espacios Naturales hace constar lo siguiente acerca de la emisión de informe ambiental:

**1. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS**

El Ayuntamiento de Valverdejo presenta el Informe de Sostenibilidad Ambiental de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano (a partir de ahora PDSU).

**2. ANTECEDENTES**

El 12 de junio de 2008 se emitió información ambiental previa al Ayuntamiento de Valverdejo desde este Organismo Autónomo.

El 21 de mayo de 2010 se emitió informe referente al documento de inicio del "Plan de delimitación de suelo urbano de Valverdejo" (PLA-SC-10-O111).

**3. ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN**

**3.1. ÁREAS PROTEGIDAS (LEY 9/99, DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE C-LM)**

No existe afección.

**3.2. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/99, DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE C-LM)**

No existe afección.

**3.3. HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/99, DE C-LM)**

No existe afección.

**3.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE), (LEY 42/2007, DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD)**

Presencia de pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos (cod. 9540) y encinares de *Quercus ilex ballota* (cod. 9340).

**3.5. ESPECIES AMENAZADAS DE C-LM (DECRETO 33/1998, DECRETO 200/2001)**

Zona de campeo de rapaces amenazadas.

**3.6. RED HIDROLÓGICA SUPERFICIAL Pertenece a la cuenca hidrográfica del Júcar.**

**3.7. OTROS (SUELO, PAISAJE,...) No existen otras consideraciones.**

#### 4. CONSIDERACIONES RESPECTO AL IMPACTO SOBRE LA BIODIVERSIDAD DERIVADO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

##### 4.1. DESARROLLO DE LAS REPERCUSIONES DEL PROYECTO

El desarrollo del plan no presenta repercusiones sobre los recursos naturales del término municipal.

##### 4.2. TIPO DE AFECCIÓN PREVISTA SOBRE EL MEDIO NATURAL

Afección compatible     Afección moderada     Afección severa     Afección crítica

#### 5. CONCLUSIONES

Analizada la documentación aportada referente al PDSU del municipio de Valverdejo se observa que no ha sido incluido ningún plano con las categorías de suelo rústico, ya que el único que aparece es el Plano 1.17 sobre la ordenación urbanística vigente del suelo rústico.

Por lo tanto, no es posible comprobar lo ya indicado en el informe emitido al documento de inicio, en el cual se indicaba que las superficies que deben incluirse en las distintas categorías de suelo, y en especial como **rústico no urbanizable de especial protección natural** (a partir de ahora SRNUEP-N), en función de los valores o recursos que contienen, **se ajustan en su práctica totalidad** a lo estipulado con la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el art. 5 del Decreto 242/2004, que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la citada ley. Únicamente habría que excluir de las superficies clasificadas como "Formaciones Boscosas Naturales" la tesela 255 de la hoja 691 (del mapa forestal de España) por tratarse de masas repobladas y zonas con matorral. La superficie forestal que no sea formación boscosa natural ni Monte de Utilidad Pública, no le corresponde la categoría de SRNUEP-N.

Se recuerda que la clasificación de las distintas superficies ha de ser clara e igual en todas las partes del documento, tanto en la memoria como en los mapas, incluidas sus leyendas, y que debe ajustarse exactamente a lo estipulado en la legislación anteriormente citada.

Tanto en la memoria como en los planos se debe hacer referencia al **Suelo Rústico No urbanizable Protección Paisajística o del Entorno**, aún sin llegar a formar parte de la Planificación del municipio.

Como se reflejaba en el Documento de Inicio presentado, en los mapas o planos de ordenación, a cada espacio del territorio le corresponderá una única categoría de suelo y no varias superpuestas. Así, en el caso de coincidencia en una misma superficie de dos categorías de suelo no urbanizable de especial protección, **prevalecerá la de protección natural**.

##### • CONSEJERÍA DE SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES.

##### ➤ Servicios Periféricos. Servicio de Salud Pública. Fecha 13 de abril de 2012.

Desde el punto de vista sanitario son varios los puntos importantes a tener en cuenta en el momento de redactar un Plan de Delimitación para evitar futuros problemas tanto de insalubridad como de molestias a los vecinos.

#### SITUACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS RESPECTO AL CASCO URBANO

Sería importante que en este punto se tuvieran en cuenta las "Recomendaciones de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca sobre la ubicación de las explotaciones ganaderas", que en su momento fueron remitidas a todos los Ayuntamientos y que se pueden resumir en los siguientes puntos:

1. Con carácter general: no se permitirá su construcción a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo de población habitada y nunca en terrenos urbanizables o rústicos con calificación de especial protección.
2. En casos especiales y siempre que no suponga un riesgo suplementario para la salud de la población, se estudiará una ubicación diferente que nunca debería ser inferior a:
  - 1000 metros, en núcleos urbanos de más de 500 habitantes.
  - 500 metros, en núcleos urbanos de menos de 500 habitantes.
3. No obstante lo anteriormente reflejado y a ser posible se fijarán polígonos ganaderos en cada localidad, en los que no se permitirá la construcción de nuevas viviendas, siendo este momento de cambio de plan de ordenación el más adecuado para fijar este tipo de polígonos, fórmula que aparece como la más adecuada para asegurar las condiciones saludables de cualquier municipio.

Para la correcta ubicación de este tipo de polígonos, se deberán tener en cuenta además: los focos de captación de agua del municipio para evitar posibles contaminaciones, la dirección de los vientos dominantes, la existencia de accidentes naturales que favorezcan la ubicación prevista, etc...

#### **SITUACIÓN DE LAS INDUSTRIAS RESPECTO AL CASCO URBANO**

En las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en las que se engloban la práctica totalidad de las instalaciones industriales y talleres, el Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias para evitar molestias por ruidos y/o vibraciones, disponiendo de un modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica en la Resolución de 23 de abril de 2002 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (DOCM 3 mayo 2002); de igual forma se implantarán medidas correctoras que minimicen las molestias por humos, en caso de que se produzcan, y que regulen la gestión de residuos generados, la captación de agua potable y la conducción de aguas residuales, así como cualquier otra medida higiénico sanitaria que se deba imponer según las características propias de cada instalación.

Dado que se trata de actividades industriales, se debe tener en cuenta que además de por su propio funcionamiento, también pueden generar molestias todo lo que con ellas conllevan, como aumento del tráfico rodado, sobretodo de vehículos pesados, humos, etc...

Teniendo en cuenta todo lo anterior, desde este Servicio se recomienda expresamente la conveniencia de alejar todo tipo de actividades industriales y talleres de los cascos urbanos, situándolas en polígonos industriales destinados a tal efecto, con el objeto de resguardar las condiciones, en lo que a Sanidad Ambiental se refiere, de los vecinos del municipio. Dado que se va a proceder a la creación del Plan, parece el momento más adecuado para crear o prever la creación de este tipo de polígonos.

En el caso que no se crearan estos polígonos y se instalaran este tipo de talleres o industrias en el interior del casco urbano, se procurará siempre que estén lo más alejadas posible de colegios, residencias de ancianos, centros de salud o cualquier otra edificación que albergue población de riesgo a la que las molestias o posibles problemas de insalubridad derivados de estas actividades puedan suponer un peligro potencial mayor que para el resto de los vecinos.

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

Le informamos que el abastecimiento de agua potable deberá ajustarse al **Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero de 2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (B.O.E. 21/02/2003)**

> **Servicios Periféricos. Accesibilidad. Fecha 15 de marzo de 2012.**

## **METODOLOGÍA.**

Los distintos documentos se han revisado de forma detallada pero parcial, dado el carácter sectorial del presente informe. Se ha atendido exclusivamente al cumplimiento e integración de Básico SUA, del Código Técnico de la Edificación y la Orden VIV/561/2010 Adaptación de los espacios urbanos existentes.

## **JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.**

En cumplimiento del art. 4 mencionado, el PDSU debe integrar requisitos de accesibilidad entre sus exigencias, objetivos y planteamientos generales, así como en sus determinaciones tanto de la ordenación estructural como de la ordenación detallada.

En su art. 20.3 el Reglamento de Planeamiento exige para el conjunto del suelo urbano, "el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes".

El art. 24.3 del Reglamento de Planeamiento define los Tipos de zonas verdes y equipamientos públicos. Y determina que se localicen de forma "que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidos las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad".

## **ANÁLISIS DEL DOCUMENTO.**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano presentado consta de 1.- Memoria Informativa, 2.- Planos de Información, 3.- Memoria Justificativa, 4.- Planos de Ordenación, 5.- Normas Urbanísticas, 6.- Catálogo de espacios y bienes protegidos, 7.- Catálogo de Suelo Residencial Público y 8.- Informe de Impacto Ambiental.

El PDSU se analiza desde dos perspectivas distintas. En la primera se pasa revisión a la inclusión de la problemática de la Accesibilidad dentro de los Fines y Objetivos contenidos en la Memoria Justificativa, y que podemos llamar Condiciones Reguladoras de tipo General.

En la segunda se pasa a analizar en detalle el contenido del resto de la Memoria Justificativa, los Planos de Información y de Ordenación, así como de la Normas Urbanísticas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Estamos ante Condiciones Reguladoras de tipo Particular.

## **ANÁLISIS DEL DOCUMENTO. CONDICIONES REGULADORAS GENERALES.**

Dentro de la Memoria Justificativa, en OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN, se debería incluir las exigencias de Accesibilidad que "garanticen el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano". (Art. 4 Ley Accesibilidad)

Dentro de la Ordenación detallada, en su punto 3.1 Viario y espacios libres públicos, se aporta un esquema indicativo de la sección tipo, del nuevo viario para el suelo urbano de reserva. En este esquema se establece que existirá un itinerario accesible en una de sus aceras, estableciendo el ancho de estas en 0,90 y 2,30m.

Recordar que en ambas aceras, se debe garantizar un itinerario accesible.

Este mismo esquema se repite en las Normas Urbanísticas en su punto 8.5. y en el plano OD.02.

## **ANÁLISIS DEL DOCUMENTO. CONDICIONES REGULADORAS PARTICULARES.**

### **En cuanto a la Memoria Informativa los Planos de Información y los Planos de Ordenación.**

En el apartado 5.3. Edificación y Usos del Suelo de la Memoria Informativa, se detallan los Equipamientos Colectivos existentes. Debería incluirse una valoración de su accesibilidad desde la vía pública, relacionándolos entre sí.

Dentro del Plano de Información 1.07 Red viaria y espacios libres, debería aparecer información relativa a las pendientes actuales del viario existente.

Dentro del Plano de Ordenación Detallada OD.02 Alineaciones y rasantes, se señalan las pendientes del nuevo viario, debería marcarse también, las del viario existente.

### **En cuanto a las Normas Urbanísticas.**

Dentro del apartado 8.5. Red viaria, en el artículo 171, se establece que el ancho de las vías de nuevo trazado será como mínimo de 8,00m. con las aceras de 0,90 y 2,30m.

La Orden VIV/561/2010 Adaptación de los espacios urbanos existentes, establece que la anchura libre mínima de aceras es de 1,80 m.

### **ANÁLISIS FINAL: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.**

En el Plan de Delimitación de Suelo Urbano presentado por el Ayuntamiento de Valverdejo (Cuenca), no se incluye, expresamente, la problemática de la accesibilidad y de barreras entre sus exigencias, objetivos y planteamientos generales.

Para las vías urbanas, se establece un esquema indicativo, en la Memoria Justificativa, en las Normas Urbanísticas y en el Plano de Ordenación OD.02, de la sección tipo del nuevo viario, para el suelo urbano de reserva. En este esquema se establece que existirá un itinerario accesible en una de sus aceras, estableciendo el ancho de estas, en 0,90 y 2,30m.

Recordar que ambas aceras deberán ser itinerarios accesibles y que para que puedan ser consideradas como tal, la anchura libre mínima será de 1,80m., aunque deben ubicarse los diversos elementos urbanos como farolas, señales de tráfico, etc. con las prevenciones establecidas en el punto 1.3.2 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad y en el Capítulo VIII de la Orden VIV 561/2010. En relación con esto se propone que las aceras que lindan con Zonas Residenciales, Zonas Dotacionales o Zonas Verdes se amplíen hasta 2,30 de anchura para facilitar su accesibilidad.

Para la supresión de las barreras físicas y sensoriales el PDSU debe identificar los itinerarios viarios peatonales en que hayan sido suprimidas las barreras urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal, concretando los elementos de enlace que garanticen la continuidad de la red viaria peatonal y con señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo con objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes cuando las condiciones orográficas lo exijan.

En la Memoria Informativa y en los planos de información deberá incluirse una valoración de la accesibilidad desde la vía pública, relacionando los itinerarios viarios peatonales accesibles con las Zonas Verdes y demás Dotaciones públicas y privadas.

En los planos de ordenación habrá de aparecer:

La reserva de aparcamientos accesibles en la vía pública que habrán de localizarse de forma cercana a los usos Dotacionales y Zonas Verdes.

Las rasantes de los viales existentes.

Se debe aportar un análisis con documentación gráfica y escrita de la señalización pública y mobiliario urbano, con especial referencia a su accesibilidad por todos los ciudadanos, al igual que detalles gráficos de vados, anchura libre de acerado, etc.

- **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA JUNTA DE COMUNIDADES. PROTECCIÓN CIUDADANA.**  
**Fecha 8 de junio de 2012**

Esta Delegación Provincial, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas y a los efectos de los artículos 10 y 36.2b del TRLOTAU, señala que de conformidad con el artículo 26 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, es obligatorio para los municipios la prestación de los servicios previstos en dicho precepto, en función de un número de habitantes.

De igual modo, se recuerda la obligatoriedad de dar cumplimiento a los preceptos contemplados tanto en la Norma Básica de Protección Civil ( RD 407/1992, de 24 de abril), así como en el Plan Territorial de Emergencias de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto 191/2005 de 27 de diciembre, como plan director de emergencias de la comunidad, así como de lo contenido en los Planes Especiales y Específicos aprobados como desarrollo del mismo, estableciendo ambas normas que las entidades locales elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes territoriales de ámbito municipal siguiendo las directrices marcadas, con la finalidad de cubrir las diversas situaciones de riesgo existentes en cada municipio.

Según el Plan Regional de Incendios Forestales, aprobado por Orden de 23 de abril de 2010 de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia ( D.O.C.M. de 3 de mayo de 2010), siguiéndose la metodología expuesta en éste a la hora de zonificar el territorio en los distintos niveles de riesgo que contempla, el municipio cuenta con tres de las cinco categorías de riesgo que señala el Plan. Asimismo, el municipio de Valverdejo en los polígonos 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519 y 520, según el Plan de emergencias de Incendios Forestales está contemplado como zona de Alto Riesgo de incendio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 3/2008 de Montes de Castilla La Mancha.

Por otro lado, tal y como dispone la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones como el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones de Castilla-La Mancha, publicado en el DOCM de fecha 19 de mayo de 2010, se ha de tener en cuenta lo siguiente:

El análisis de riesgos por inundaciones tendrá por objetivo la clasificación de las zonas inundables en función del riesgo y la estimación, en la medida de lo posible, de las afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de las inundaciones en el ámbito territorial de la planificación, con la finalidad de prever diversos escenarios de estrategias de intervención en casos de emergencia.

En el análisis de riesgos por inundaciones se considerarán como mínimo, además de la población potencialmente afectada, todos aquellos elementos (edificios, instalaciones, infraestructuras y elementos naturales o medio ambientales), situados en zonas de peligro que, de resultar alcanzados por la inundación o por los efectos de fenómenos geológicos asociados, pueda producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia.

En la estimación de la vulnerabilidad de estos elementos se tendrán en cuenta sus características, las zonas de peligro en que se encuentran ubicados y, siempre que sea posible, las magnitudes hidráulicas que definen el comportamiento de la avenida de que se trate, principalmente: calado de las aguas, velocidad de éstas, caudal sólido asociado y duración de la inundación.

Asimismo, considerando la situación de los núcleos de población y las vías de comunicación en relación con las zonas inundables, se identificarán las áreas de posibles evacuaciones, las áreas que puedan quedar aisladas, los puntos de control de accesos, los itinerarios alternativos y los posibles núcleos de recepción y albergue de personas evacuadas.

De acuerdo al estudio de riesgos realizado por el IGME (Instituto Geológico y Minero de España) y al resultado de la evaluación de riesgo por inundaciones al municipio de Valverdejo le corresponde el nivel de B, que comporta un nivel de riesgo significativo ( daños en zonas en las que la avenida de cien años produciría daños a viviendas aisladas ), sin que, por otro lado, tengamos una definición mas exhaustiva del marco en el cuál se desarrolla la actuación urbanizadora.

## ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

- **MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. Secretaría de Medio Rural. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR. Fecha 13 de abril de 2012.**

El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, prescribe que *"las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.*

*Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.*

*El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.*

*Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica".*

Por lo expuesto, el informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar sobre los siguientes aspectos:

1. Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.
2. Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 15.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

De acuerdo a la documentación gráfica aportada y a la disponible en este Organismo, existen dos cauces, los cuales han sido representados en la cartografía del planeamiento e igualmente representados en el MTN 1:25.000, que atraviesan el núcleo urbano y que confluyen al sur del mismo. Dado que el planeamiento clasifica zonas de Suelo Urbano y Suelo Urbano de Reserva en terrenos por los que discurren dichos cauces y que existen indicios de que se puedan producir desbordamientos de los mismos en episodios de avenidas extraordinarias, esta Confederación considera que no ha quedado acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros con el planeamiento propuesto.

Por tanto, se concluye que la documentación aportada no es suficiente para la emisión de informe de acuerdo al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Por tanto, deberá aportarse la documentación que se relaciona a continuación:

- Justificación de la no interferencia en el régimen de corrientes. A efectos de garantizar la no interferencia en el régimen de corrientes se justificará que la actuación propuesta no supone la ejecución de construcciones vulnerables en la zona de flujo preferente de los cauces afectados (artículo 9 del Reglamento del dominio público hidráulico).
- Justificación de la no afección a terceros. Se justificará que la actuación no supone afección a terceros como consecuencia de la alteración de las escorrentías producida por la actuación, indicando, si son necesarias, las medidas correctoras adoptadas para mitigar el riesgo de inundación.

Los citados documentos y/o datos son indispensables para la continuación del procedimiento. Lo que se le comunica para que en el plazo de UN MES, contado desde el día siguiente a la notificación de este escrito, subsane dicha falta, advirtiéndole que, en caso de no presentar la documentación requerida en el plazo antes señalado y, ante la imposibilidad por parte de este Organismo, de emitir el informe previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, éste deberá entenderse desfavorable conforme al citado artículo.

- **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.** Fecha 19 de abril de 2012.

El Estado no es propietario de ningún bien inmueble en ese municipio.

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA.** Servicio de Obras Provinciales. Fecha 27 de marzo de 2012.

Toma la palabra el representante de Diputación quién procede a exponer el siguiente informe:

La carretera cuya titularidad corresponde a esta administración, que se encuentra dentro del Término Municipal de Valverdejo, es la siguiente:

- CUV-7141: CM-9214-VALERA DE ABAJO-PIQUERAS DEL CASTILLO-BARCHIN DEL HOYO-CM<sup>2</sup>.100.

De acuerdo con la legislación actual en materia de carreteras: *"Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento."* (Artículo 27.5 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).

*"(...) La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8, medidas en horizontal desde las citadas aristas (...)"*. (Artículo 25.1 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM). Esta zona clasificada como SRNUEP de Infraestructuras de carreteras deberá quedar definida gráfica y textualmente en los correspondientes documentos del PDSU, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

De acuerdo con la legislación actual en materia de carreteras: *"Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de*

*infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención o favor de la Administración titular de la carretera." (Artículo 27.5 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM). "A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia 18 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima". (Artículo 27.1 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).*

En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano Consolidado, la línea límite de edificación podrá mantener las alineaciones actuales. En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano de Reserva, la línea límite de edificación podrá situarse a una distancia inferior a 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, solamente si queda suficientemente justificado por necesidades urbanísticas (Artículo 27.3 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).

Dicha línea límite de edificación, deberá quedar asimismo definida gráfica y textualmente en los correspondientes documentos del PDSU.

Finalizada la exposición del informe, se suscita la duda de si se podría reducir la distancia de la línea límite de edificación en el suelo urbano de reserva. El representante, aclara que la justificación necesaria deberá ser aportada por el Ayuntamiento quién deberá a su vez solicitarlo a la Diputación.

## **CONCLUSION**

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, acuerda, por unanimidad, emitir el presente informe único de concertación interadministrativa en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Todos los documentos del plan deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe único, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite de información pública. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 del TRLOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a estos Servicios Periféricos tres ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el expediente completo para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte papel como digital.

## **PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE FUERTESCUSA (CUENCA), PARA LA EMISIÓN DE INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.**

Abandonan la Comisión:

Los representantes del equipo redactor del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Valverdejo (Cuenca).

Hacen su entrada:

**D.ª Eva Bodoque Martínez**, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Fuertescusa (Cuenca).

**D. Luis García Lillo**, Concejal del Ayuntamiento de Fuertescusa (Cuenca).

**Elena García Temprado y Patricia Huerta Álvarez**, del equipo redactor del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Fuertescusa (Cuenca).

El Ayuntamiento de **Fuertescusa** (Cuenca), con fecha **5 de junio de 2012**, solicita la emisión del informe único de concertación interadministrativa de conformidad con el artículo 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.

#### **ANTECEDENTES:**

El Ayuntamiento de **Fuertescusa** (Cuenca) tramita expediente consistente en el **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa (Cuenca)**, acreditando la solicitud y la emisión de informes, en su caso, de las administraciones mediante certificado municipal de fecha **26 de mayo de 2012**.

**INFORMES EMITIDOS Y OBRANTES** a efectos de emitir el informe único de Concertación Interadministrativa:

### **ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA: JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA**

- **CONSEJERÍA DE FOMENTO.**

- **Servicio de Planeamiento. Fecha 16 de febrero de 2012.**

#### **INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO SOBRE EL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE FUERTESCUSA (CUENCA)**

En relación con el expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de FUERTESCUSA, remitido a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha de entrada de 9 de diciembre de 2011, para el trámite previsto en el artículo 36.2.B del TR de la LOTAU y artículo 135.2.b) del RP LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

#### **1. ANTECEDENTES.**

El término Municipal de Fuertescusa es una población que pertenece a la provincia de Cuenca, más concretamente está enclavada en la denominada Serranía Alta. Es vecino de los municipios de Cañizares, Beteta (El Tobar), Santa María del Val, Cuenca, Poyatos, Fresneda de la Sierra, La Frontera y Cañamares.

La superficie estimada del término municipal es de 64,68 Km. cuadrados (64.680.973,82 m<sup>2</sup>). La población actual, se compone de 88 habitantes, según los datos del Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha para el año 2010.

Cuenta como Instrumento de Planeamiento con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (en adelante NSPMAP) para la provincia de Cuenca, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el 14 de diciembre de 1994 (publicadas DOCM de 27-01-1995).

Clasificación: SU y SR

Clasificación del suelo	Uso Global	Código	Superficie
Suelo Urbano Consolidado		SUC	99.096,26 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano de Reserva		SUR	30.943,95 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SU</b>		<b>SU</b>	<b>130.040,21 m<sup>2</sup></b>
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección		SRNUEP	63.998.175,20 m <sup>2</sup>
Suelo Rústico de Reserva		SRR	552.758,42 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO RUSTICO</b>		<b>SR</b>	<b>64.550.933,62 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL TM</b>			<b>64.680.973,82 m<sup>2</sup></b>

Zonificación: Ordenanzas en SU

- ZOU-1: Centro Urbano Histórico. Residencial: Ordenanza 1.
- ZOU-2: Ensanche. Residencial: Ordenanza 2.
- ZOU-3: Zona Residencial Unifamiliar. Residencial: Ordenanza 3.
- ZOU-4: Terciario. Terciario: Ordenanza 4.
- ZOU-5: Dotacional Zona Verde. Dotacional: Ordenanza 5.
- ZOU-6: Dotacional Equipamiento. Dotacional: Ordenanza 6.

## 2. CONSIDERACIONES.

**C) EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO:** Respecto a la Ordenación establecida se hacen los siguientes comentarios:

**Art. 19.1 RP LOTAU. "Establecimiento, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes..."**

En primer lugar, en cuanto al cálculo poblacional, el procedimiento seguido es correcto, pues se aporta una estimación en Memoria Informativa de crecimiento para 486 habitantes, para posteriormente en Memoria Justificativa extraer el índice de densidad poblacional por ZOUs y efectuar los cálculos poblacionales del PDSU en base al aprovechamiento lucrativo y la aplicación de usos compatibles. Tras el procedimiento efectuado se llega a una cifra de 475 habitantes (402 en SUC y 73 en SUR), pese a que el procedimiento se estima correcto, los cálculos no son correctos pues se detectan errores numéricos o de concepto que desvirtúan los datos aportados, así se efectúan las consideraciones oportunas al respecto sobre las tablas aportadas en las páginas 17 y 18 de la Memoria Justificativa:

- Las tablas disponen de datos incorrectos y poco aclarativos, así se detectan errores o no se entienden los pasos seguidos para obtener la superficie neta edificable, el aprovechamiento lucrativo (aplicación de Ordenanzas), es un poco lioso la aplicación de los usos compatibles para el cálculo poblacional...
- Los usos compatibles y la aplicación del porcentaje (70%-30%) de la edificabilidad residencial asignada para usos compatibles, es un dato exclusivamente informativo para efectuar cálculos accesorios de densidad poblacional, pero no para fijar la edificabilidad de usos compatibles, pues la edificabilidad total se extraerá de la Ordenanza correspondiente, para un uso global mayoritario, donde existirán unos usos compatibles, pero no limitando la edificabilidad de estos últimos debido a la problemática que ello puede acarrear, así como a la dificultad para controlar su ejecución o desarrollo.
- El redondeo de decimales a unidades enteras en el cálculo poblacional se efectuará siempre de manera que se redondea a la unidad entera superior por tratarse de habitantes.

**Art. 19.2 RP LOTAU. "Clasificación del suelo en SU y SR, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación urbanística".**

Tan solo para el apartado correspondiente al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-C) hacer referencia a que esta categoría de Suelo Rústico soportará las consideraciones correspondientes que se extraigan del documento que emita la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al respecto.

**Art. 19.4 RP LOTAU. "Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades de edificación y densidades de población máxima para cada ZOU".**

En principio parece lógica la designación efectuada de ZOUs con la existencia de tres de ellas destinadas a uso residencial, una destinada a terciario, otra a zonas verdes y espacios libres y una última destinada a equipamientos, no obstante, cabe realizar las siguientes especificaciones:

- No queda suficientemente clara y no se entiende la delimitación efectuada de las ZOUs, así, no se sabe en que ZOU se ubica el SS.GG. de comunicaciones, o si cada uno de los equipamientos y zonas verdes corresponden a la ZOU en que se ubican o se engloban en la ZOU correspondiente a su uso...
- En cuanto a los cálculos de las ZOUs, deberán revisarse y justificarse los efectuados en las tablas aportadas para las mismas, tanto en Memoria Informativa como en Memoria Justificativa, debiendo estar los mismos en plena concordancia con el resto del documento.
- En lo referido al cómputo de la intensidad preexistente lícitamente construida (apartado 5.3.2 de la Memoria Informativa), deberán incluirse, con idéntico criterio al utilizado en el documento, la superficie correspondiente que se encuentra fuera de la delimitación de las NSPMAP de 1994, pero que se clasifica según el PDSU como SUC.
- Recordar que según el presente art. 19.4 del RP LOTAU, en los cálculos de intensidades y densidades deberán descontarse las superficies correspondientes a Sistemas Generales (*"Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aun cuando estén adscritos o incluidos en ellos"*). Estos criterios serán de aplicación para la intensidad del ámbito de las distintas ZOUs, tanto existentes como propuestas (tanto en Memoria Informativa como en Memoria Justificativa), y para la densidad poblacional de las mismas.

**Art. 19.5 RP LOTAU. "Señalamiento de los sistemas generales..."**

En primer lugar, para el SG-DEDU-1, deberán completarse los cálculos efectuados para las reservas de uso educativo, según los criterios de los Anexos IV del RP LOTAU, a razón de 12 m<sup>2</sup>/vivienda para uso educativo, estableciendo una cifra resumen total para cada uno de ellos; así para este uso educativo, deberán completarse aportando la cifra correspondiente al resultado del nº de viviendas por 12 m<sup>2</sup>/vivienda, obteniendo así una cifra que se indicará y que se comparará o quedará pendiente de autorizar por el Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Por otro lado, la información correspondiente a los SS.GG. aportada en el punto 1.6 (sistemas e infraestructuras generales) de la Memoria Justificativa, deberá completarse indicando, si dichos SS.GG. son existentes o a ejecutar, así como referenciando su correcta ubicación y superficie.

En cuanto a Infraestructuras y Servicios Urbanos, concretamente para el SG-DEIS-2 (antiguo depósito), su ubicación se sitúa en mitad de un vial consolidado y que se conecta con un vial

de SUR, esta consideración deberá solucionarse y/o aclararse pues no se entiende el objeto de tal consideración. También se detectan incongruencias en cuanto a la inclusión del lavadero como SS.GG.

Por último, en general en el documento no se efectúan referencias a las dotaciones o equipamientos que tengan la condición de propiedad privada y su clasificación como dotaciones estructurantes (se detecta al menos que falta la inclusión como dotación estructurante de la Iglesia del municipio).

#### D) EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada comprende:

**MEMORIA INFORMATIVA.**  
**PLANOS DE INFORMACIÓN.**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
**PLANOS DE ORDENACIÓN.**  
**NORMAS URBANÍSTICAS.**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**  
**CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.**  
**INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.**

Las referencias a las Consejerías, debe realizarse a las actuales.

#### MEMORIA INFORMATIVA:

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 41.1. del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.3. *Memoria Informativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.* Se realizan las siguientes observaciones:

##### 1.- MARCO NORMATIVO.

En la página 7, para el gráfico aportado sobre los Planes de Ordenación del Territorio existentes, deberá completarse la información que ofrece el mismo mediante una relación de los colores que componen los distintos POTs en el gráfico con su correspondencia en la leyenda o relación que designa los distintos POTs, es decir, en el gráfico no se puede relacionar los colores aportados con los POTs a los que corresponden dichos colores.

##### 3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

En el apartado 3.1 (encuadre territorial), página 10, para los municipios colindantes con Fuertescusa, a la hora de designar Beteta deberá completarse como Beteta (El Tobar).

En la página 14, para el cuadro 3, se detectan algunos datos erróneos o incongruentes, principalmente en los totales aportados en la última fila de la tabla, así descuadran algunas cifras totales como la de T<sup>m</sup> medias mínimas absolutas, la pluviometría media o la pluviometría máxima en 24 h.

En general, para el apartado 3.4 (afecciones), señalar que se efectúan consideraciones sobre clasificación del suelo en base a sus afecciones, pues bien, los documentos informativos (tanto la memoria como los planos) deben limitarse a describir las circunstancias objetivas que afectan al ámbito del Plan, por ello, deben eliminarse de los mismos, todos los datos que correspondan a los documentos de ordenación.

## 5.- MEDIO URBANO.

En primer lugar, para el gráfico aportado en la página 61, donde puede observarse la delimitación catastral actual, no se observa la delimitación del planeamiento vigente, es decir, deberá marcarse, sobre el gráfico utilizado, la delimitación de SU que efectúan las actuales NSPMAP en vigor.

Para el apartado 5.2.1 (abastecimiento de agua), concretamente para el cálculo de usos y demandas actuales, se deberán incluir los cálculos de demanda de zonas verdes y equipamientos existentes, así como aportar la justificación de la existencia de dotación suficiente.

En relación con el apartado 5.3.2 (intensidad neta de la edificación y alturas existentes):

- No se estima correcta la consideración efectuada para cada una de las distintas ZOUs que citan la superficie total del ámbito, SUC: 63.976,30 m<sup>2</sup>s; esta consideración no es correcta puesto que en aplicación de la NTP, la superficie de un ámbito (SUC, ZOU, UA...) corresponderá a la superficie bruta (total) descontando los SS.GG. incluidos, este criterio deberá aplicarse en todo el PDSU a los efectos de cálculos tan importantes como las intensidades y densidades.
- Para cada una de las ZOUs existentes, deberán aportarse datos tales como superficie correspondiente a viarios, equipamientos, SS.GG...
- En los cálculos de intensidad neta preexistente no queda claro la utilización del suelo vacante en los cálculos aportados, ni el criterio utilizado para el citado suelo vacante, recordando que será de aplicación las prescripciones que al respecto establece la NTP.
- Para los cálculos de intensidades o edificabilidades, señalar que el cálculo para las intensidades netas (edificabilidad neta) es correcto, tan solo falta por corroborar los datos enumerados en los párrafos anteriores a los efectos de comprobar perfecta concordancia con ellos. Para los cálculos de las intensidades brutas (edificabilidad bruta), en primer lugar, se recomienda la utilización del término intensidad del ámbito (edificabilidad del ámbito) de acuerdo a criterios de concordancia con la NTP, por otro lado, para el cálculo de dicho parámetro, se deberá dividir el aprovechamiento lucrativo (m<sup>2</sup> t) entre la superficie del ámbito (superficie total menos SS.GG.).

Para el apartado 5.3.3 (suelo vacante o infraocupado), se detecta que los datos aportados son erróneos o contienen incongruencias, así, no cuadran los datos aportados, principalmente las cifras citadas en cuanto a suelo vacante y el denominado suelo vacante edificable.

En cuanto al apartado 5.5 (zonas de ordenación urbanística), también se efectúan las siguientes especificaciones:

- En cuanto a la tipología establecida para las ZOUs 1 y 2, se deberá aplicar el criterio establecido en el Anexo II del RP LOTAU, así, según el citado Anexo, la tipología Edificación Alineada a Vial (EAV) se establece en dos categorías, la Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y la Edificación en Manzana Abierta (EMA), por tanto, no queda claro la distinción entre ambas ZOUs.
- En las tablas de ZOUs aportadas deberá aportarse el dato correspondiente a superficie del ámbito, según especificaciones efectuadas anteriormente en el presente informe.
- En cuanto a las intensidades o edificabilidades, tanto netas como brutas indicadas en este apartado, serán de aplicación las consideraciones efectuadas anteriormente para el apartado 5.3.2 (intensidad neta de la edificación y alturas existentes).
- Se detectan en el presente apartado algunos datos o cálculos erróneos, se recuerdan que los datos de todo el documento deben ser concordantes.

## **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 42 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.4. *Planos de Información del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales.* Respecto a los planos presentados, se efectúan las siguientes observaciones:

### **I.02.1 a I.02.8: LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y CATASTRO DE RÚSTICA.**

En primer lugar, la delimitación de SU que efectúa el presente juego de planos es exclusivamente la catastral, recomendando incluir también la delimitación de SU que dictan las NSPMAP.

En lo referido a los terrenos de titularidad pública, deberán indicar y grafiar las fincas propiedad de Administraciones o empresas públicas, se recomienda la aportación en el plano, junto a la leyenda, de una tabla donde se efectúe una relación de dichos terrenos públicos con carácter de rústicos, o en su defecto, dicha tabla aportada en la documentación descriptiva (Memoria Informativa) deberá reseñarse en el plano con la relación y ubicación en dicho documento.

Por último, la escala utilizada (1/6.000) es algo inusual, poco práctica y poco utilizable, se recomienda estudiar la presente consideración, recordando que la escala mínima establecida por la NTP es de 1/10.000 y en caso de pasar a una superior se recomienda la utilización de la escala 1/5.000.

### **I.03: FOTOGRAFÍA AÉREA Y OTRA INFORMACIÓN.**

Deberá completarse el plano con la correspondiente delimitación gráfica del SU según las NSPMAP, pues la delimitación efectuada en el plano de las denominadas "zonas urbanas" no queda suficientemente claro.

Así mismo, no se marca o no se grafía la delimitación entre los términos municipales colindantes.

### **I.04: AFECCIONES.**

En primer lugar, deberá completarse con la correspondiente delimitación gráfica del SU según las NSPMAP.

Se recomienda completar el plano con el mono correspondiente a la afección de cauces, tal y como se aporta para afección de vías pecuarias y carreteras.

Por último, aunque no menos importante, la leyenda grafía un sombreado como Suelo Rústico de Reserva (SRR), a este respecto incidir en que los documentos informativos deben limitarse a describir las circunstancias objetivas que afectan al ámbito del Plan, por ello, deben eliminarse de los mismos, todos los datos que correspondan a los documentos de ordenación.

### **I.05: OTRA INFORMACIÓN.**

Reiterar de nuevo que deberá completarse el plano con la correspondiente delimitación gráfica del SU según las NSPMAP.

### **I.06: CATASTRO DE URBANA.**

Se recomienda la aportación en el plano, junto a la leyenda, de una referencia haciendo reseña en el plano de la relación y ubicación de la tabla de terrenos públicos en el documento correspondiente a Memoria Informativa, a los efectos de ampliar información.

En cuanto al contenido del plano y leyenda, se detecta alguna incongruencia como la inclusión del número 11 (solar), en la leyenda, como dotacional comunicaciones y en el grafismo en plano sombreado como residencial público, en este sentido, el contenido del presente plano deberá indicar las fincas propiedad de Administraciones y empresas públicas, pero no tiene por qué grafiar usos o características pues a tal efecto ya se aporta la documentación correspondiente.

### **I.11: USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES.**

En primer lugar, en el plano aparecen espacios con aprovechamiento lucrativo en blanco que no se relacionan con ningún uso mayoritario de los que especifica la leyenda, deberá aclararse esta consideración.

Por otro lado, en cuanto a la designación de tipologías edificatorias, como ya se indicó anteriormente, es incongruente o poco clara, debiéndose seguir las especificaciones del Anexo II del RP LOTAU.

### **I.13: SUELO VACANTE Y PATRIMONIO CULTURAL.**

El plano aportado parece grafiar exclusivamente el suelo vacante, según la NTP, no solo se señalarán las parcelas vacantes, sino que también se señalarán las insuficientemente ocupadas por la edificación.

### **I.14: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

En relación con la información que aporta el presente plano, deberán tenerse en cuenta las consideraciones efectuadas al respecto en el presente informe en relación con la Memoria Informativa y la justificación del art. 19 del RP LOTAU.

### **I.15: ORDENACIÓN VIGENTE: TÉRMINO MUNICIPAL.**

La escala mínima, según se establece en la NTP, debe ser 1/10.000.

### **I.17: ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Se deberán adaptar los cálculos efectuados para el SU según las prescripciones relativas a cálculos y designaciones que se han señalado durante todo el informe.

En general, para los Planos de Información, para los planos correspondientes al Medio Urbano que establece la NTP, se recomienda el grafiado de las zonas que pueden pasar a ser SUC, a los efectos de aportar información suficiente y ser computadas en el cálculo correspondiente a la intensidad preexistente lícitamente construida.

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el Art. 41.2 en relación con el Art. 19 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.6. *Memoria Justificativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.* Se realizan las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

#### **0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.**

En la página 5, concretamente en el párrafo previo al apartado 0.1 (cumplimiento de las condiciones que exige el art. 24.5 del TR LOTAU), se hace referencia al Suelo Rústico No Urbanizable común o protegido, cabe reseñar que la clasificación como SR debe diferenciarse en SRR (Suelo Rústico de Reserva) y SRNUEP (Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido).

#### **1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

En la página 10, cuando se efectúan referencias a "mejora de los entornos urbanos", se dice que "Suelo urbano o Urbano de Reserva de borde, lindante con suelos no urbanizables", pues bien, donde dice suelos no urbanizables debe decir suelo rústico.

En la página 11, en el subapartado C) Relativos a la Ordenación, no queda claro el contenido ni estructuración del mismo, en primer lugar se define la clasificación del SU, hasta aquí correcto, luego debe clasificarse el SRNUEP, con sus distintas categorías, y posteriormente, el resto será SRR.

En las páginas 13-14, para el apartado 1.1.5 (criterios de protección del Suelo Rústico), se repite la referencia al SRNUEP-Infraestructuras, parece lógico mantener la segunda referencia donde se relacionan sus componentes.

En la misma página 14, para el SRNUEP-ADPH, se deberán incluir en este apartado, los pozos de captación y depósitos, tal y como se ha indicado en el mismo documento. Se detecta también la ausencia del SRNUEP-A Vías Pecuarias.

En general, para el apartado 1.1.5 (criterios de protección del Suelo Rústico), para aportar más información, se recomienda la designación, para los distintos elementos, de la correcta ubicación, mediante la referencia a polígono y parcela donde se sitúan.

Las tablas aportadas en las páginas 17-18 son poco claras, se seguirán las consideraciones efectuadas en el presente informe en cuanto a la justificación del art. 19.1 del RP LOTAU.

En cuanto a las tablas aportadas en la página 19, deberán aplicarse las consideraciones efectuadas en el presente informe en cuanto a cálculo de intensidades, designaciones de las mismas, así como aportar datos, por ZOUs, relativos a viario, equipamientos y/o sistemas generales incluidos.

Los cálculos efectuados para la red de abastecimiento de agua, en las páginas 20-21, no se entienden puesto que no están debidamente justificados, se aportan los datos básicos pero posteriormente no se aportan los cálculos basados en el horizonte poblacional, equipamiento, dotaciones y zonas verdes.

En la página 24, para el segundo párrafo del punto 1.2 (clasificación del suelo), deberá completarse su contenido con la transcripción literal del art. 44.1 del TR LOTAU completo.

Para la página 28, en el último párrafo del apartado C. SUELO RÚSTICO, en lugar de hacer referencia al art. 46.2 del TR LOTAU debe hacerse al art. 47.2 del mismo TR LOTAU.

En la página 29, dentro del SRNUEP-A, además de incluir el perímetro de protección de los depósitos de abastecimiento, deben incluirse los pozos de captación, así como las Vías Pecuarias que recorren el término municipal.

En cuanto a lo estipulado en la página 30 para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-C), hacer referencia a que esta categoría de Suelo Rústico soportará las consideraciones correspondientes que se extraigan del documento que emita la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al respecto.

En relación con las tablas aportadas en la página 33, reiterar las consideraciones efectuadas en el presente informe para aclarar y definir correctamente los cálculos a efectuar. Por otro lado, cabe reiterar que los usos compatibles y la aplicación del porcentaje (70%-30%) de la edificabilidad residencial asignada para usos compatibles, es un dato exclusivamente informativo para efectuar cálculos accesorios de densidad poblacional, pero no para fijar la edificabilidad de usos compatibles, pues la edificabilidad total se extraerá de la Ordenanza correspondiente, para un uso global mayoritario, donde existirán unos usos compatibles, pero no limitando la edificabilidad de estos últimos debido a la problemática que ello puede acarrear, así como a la dificultad para controlar su ejecución o desarrollo.

Para la página 34, apartado 1.4 (Zonas de Ordenación Urbanística), puede observarse la incongruencia o error detectado anteriormente sobre las distintas tipologías edificatorias y sus categorías en cuanto a las ZOUs 1 y 2, todo ello en relación con lo estipulado en el Anexo II del RP LOTAU.

En cuanto a las fichas ZOUs aportadas en las páginas 35 y siguientes:

- Las tablas aportan cálculos con procedimientos correctos, tan sólo quedan poco claras por incongruencias en delimitación de las propias ZOUs o inclusión de Sistemas Generales. No obstante, se deberán efectuar y repasar todos los cálculos en base a las especificaciones aquí efectuadas.

- El cálculo relativo a la densidad poblacional es erróneo pues será de aplicación el criterio de cálculo del art. 19.4 del RP LOTAU, es decir, la utilización de la superficie del ámbito.
- Debe eliminarse el apartado D.7 Edificabilidad Neta, no figura en la ficha de la NTP.
- Debe eliminarse el apartado E.3 Reducción por fondo máximo edificable, es incongruente su contenido.
- Debe eliminarse el apartado E.4 Aprovechamiento lucrativo Residencial, según consideraciones efectuadas durante el presente informe.
- En el apartado E.6 Usos Pormenorizados y Ordenanzas debe hacerse referencia a la Ordenanza de aplicación.

Para el apartado 1.6 (sistemas e infraestructuras generales), cabe reseñar:

- Deberán quedar perfectamente identificados y diferenciados los SS.GG. existentes de los propuestos.
- Para el Sistema General de Espacios Libres, los señalados están incluidos dentro de los SS.LL., no obstante, a tal efecto, deberán justificarse, ubicarse y aclararse correctamente.
- Idéntica consideración a la anterior deberá efectuarse con los SG-DC-1 SG-DC-2, pues tan solo se designan con dicha nomenclatura.
- En cuanto al SG-DEDU, deberá completarse los cálculos efectuados para las reservas de uso educativo, según los criterios de los Anexos IV del RP LOTAU, a razón de 12 m<sup>2</sup>/vivienda para uso educativo, estableciendo una cifra resumen total para cada uno de ellos; así para este uso educativo, deberán completarse aportando la cifra correspondiente al resultado del nº de viviendas por 12 m<sup>2</sup>/vivienda, obteniendo así una cifra que se indicará y que se comparará o quedará pendiente de autorizar por el Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Deberán identificarse, tal y como se indicó en anteriores apartados, los SG-CU DE.
- En líneas generales, se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente informe para la justificación del art. 19.4 del RP LOTAU.

Sin perjuicio de lo anterior, las fichas de las ZOUs, no forman parte de la memoria justificativa, por lo que en el documento definitivo deben trasladarse a las normas urbanísticas.

## 2.- ORDENACIÓN DETALLADA.

En primer lugar, para la tabla de la página 55 que justifica el cumplimiento del art. 31 del TR LOTAU, deberá aclararse y justificarse debidamente, teniendo en cuenta las prescripciones efectuadas en este informe en cuanto a aprovechamiento lucrativo y aplicación de los usos compatibles.

En cuanto al apartado 2.3 (ordenanzas tipológicas), el contenido de cada una de ellas deberá completarse pues resultan escuetas y no contienen, al menos, los parámetros mínimos. Dentro de los parámetros que faltan, según la NTP, se deberán indicar los correspondientes a usos pormenorizados, usos prohibidos, fijar altura a rasante, nº de plantas y establecer retranqueos.

Para la página 58, no cuadran las cifras y cálculos aportados en cuanto a demandas de abastecimiento actuales, con lo establecido en la Memoria Informativa, en general, se reseña que deberán repasarse y justificarse debidamente con plena concordancia, los cálculos de abastecimiento de agua tanto actuales como previstos por el PDSU.

En el último párrafo del apartado 2.5 (unidades de actuación), en la página 68, se cita que no se establecen prioridades de desarrollo de SUR, dato incongruente pues en el presente documento se hacen referencias al orden de prioridades para desarrollar el SUR.

#### 4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Los datos del apartado 4.1 (principales magnitudes del SUR) deberán corregirse, adaptarse y designarse según las prescripciones efectuadas en el presente informe.

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

En general, la redacción del PDSU deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 49 del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.7. *Planos de Ordenación del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.* Respecto a los planos presentados, se efectúan las siguientes observaciones:

#### **OE.01.1 a OE.01.8: ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.**

En primer lugar, al igual que se efectuó para algunos Planos de Información, reseñar que la escala utilizada (1/6.000) es algo inusual, poco práctica y poco utilizable, se recomienda estudiar la presente consideración, recordando que la escala mínima establecida por la NTP es de 1/10.000 y en caso de pasar a una superior se recomienda la utilización de la escala 1/5.000.

Se recomienda completar el plano con el mono correspondiente a la protección de cauces, tal y como se aporta para protección de vías pecuarias y carreteras.

Se detecta la ausencia de sombreado de la red de caminos municipal con los criterios establecidos para el SRNUEP I. A este respecto cabe considerar que los sombreados utilizados deberán seguir el criterio y las prescripciones de la NTP para el punto 2.5.1.4 (tramas y colores asociados a la clasificación del suelo) dentro de la Normalización Gráfica correspondiente a la citada Norma. Tampoco se encuentra en la leyenda el grafismo o sombreado utilizado para representar el SRR, ni se incluye dentro del SRNUEP-A la vía pecuaria que discurre por el término municipal

También en relación con lo indicado en el párrafo anterior, en el presente juego de planos deberá grafarse correctamente la delimitación entre las distintas categorías de SRNUEP, a los efectos de comprobar sus posibles superposiciones, todo según el punto 2.5.1.1 de la NTP.

Por último, se designan en los límites del término municipal de Fuertescusa los términos municipales colindantes, no obstante, se recomienda grafiar con mayor tonalidad la delimitación entre estos últimos a efectos de aclarar y completar el plano.

#### **OE.02: CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES EN SUELO URBANO.**

Deberá tenerse en cuenta el criterio y las prescripciones de la NTP para el punto 2.5.1.1, en cuanto a la delimitación entre SUC-SUR. En general para todos los planos de Ordenación, deberán grafarse las delimitaciones según el punto 2.5.1.1 de la NTP, utilizando para la delimitación entre SUC-SUR la línea de límites entre categorías de suelo urbano y para la delimitación entre SU-SR la línea límite de clases de suelo.

#### **OE.03: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Como ya se indicó anteriormente, no queda suficientemente clara y no se entiende la delimitación efectuada de las ZOUs, así, no se sabe en que ZOU se ubica el SS.GG. de comunicaciones, o si cada uno de los equipamientos y zonas verdes corresponden a la ZOU en que se ubican o se engloban en la ZOU correspondiente a su uso...

En cuanto al cuadro aportado sobre datos de las distintas ZOUs, se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas al respecto durante todo el presente informe, recordando que dicho cuadro resumen contendrá lo indicado correspondientemente en la NTP.

#### **OE.04: SISTEMAS GENERALES.**

Recordar que serán de aplicación las especificaciones efectuadas en el presente informe sobre la justificación del cumplimiento del art. 19.5 del RP LOTAU.

Significar que se trata de un plano de sistemas generales.

En cuanto al referido SL-DV-SL.3, el mismo aparece referido dos veces en el plano, una vez grafiado como ejecutado y otra vez como a ejecutar, recordar que deberá concordar perfectamente lo estipulado en la leyenda con lo grafiado en el plano.

El SG-DAI 1 deberá aparecer designado correctamente en el plano (figura como SG-DA 1).

El SG-DSA deberá aparecer designado de manera concordante entre la leyenda y su designación en el propio plano.

El SG-CU-DE 2 debe designarse también de forma concordante entre leyenda y plano, al respecto, señalar que, según el Órgano de Gestión Catastral, las parcelas afectadas por el mismo son las nº 115, 116 y 117 del polígono 19.

#### **OE.05: INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS DISTINTAS REDES DE SERVICIOS.**

La escala utilizada es 1/1.500, en principio correcta, no obstante, se detecta que el plano es similar a los planos OE.02, OE.03 y OE.04 donde la escala se reseña como 1/1.2000, entendiéndose esto último como un error, a este respecto, reseñar que la escala mínima establecida por la NTP es de 1/5.000 y en caso de pasar a una superior sería aceptado la utilización de la escala 1/1.500, solamente que la relación de planos indicada y el presente plano deberán grafiarse a una escala concordante.

#### **OD.01.1 y OD.01.2: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN.**

En líneas generales, para el presente plano deberán tenerse en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente informe en relación a la delimitación de ZOUs, tipologías edificatorias de las ZOUs...Así mismo, resulta incongruente la referencia en leyenda a las denominadas ZOUs 5.1 y 6.1, no se entiende ni justifica tales consideraciones.

En cuanto al grafismo de las parcelas pertenecientes al catálogo de suelo residencial público, se detecta alguna incongruencia como la presencia de las fincas nº 8, 10 y 11, sobre el estanque (SL DV SL1 erróneamente sombreado como dotacional) o la exclusión de alguna de ellas del S.

Por último, en el presente plano deberá justificarse gráficamente el cumplimiento de los parámetros que especifica el art. 24 del RP LOTAU en relación a la clasificación de determinados espacios como Zonas Verdes, tanto SS.GG. como SS.LL., así como espacios libres.

#### **OD.02.1 y OD.02.2: ALINEACIONES Y RASANTES.**

En primer lugar, el presente plano deberá completarse con acotaciones de viales para zonas de viario de SUC, pues solamente se efectúan tales acotaciones para las nuevas bolsas de SUR, esas acotaciones irán encaminadas a servir como referencia en los posibles futuros replanteos de las mencionadas alineaciones sobre el terreno.

Por otro lado, designar que el presente plano deberá diferenciar gráficamente las alineaciones existentes de las proyectadas, pues pese a que en leyenda se designan con grafismos distintos, posteriormente no se grafían así en el plano.

#### **OD.04: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ALCANTARILLADO.**

Se recuerda que, salvo justificación expresa, las nuevas redes serán separativas, debiendo completarse todas las bolsas de SUR con este criterio o justificación al respecto.

## **OD.05: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

La leyenda y el grafismo del plano están confundidos en su diferenciación entre línea eléctrica de baja tensión y nueva línea eléctrica de baja tensión.

### **NORMAS URBANÍSTICAS:**

Las normas urbanísticas se redactarán conforme a los artículos 43 a 47 del RP LOTAU, de forma articulada, con indicación de lo que forma parte de la ordenación estructural y de la detallada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 19 y 20 del RP LOTAU, no obstante, en relación a la reciente aprobación del *Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*, se deberá adaptar el contenido completo de las normas urbanísticas a lo dictado por dicha Norma Técnica.

### **TÍTULO I: GENERALIDADES.**

En primer lugar, durante todo el presente título se hace referencia al municipio de "EL FUERTESCUSA", debiendo quedar claro que debe denominarse Fuertescusa.

Por otro lado, el contenido del presente título debe completarse, de acuerdo a las especificaciones de la NTP, con el régimen de las edificaciones que queden fuera de ordenación, total o parcial, precisando la regulación de ambos.

### **TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Se hace referencia a los bienes de dominio público, no obstante, deberá completarse el contenido, tal y como establece la NTP, fijando las condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario, hidráulico o de las infraestructuras.

### **TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.**

En primer lugar, en la página 21, para el art. 3.2.1, se cita que se distinguen dos categorías, enunciándose posteriormente sólo la denominada Categoría A.

Para el Capítulo 2 (uso global: residencial) se establecen exclusivamente los usos residenciales pormenorizados unifamiliar y protección pública, cuando en el art. 3.1.2 se establecen también el Plurifamiliar y el Comunitario.

Para el Capítulo 5 (uso global: dotacional), en referencia con la enumeración efectuada en el art. 3.1.2, el uso dotacional se dividirá exclusivamente en DC (comunicaciones), DV (zonas verdes) y DE (equipamientos), quedando claro que el aparcamiento de vehículos y garajes queda incluido dentro del DC (comunicaciones), englobando este tanto el viario como aparcamiento de vehículos y garajes, todo según lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU.

Con arreglo a lo establecido en la página 33, concretamente para el art. 3.5.3, deberá estudiarse con mayor detenimiento las consideraciones efectuadas para las condiciones particulares que deben cumplir las zonas verdes, pues si se siguen las consideraciones del art. 24 del RP LOTAU, deberá de hacerse referencia expresa a los espacios libres, pues estos no se recogen en las consideraciones del citado art. 24 del RP LOTAU.

Para terminar con el citado Capítulo 5, en lo referido al uso dotacional DE (equipamientos), de nuevo incidir en la diferenciación efectuada al respecto por el Anexo I del RP LOTAU y que deberá seguirse tanto para el art. 3.1.2 como para los posteriores desarrollos efectuados.

### **TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

En la página 41, para el subapartado "condiciones de posición en la parcela", se han establecido parte de las consideraciones que efectúa el Anexo II del RP LOTAU en cuanto a

tipologías edificatorias, en este sentido, las disposiciones aquí efectuadas deberán ser congruentes con el resto de documento y deberán tenerse en cuenta las especificaciones sobre la ordenación de ZOUs propuestas.

En la página 42, para el subapartado "superficie edificable", el párrafo es erróneo pues según se observa en todo el documento esta condición se fija mediante el parámetro de edificabilidad.

Sobre lo estipulado en el art. 4.2.1.3 (parámetros y condiciones de la altura y volúmenes de los edificios), en la página 43 pueden observarse distintos gráficos con la existencia de espacios bajo cubierta, al respecto, la existencia de los mismos debe quedar claramente regulada con sus correspondientes determinaciones, así como su cómputo o no como plantas, todo siempre de forma congruente y concordante para todo el documento.

En cuanto al gráfico de la página 46 y su descripción en la página 45, subapartado "altura máxima permitida", se cita "no pudiendo exceder la altura en más de 3.00 m. sobre lo permitido", al respecto, el gráfico acota los 3 metros desde la cara superior del último forjado, cuando la altura máxima se establece al alero o cornisa, es decir, a la cara inferior del último forjado.

## **TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

En primer lugar, en cuanto a lo establecido en el punto 2 del art. 5.1.2 (condiciones de la parcela edificable), deberá efectuarse referencia directa al art. 5.1.3 (condiciones de la parcela exceptuadas), para que quede clara la información aportada por el citado punto.

En relación con los art. 5.1.7.4 (alturas) y 5.1.7.5 (plantas) de las páginas 57 y 58, incidir en aclarar la existencia de espacios bajo cubierta y su concordancia en todo el documento.

En idéntico sentido al anterior párrafo, en el art. 5.1.8.2 (cuerpos volados) se establecen consideraciones sobre vuelos que no son concordantes con el resto de especificaciones que efectúa el resto del documento (art. 4.2.1.3, página 46).

En la página 61, el art. 5.1.9.4 (condiciones de superficie y programa mínimo de vivienda) se encuentra repetido con el art. 3.2.4.2 (programa mínimo) de la página 22 del documento.

Para el punto 9 (aparcamientos) de la página 65, se establece una plaza de aparcamiento por vivienda en edificios de nueva planta o cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, al respecto en el presente documento se han efectuado consideraciones sobre 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación para viviendas de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> para superficie construida superior a 150 m<sup>2</sup>.

En lo referido al art. 5.1.11.3 (fachadas) se efectúan referencias a conceptos repetidos también de forma incongruente, así se puede referenciar las cubiertas, en base al material de cubrición utilizado, las barandillas o antepechos, en cuanto a condiciones de seguridad...

En cuanto al Capítulo 2 (condiciones específicas para los usos dotacionales), se detectan errores, en los distintos usos, en cuanto a parámetros como edificabilidad, porcentajes de ocupación...recordando que dichas consideraciones vendrán recogidas en las Ordenanzas correspondientes y que, según se puede observar, son incongruentes con los datos aquí aportados.

En general, en cuanto a los Capítulos 1 y 2, según especificaciones de la NTP, parecen pertenecer al título anterior (regulación de las edificaciones), reseñando también que se detecta la falta de referencia a usos como el terciario y el industrial.

En cuanto al Capítulo 3 (Ordenanzas):

- En cuanto a los usos compatibles, volver a incidir en la recomendación efectuada durante todo este informe de no fijar el tope del 30% de edificabilidad total del uso global mayoritario. En general, la presente consideración se hace extensiva a todas las Ordenanzas que contemplen tal consideración.

- En lo relacionado con parámetros tales como bajo cubiertas, cubiertas, terrazas, vuelos...se estará a lo dispuesto en el presente informe sobre aclaración de conceptos, parámetros y demás consideraciones con el fin de la total concordancia en todo el documento.
- En líneas generales, el presente Capítulo (Ordenanzas) no se ajusta ni es concordante con las fichas ZOUs aportadas en Memoria Justificativa, ni con las especificaciones que estipulan las mismas, así se detectan incongruencias en cuanto a edificabilidades, alturas, tipologías y otras muchas referencias y consideraciones.

## **TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

En primer lugar, deberá aclararse las consideraciones efectuadas en el primer párrafo del art. 6.1.1 (actos permisibles o autorizables y prohibidos) con arreglo a la normativa en vigor.

En general, el presente Título vuelve a contener errores e incongruencias considerables que deberán corregirse de forma congruente con todo el documento, recomendando aplicar la normativa en vigor que le afecta (TR LOTAU, RSR, ITP...), así, no obstante, cabe reseñar los siguientes aspectos:

- En general, para el Capítulo 1 (Condiciones Generales en Suelo Rústico de Reserva), en los apartados correspondientes a superficie mínima, se cita la superficie tanto para SRR como para SRNUEP.
- Las limitaciones en cuanto a alturas y número de plantas son ilógicas, recomendando establecer las condiciones de 2 plantas y 8,5 m. de altura a cumbre.
- En gran cantidad de ocasiones se cita el parámetro de edificabilidad, debiendo reseñar que, para el SR el concepto de edificabilidad no existe y, por tanto, no se utiliza para el mismo, donde es sustituido por los parámetros correspondientes de superficie mínima de parcela y porcentaje de ocupación por la edificación.
- Para la aplicación de retranqueos se recomienda, también, mantener las condiciones de 5 m. a linderos y 15 m. a ejes de caminos.
- En cuanto a los usos permitidos en SR y sus limitaciones, se recomienda seguir los parámetros y usos especificados por la Orden del 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la ITP.
- No se entienden algunas consideraciones tales como altura máxima de cerramientos verticales o cerramientos perimetrales de altura máxima 200 .
- Pág. 106: art. 6.1.4.1: las excepciones de superficie mínima y porcentaje de ocupación debe recogerse la regulación vigente.

El Capítulo 2, en la página 126, deberá denominarse como Condiciones Generales en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

El PDSU no clasifica suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural.

Sobre el art. 6.2.1 (introducción), sobre la división efectuada, las vías pecuarias se encuentran incluidas dentro del SRNUEP-Ambiental, consideración a tener en cuenta para las especificaciones efectuadas en el art. 6.2.2.5 en la página 131.

Deberá eliminarse del art. 6.2.3.6 (cementerio) las consideraciones efectuadas sobre "afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico", de acuerdo a lo especificado por el Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria, modificado por Decreto 175/2005 de 25-10-2005.

Sobre las especificaciones del art. 6.3.5 (condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela), en lo referido al punto 2 (núcleo de población) debe tenerse en cuenta lo

establecido en el Art. 10 del RSR, apartado b2) en el sentido de que el planeamiento puede determinar justificadamente otras distancias.

Para el art. 6.3.6 (condiciones de volumen), en el punto 1 (superficie), debe eliminarse la consideración de "superficie edificada".

Para el art. 6.3.7 (condiciones estéticas y constructivas), en su punto 5, deberá considerarse la referencia del segundo párrafo de dicho punto a la distancia de cerramientos-vallados con mampostería, recordando que será de aplicación la distancia de retranqueos a linderos y ejes de caminos.

## **TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.**

En la página 148, para el segundo párrafo del apartado "condiciones de diseño de los nuevos viarios propuestos para el SUR", las consideraciones efectuadas en letra no cuadran con los números dictados entre paréntesis, ocho metros (9 m) y ciento ochenta centímetros (200 cm).

### **CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Según se puede observar, contiene los aspectos fundamentales definidos en la aprobación del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, no obstante, deberá completarse con las siguientes consideraciones:

- En cuanto al plano CAT.1, se deberán tener en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente informe, para los planos de Ordenación, sobre delimitaciones y normalización gráfica, debiendo grafarse la delimitación de SUC y SUR según ordena el PDSU.

### **CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO:**

Deberá recoger todos los aspectos especificados en el artículo 48 del RP LOTAU, así como las cuestiones establecidas en el apartado 2.1.11 del Anexo de la NTP. Deberá redactarse con los documentos y contenidos que la citada NTP indica al respecto, reseñando las siguientes especificaciones sobre la documentación aportada al respecto:

- Los Capítulos 1 (objeto y finalidad) y 2 (relación de bienes) se deben agrupar en el apartado o punto 1 (memoria) según la NTP y las fichas aportadas en el presente documento en el punto 2.1 (fichas de las fincas) deberán contener todos los datos que en el citado apartado de la NTP se relacionan.
- En relación con los planos, que no se aportan puesto que se efectúa referencia al plano OD.01, señalar que deberán incluirse en el presente documento (con su respectiva nomenclatura) los correspondientes planos, que podrán ser los establecidos como OD.01 grafando en ellos las fincas catalogadas como Suelo Residencial Público. A este respecto, se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas a lo largo del presente informe sobre los inmuebles pertenecientes al presente Catálogo, consideraciones tanto descriptivas como gráficas.

### **NORMALIZACIÓN GRÁFICA:**

La documentación gráfica de los *planos de ordenación* se redactará conforme a los criterios de normalización especificados en el apartado 2.5. *Normalización Gráfica del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.*

Las especificaciones que se citen en el presente apartado se realizan exclusivamente para los planos de ordenación del documento y sobre lo observado en los mismos.

En relación con el punto 2.5.1.1 (tipos de línea) de la NTP:

- En cuanto al apartado f) del citado punto de la NTP:
- En los límites de clase de suelo, es decir, en la línea que delimita el SU (ya sea consolidado o de reserva) y el SR para este documento, deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-10x1 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 10W100 y grosor 1,00 mm.
- En los límites entre categorías de suelo urbano (en el documento los límites entre SUR y SUC) o rústico no urbanizable de especial protección (en el documento los límites entre protecciones naturales, ambientales, paisajísticas y de infraestructuras) deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-14x0,7 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 14W100 y grosor 0,70 mm.

En referencia a estas consideraciones, se observa la intención de utilizar dichos grafismos, no obstante, se detectan errores en el criterio de utilización. Para la delimitación del SU, debe quedar claro que los límites de clase de suelo delimitan entre SU y SR, mientras que los límites de categorías en SU delimitan entre SUC y SUR, no debiendo existir superposición nunca entre ambos grafismos. Para la delimitación entre distintas categorías de SRNUEP, no se ha utilizado el grafismo especificado.

- En lo relacionado con el apartado g) del citado punto de la NTP:
- En las alineaciones existentes (SUC donde no se modifiquen alineaciones), principalmente en los planos OD.1 (calificación del suelo y gestión) y OD.2 (alineaciones y rasantes), deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-01x3,5 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 01W100 (CONTINUOUS) y grosor 3,50 mm. (o el más próximo que permita la herramienta).
- En las alineaciones proyectadas (SUR y SUC donde se modifiquen alineaciones), principalmente en los planos OD.1 (calificación del suelo y gestión) y OD.2 (alineaciones y rasantes), deberá utilizarse un tipo de línea que la NTP designa como ISO 128-20-02x3,5 y que según la herramienta informática de diseño utilizada debe designarse como ACAD\_ISO 02W100 y grosor 3,50 mm. (o el más próximo que permita la herramienta).

En referencia también a estas consideraciones, incidir en las indicaciones efectuadas, para los planos de ordenación aquí citados, en los correspondientes apartados del informe.

En cuanto a lo indicado en el punto 2.5.1.4 (tramas y colores asociados a la clasificación del suelo) de la NTP, este punto ha sido utilizado de forma correcta para completar la información que otorgan las distintas categorías de SRNUEP, tan sólo referenciar que se deberá utilizar, para el juego de planos OE.01, el sombreado gris acompañado de una trama de línea correspondiente para la red de caminos perteneciente al SRNUEP I.

Por último, recordar que se siguen las prescripciones dictadas al respecto por la NTP, no obstante, la condición fundamental de la Normalización Gráfica será la perfecta legibilidad y concordancia de los planos, por tanto, cualquier modificación a las consideraciones aquí realizadas que se efectúe en el documento se entenderá válida siempre que ayude a la lectura de dichos documentos gráficos mejorando las condiciones establecidas por la citada NTP y así quede justificado en el documento.

➤ Servicio de Industria y Energía. Fecha 2 de febrero de 2012.

*Apartado Normas Urbanísticas:*

- La tensión de las **redes de distribución** no es la contemplada por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor.
- Se considera muy restrictiva la norma que obliga a facilitar un **local** a la empresa suministradora cuando la potencia de un edificio sea superior a 50 kW. La

reglamentación estatal aplicable fija la obligación cuando se superen los 100 kW.

*Apartado Planos de Información:*

- El plano 1-10 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO no contiene la red de distribución en baja tensión. Tampoco se identifican en este plano las parcelas que disponen de suministro de energía eléctrica. La red representada e identificada como "línea eléctrica de baja tensión" suministra a los puntos de luz, motivo éste que hace suponer que realmente se trata de la red de alumbrado público.

*Apartado Memoria Justificativa:*

- En el apartado 2.4 REDES DE INFRAESTRUCTURAS dentro de ORDENACIÓN DETALLADA, se contempla una previsión de demanda de suministro eléctrico de las nuevas áreas (870 kW). Asimismo, se indica que con la potencia instalada, las necesidades de suministro no quedan cubiertas. Por esto, y atendiendo al Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, se deberá definir el esquema y trazado de la red de energía eléctrica, el enlace de ésta con la red existente, y la suficiencia de esta última.
- Características de la red de alumbrado público.

*Apartado Planos de Ordenación:*

- En el plano OD-5, se vuelve a omitir la red de distribución en baja tensión, ya que la red representada recorre los puntos de luz, debiendo de tratarse, por tanto, de la red de alumbrado exterior. Definir la red de alta tensión y la red de distribución de baja tensión, diferenciando la parte existente de la propuesta.

➤ **Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Fecha 23 de diciembre de 2011.**

Se informa que con fecha 28 de septiembre de 2010 se aprobó inicialmente el **Plan de Ordenación del Territorio "Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha"** y se sometió a información pública mediante anuncios publicados en el DOCM de 8 de octubre de 2010 y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma. La mencionada aprobación también se notificó expresamente a todos los ayuntamientos de la región y a otros organismos afectados, a lo largo del citado mes de octubre.

Como tal figura de planeamiento, las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio no resultarán de obligado cumplimiento hasta su aprobación definitiva en base al documento en el que se está trabajando en la actualidad, después de analizar las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública. Por tanto, en caso de que se produjera dicha aprobación definitiva y el planeamiento municipal en tramitación se viera afectado por el régimen transitorio previsto en el reiterado documento de planificación territorial, se efectuará una notificación expresa de dicha circunstancia con objeto de coordinar correctamente las determinaciones de ambos planes.

En previsión de este supuesto, se considera oportuno indicar que los *Criterios de Coordinación con el Planeamiento Municipal* figuran en varios puntos de la Memoria Justificativa, sobre todo en el punto 1.1, y aparecen regulados en los Títulos II y III de las Normas de Aplicación del Plan de Ordenación del Territorio aprobado inicialmente. En este sentido, especialmente se deberá justificar que el crecimiento poblacional previsto en el documento para el horizonte temporal del PDSU y que el suelo clasificado a tal efecto como urbano de reserva destinado a un uso residencial, se ajusta a lo recogido en el artículo 24.5 del TRLOTAU donde se exige a los municipios con un crecimiento urbano estable y moderado de dotarse de un Plan de Ordenación Municipal.

Por último, se indica que estas justificaciones deberían incluirse en el documento del PDSU que se presente para aprobación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 1.1 del número 2.1.6 de la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por el Decreto 178/2010, de 1 de julio.

➤ **AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA. Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica. Abastecimiento, Saneamiento y Depuración. Fecha 11 de junio de 2012.**

En la documentación presentada se indica que:

1. *El PDSU proyecta una superficie correspondiente a Suelo Urbano de Reserva para uso residencial de 14.040,57 m<sup>2</sup> de superficie neta edificable. El horizonte poblacional del PDSU es de 475 habitantes (402 en Suelo Urbano Consolidado y 73 en Suelo Urbano de Reserva) a lo largo de los 12 años previstos para su desarrollo. Se verá reforzado mediante la ejecución anual de obras de infraestructuras a través de los Planes Provinciales de Obras y Servicios y del Propio Ayuntamiento.*
2. *La red de abastecimiento se compone del actual depósito que distribuye el agua al municipio a través de una tubería de fibrocemento que se ramifica en una red de distribución no mallada. No se contemplan cambios de trazado en el suelo urbano consolidado, y en las nuevas zonas la red de distribución seguirá el trazado viario y los espacios públicos no edificables. El PDSU dice que se está a la espera de que la Confederación Hidrográfica del Tajo emita informe sobre la capacidad del sondeo actual para abastecer la demanda prevista, que para uso residencial es de 38.142 m<sup>3</sup>/año.*
3. *La red de saneamiento actual es unitaria y vierte al cauce público sin ningún sistema de depuración. En el futuro será necesario construir una EDAR, condicionándose los futuros desarrollos mientras no queda garantizada la depuración de los nuevos vertidos generados.*

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Fuertescusa (Cuenca), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

- La localidad de Fuertescusa cuenta con un sistema de saneamiento-depuración y con un servicio de abastecimiento de agua potable sobre la que la Consejería de Fomento no tiene competencias ni gestiona su servicio.
- Se aconseja la construcción de una EDAR que depure las aguas residuales urbanas, que se estiman en el PDSU en 88,95 m<sup>3</sup>/día, así como condicione los futuros desarrollos mientras no quede garantizada la depuración de los nuevos vertidos generados.
- Así mismo, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la futura depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
- De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias existentes o futuras, se indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se instalará.
- Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004, de 28/12/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua, saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que correspondan a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002,

de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las competencias que en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial a lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo, en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones, y en el Capítulo II (de los vertidos) del Título V de la mencionada Ley.

• **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.**

✓ **Servicios Periféricos. Servicio de Patrimonio Cultural. Fecha 2 de febrero de 2012.**

1. Según lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, Ley 4/1990 de 30 de mayo -artículo 20, en los planes urbanísticos deberá incorporarse la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de ese patrimonio. El Plan de Delimitación de Suelo Urbano incorporará el **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico** que elabora la Dirección General de Cultura, documentación que junto con el informe de este órgano se remitirá desde la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al Ayuntamiento una vez redactada la Carta Arqueológica (**solicitada igualmente desde estos servicios periféricos para su correcta inclusión en el planeamiento en redacción**). El citado documento se incorporará de forma literal al Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Se incorporará a la Ordenación Estructural la planimetría de los ámbitos arqueológicos de protección y prevención.

Además se indicará que sobre este Patrimonio se aplicará lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 9/2007.

Se considerará favorable el Estudio de Evaluación Ambiental sobre dicho Plan en materia de Patrimonio Histórico, mediante la incorporación de dicho documento, así como la comunicación del Ayuntamiento en la Declaración de Impacto Ambiental, sin resultar necesaria la inclusión del mencionado Documento de protección. Y que por motivos de protección y conservación, el Estudio de Evaluación Ambiental en lo que a Patrimonio Histórico se refiere, en ningún caso contendrá documentación suficiente como para la identificación espacial precisa de los bienes patrimoniales afectados o valorados.

2. Al Catálogo de bienes y espacios protegidos presentado se deben incorporar los elementos recogidos en el citado **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico**, junto a:
  - 2.1. Los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, a los que se aplicará lo establecido en el artículo 8 de la Ley 4/1990 modificada por la Ley 9/2007, en cuanto a la definición de las condiciones urbanísticas en dichos entornos. Además de los Bienes Declarados de Interés Cultural, y según el artículo 40.2 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español son BIC las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre y según la disposición adicional 2a de la citada Ley 16/1985 son BIC todos los castillos de España, cualquiera que sea su estado, así como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años; según el artículo 23.2 de la Ley 4/1990 están declarados BIC todos los molinos de viento con más de 100 años de antigüedad y por el artículo 23.3 de la citada Ley están incoados BIC los silos, bombos, ventas y con antigüedad superior a 100 años.
  - 2.2. Otros inmuebles de interés, elementos singulares del municipio por su valor tradicional, o para preservar las características constructivas originarias, rincones urbanos merecedores de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.
  - 2.3. Otros inmuebles de arquitectura industrial y patrimonio etnológico y etnográfico.

Sobre todos los bienes indicados en los puntos anteriores se deberá establecer cuál de los tres niveles de protección (integral, parcial o ambiental) se les aplicará, así como las posibles actuaciones sobre ellos según lo establecido en el artículo 68 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de fa LOTAU.

2.4. El Catálogo de bienes y espacios protegidos, de acuerdo con el artículo 70 del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, contendrá los siguientes documentos elaborados en soporte físico, tanto escrito (**fichas en papel**) y gráfico (**plano/s en papel**), como informático, debiendo igualmente incluirse y unificarse con los correspondientes al **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico**, una vez remitido por la Dirección General de Cultura:

1. Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación seguidos.
2. Estudios complementarios.
3. **Ficha individualizada de cada elemento catalogado** (bienes de todo tipo: inmuebles, ámbitos arqueológicos, etc. ) expresiva de los datos identificativos del inmueble, **nivel de protección asignado**, descripción de sus características constructivas, estado de conservación, medidas para su protección, conservación y rehabilitación, así como el uso actual y el atribuido, especificando su destino público o privado. Las fichas se aportarán tanto en **soporte papel** como informático
4. **Planos de información** (con ubicación de los bienes de todo tipo -inmuebles, ámbitos arqueológicos, etc., con el grado de protección asignado).
5. **Fotografías actuales** descriptivas de su configuración.
6. Normativa de aplicación expresiva del resultado pretendido.

Para todos los bienes catalogados se indicará expresamente que las obras a realizar en los mismos deberán ser informadas favorablemente por el órgano competente en materia de patrimonio histórico como trámite previo a la concesión de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

Se deberá indicar expresamente lo establecido en el artículo 67.2 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, "la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia".

Las obras a realizar en estos inmuebles deberán integrarse en el entorno; esta integración se conseguirá empleando materiales tradicionales, como morteros, unificación de colores, maderas, composición volumétrica, proporción de huecos, aleros de bocateja, aprovechamientos de rejas procedentes de derribos, teja curva vieja, etc. Se evitarán materiales modernos o exóticos, como cubiertas metálicas, de pizarra, materiales plásticos, tejas planas o de cemento, mármoles, granitos, carpinterías metálicas, materiales que no sean propios de la tipología popular del municipio.

3. En cuanto al suelo rústico, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar la categoría de suelo no urbanizable de especial protección y dentro de éste la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección cultural, tal y como establece el artículo 5.1.c) del Decreto 242/2004 de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, especialmente los BIC con categoría de "Zona Arqueológica".

> Servicios Periféricos. Unidad Técnica. Fecha 20 de enero de 2012.

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2010 se emite por esta Unidad Técnica informe sobre dicho Plan de Delimitación de Suelo (PDSU), en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 27 de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

El citado informe se refería tanto a la dotación educativa existente en el municipio como a las necesidades derivadas del crecimiento planeado, que se estimaba daría lugar a 126 nuevas viviendas. En cuanto que las previsiones se han modificado, se procede a la revisión de la nueva documentación y determinaciones del PDSU, anulando el nuevo informe todos los anteriores.

## 2. REVISIÓN DEL PDSU

### 2.1. Equipamiento educativo existente

El PDSU recoge en su documentación informativa el equipamiento educativo existente, En particular, el apartado 5.3.1.- Usos y tipologías existentes de la Memoria se refiere así el "Educativo (DEDU)":

*"Dispone de un centro escolar de dos líneas, se trata del Colegio Público de Educación Infantil y Primaria cerrado desde el curso escolar 2004-2005 y perteneciente al Colegio Rural Agrupado "Los Sauces" cuya cabecera se encuentra en Cañamares, el colegio se encuentra ubicado en la Calle Noguieruelas, 6. Los alumnos de secundaria deben trasladarse a Institutos de Enseñanza Secundaria de Cuenca."*

La parcela en que se ubica el centro tiene una superficie de 733 m<sup>2</sup> -de acuerdo con los datos catastrales recogidos en la Memoria informativa- y el PDSU la califica como sistema general educativo "SG-DEDU-1",

### 2.2. Equipamiento educativo proyectado

El PDSU no ha efectuado reserva de suelo para uso educativo: En su apartado 1.6. *Sistemas e infraestructuras* generales, la Memoria justificativa se refiere expresamente a las disposiciones del Anexo IV RPLOTAU:

*"Para el Suelo Urbano de Reserva se establecen las necesidades de puestos escolares o plazas, en función del número de viviendas previstas por el PDSU, tal y como lo establece el Anexo IV del RP LOTAU:*

*"Entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento."*

*Dado que el PDSU propone la creación de un total de 293 viviendas, se trasladará consulta a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes a fin de determinar la necesidad o no de reserva de suelo para dicho uso."*

### 2.3. Equipamiento deportivo existente

El PDSU recoge en su documentación informativa (apartado 5.3.1.- Usos y tipologías existentes) como único equipamiento deportivo existente, el campo de fútbol ubicado en el Polígono 19, parcelas 116 y 117.

La parcela correspondiente viene calificada en el Plan como sistema general deportivo "SG-CU-DE-2".

## 2.4. Equipamiento deportivo proyectado

El PDSU ha efectuado una reserva de suelo para uso deportivo. El apartado 1.6. *Sistemas e infraestructuras generales* de la Memoria justificativa se refiere expresamente a las recomendaciones del Anexo V RPLOTAU:

"Según el Anexo V del RPLOTAU la reserva de suelo para uso deportivo será como mínimo de 6 m<sup>2</sup> por vivienda:

$$6 \text{ m}^2/\text{viv} \times 293 \text{ viv} = 1.758 \text{ m}^2\text{s}$$

No obstante el PDSU ha reservado una superficie para uso deportivo de 2.747,17 m<sup>2</sup> (S.L.-D. CU-DE 1), parcelas suficientes para la construcción de una pista polideportiva PP3), superando una vez más lo estimado por el Reglamento de Planeamiento. "

La zona deportiva prevista se localiza en el SUR 4, cerca del centro escolar existente.

## 3. INFORME

### 3.1. Equipamiento educativo existente

El centro escolar existente en el municipio, ubicado en la calle Noguerauelas, se encuentra cerrado desde el curso escolar 2004-2005. El PDSU ha calificado la parcela como sistema general educativo "SG-DEDU-1".

Según los datos que obran en estos Servicios Periféricos, hay 1 alumno de Primaria que está escolarizado en Cañamares, cabecera del C.R.A. Los Sauces.

### 3.2. Equipamiento educativo proyectado

El PDSU considera un número total de **293 viviendas** (256 en SUC y 37 en SUR), trasladando a la Consejería competente la consulta acerca de la necesidad (o no) de reserva de suelo educativo.

A partir de esta cifra, y aplicando las fórmulas que aporta el Anexo IV RPLOTAU, se obtiene la demanda de plazas escolares (que vendría a sumarse a la existente) al objeto de planificar y/o modular la reserva de suelo educativo:

Cálculo de la demanda

ENSEÑANZA	Cálculo de la Demanda					Demanda Existente	Número total de plazas	Número de unidades
	Coef.	En SUC		En SUR				
		Viv.	Plazas	Viv.	Plazas			
INFANTIL	0,10	256	26	37	4	1	30	3+6
PRIMARIA	0,22		57		9		67	
SECUNDARIA	0,16		41		6		47	
BACHILLER	0,06		16		3		19	

Puesto que no es posible ampliar o sustituir el centro existente, al contar la parcela con tan solo 733 m<sup>2</sup>, será preciso efectuar la reserva de una parcela de al menos 4.700 m<sup>2</sup> de superficie, para el establecimiento de un centro de 3+6 unidades de Infantil y Primaria.

### 3.3. Equipamiento deportivo existente

El único equipamiento deportivo, de acuerdo con los datos del Censo Nacional de Instalaciones Deportivas, sería una pista polideportiva municipal con una superficie de 968 m<sup>2</sup>:

INSTALACIÓN	Dirección	Espacios deportivos	Actividad deportiva principal
PISTA POLIDEPORTIVA MUNICIPAL	C/ La Cruz, s/n	Pista Polideportiva	Fútbol Sala

Los citados datos del Censo se dan como referencia u orientación, debiendo ser en cualquier caso revisados y cotejados para ajustarlos a la realidad: Si bien se entiende que la pista polideportiva es el campo de fútbol que el PDSU ubica en el Polígono 19, parcelas 116 y 117, existirían discrepancia en cuanto a las superficies:

- Según datos catastrales recogidos en la Memoria informativa del PDSU, la superficie total de las parcelas es de 2.141 m<sup>2</sup> (1.590 m<sup>2</sup> + 551 m<sup>2</sup>).
- Según consta en el apartado 1.6.- *Sistemas e infraestructuras generales* de la Memoria justificativa, el sistema general "S.G - D. CU-DE 2" tiene una superficie de 871 m<sup>2</sup>.
- Según los datos del Censo, la pista polideportiva tiene una superficie de 968 m<sup>2</sup>. Si, como parece probable, la pista polideportiva ocupa solo una parte de las parcelas 116 y 117 del Polígono 19, se deberá definir y delimitar la superficie correspondiente *conforme a la realidad. Tal y como se ha reflejado el plano OE-4 (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SISTEMAS GENERALES)*, parece que el sistema general está constituido por las dos parcelas completas, aunque tampoco queda claro.

### 3.4. Equipamiento deportivo proyectado

La reserva de suelo deportivo está constituida por una parcela situada en el extremo este del núcleo, cercana al centro escolar existente, y cuya superficie supera holgadamente la recomendación del Anexo V RPLOTAU.

El PDSU ha calificado este equipamiento como deportivo con la consideración de sistema local ("S.L-D. CU-DE 1").

## 4. CONCLUSIÓN

Este informe se ha efectuado conforme a los Anexos IV y V del RPLOTAU y en base al **número de viviendas (293)** estimadas de acuerdo con el documento aportado. Las conclusiones que del mismo se extraen y a continuación se enumeran deben entenderse condicionadas al mantenimiento de estas hipótesis de cálculo. Cualquier aumento o disminución del número de viviendas podría suponer una modificación de las mismas, debiendo en ese caso ser remitido el documento para la emisión de nuevo informe.

Las consideraciones que se efectúan deberán ser subsanadas en el conjunto de los documentos que integran el PDSU, con la debida coherencia entre todos ellos.

### 4.1. Equipamiento educativo existente

El documento debe incorporar, en la parte que corresponda, los datos que se ofrecen relativos a la actual demanda de escolarización.

### 4.2. Equipamiento educativo proyectado

El PDSU deberá efectuar la reserva de una parcela de suelo dotacional educativo, con una superficie no inferior a 4.700 m<sup>2</sup>. Su ubicación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Situación céntrica respecto a las áreas residenciales a las que sirven, buscando la proximidad desde cualquier vivienda al colegio.
- Disponer de los accesos necesarios tanto para la realización de las obras como para el posterior funcionamiento del centro.
- Cercanía a los equipamientos deportivos, zonas verdes y espacios de calidad ambiental, procurando las conexiones peatonales entre ellas.
- Presentar una topografía lo más llana posible, un fácil acceso y un suelo de buena calidad para edificar, evitando zonas bajas, inundables o de terrenos blandos,
- Estar exentas de cualquier tipo de servidumbres.

#### 4.3. Equipamiento deportivo existente

Se deberán revisar y/o aclarar las discrepancias mencionadas en cuanto a la definición, delimitación y calificación de la parcela en que se ubica la pista polideportiva (campo de fútbol), que el PDSU califica como uso deportivo con la consideración de sistema general "S.G - D. CU-DE 2".

- CONSEJERÍA DE AGRICULTURA.

- Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental. Fecha 17 de mayo de 2012.

Se recibe en este Servicio de Evaluación Ambiental, el informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA) del "**Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa (Cuenca)**", situado en el término municipal de Fuertescusa (Cuenca), cuyo órgano promotor es el Excelentísimo Ayuntamiento de Fuertescusa.

Revisado el ISA presentado, se realizan las siguientes observaciones:

- El casco urbano de Fuertescusa se encuentra atravesado por el Arroyo de la Sima. Dicho Arroyo afecta a Suelo Urbano Consolidado (SUC) y a Suelo Urbano de Reserva (SUR), concretamente al SUR - 3 de uso global residencial y dotacional, ubicado al sur del casco urbano. Deberá tenerse en cuenta la premisa 2.2 de la Disposición Adicional Primera del Decreto 2421/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, relativa a **Las Zonas de protección del Dominio Público Hidráulico** que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable. No obstante, será preceptivo el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación a los aspectos comentados.

A pesar de lo comentado, se puede considerar que el resto de la documentación, el grueso del PDSU, se encuentra completo, por lo que, por nuestra parte, estos documentos, una vez corregidos, pueden ser sometidos, por ese organismo, al trámite de información pública.

Así, deberá publicar, durante un periodo mínimo de 45 días, la versión preliminar del PDSU y el informe de Sostenibilidad Ambiental y realizar las consulta a las administraciones públicas afectadas y al público interesado, según se indicaba en el Documento de Referencia remitido el 23-03-2011. Estas, actualizadas, como mínimo, deberán ser:

a) Administración General del Estado

- Ministerio de Alimentación, Agricultura y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Tajo.

b) Administración de la Comunidad Autónoma

- Consejería de Fomento.
  - Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.
  - Dirección General de Carreteras.
  - Dirección General de Industria, Energía y Minas.
  - Agencia del Agua en Castilla - La Mancha. - Servicio Provincial en Cuenca.
- Consejería de Agricultura.
  - Dirección General de Agricultura y Ganadería.
  - Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Rural.
  - Dirección General de Montes y Espacios Naturales.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

- Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha
- Consejería de Educación, Cultura y Deporte. - Dirección General de Cultura.
- Consejería de Educación, Cultura y Deporte - Dirección General de Organización,- Calidad Educativa y Formación Profesional.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Cuenca:
  - Servicio de Evaluación Ambiental.
  - Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad.
- Servicio Periférico de Fomento - Servicio de Planeamiento.

c) Administración Local

- Diputación Provincial de Cuenca.

d) Público interesado

- 1) Personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumpla los requisitos del artículo 10:2:b) de la Ley 9/2006:
  - WWF/ADENA.
  - Ecologistas en Acción de Cuenca.
  - SEO.
- 2) Personas físicas o jurídicas en la que concurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Finalizado el periodo de consulta pública, el órgano promotor responderá motivadamente a las observaciones y alegaciones que se formulen en las consultas, a cuyos efectos elaborará un documento en el que se justifique cómo se han tomado en consideración aquéllas en la propuesta, de plan, incluyendo el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Por último, deberá remitir al órgano ambiental dicho documento junto con el certificado de información pública y alegaciones.

Dicha documentación deberá presentarse en la siguiente dirección del órgano ambiental:

Consejería de Agricultura  
DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD E IMPACTO AMBIENTAL  
CI Quintanar de la Orden, s/n - 45071 Toledo

La documentación solicitada deberá ser aportada en un **plazo máximo de tres meses** a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. También se le informa que hasta la recepción de, dicha documentación, **la tramitación de este expediente queda interrumpida.**

Asimismo se le advierte que, transcurrido dicho plazo máximo sin que se recibiera la documentación requerida, se **resolverá la declaración de caducidad y archivo de las actuaciones habidas**, en virtud de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

➤ **Dirección General de Montes y Espacios Naturales. Fecha 2 de marzo de 2012.**

En relación con la consulta sobre el informe de sostenibilidad ambiental del "**Plan de delimitación de suelo urbano de Fuertescusa (Cuenca)**", la D.G. de Montes y Espacios Naturales en el ámbito de sus competencias hace constar lo siguiente:

## 1.- PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

El objetivo fundamental es desarrollar y completar el Casco Urbano, respetando el trazado urbano existente de calles y parcelación que da origen a la edificación entre medianerías que caracteriza el municipio. La primera prioridad a la hora de desarrollar el PDSU es la construcción de los solares que quedan libres dentro del Suelo Urbano Consolidado, así como la sustitución de los edificios que se encuentran en mal estado por nuevas edificaciones. Una vez que estos objetivos se han cumplido se procederá a la urbanización mediante obras públicas ordinarias del Suelo Urbano de Reserva (SUR, 30.943,95 m<sup>2</sup>).

El Suelo Rústico está constituido por aquellas áreas del territorio municipal de Fuertescusa, que por sus condiciones ° naturales, características infraestructurales, ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o su localización dentro del municipio, hacen que deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Los suelos que no necesitan protección se consideran Suelo Rústico de Reserva.

Por lo anteriormente expuesto, el Suelo Rústico se divide en las siguientes áreas:

1. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:
  - 1.1. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I).
  - 1.2. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias (SRNUEPAVP).
  - 1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEP-N).
  - 1.4. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental Dominio Público Hidráulico. (SRNUEP-ADPH).
2. Suelo Rústico de Reserva.

## 2.- ANTECEDENTES

En la fase de consultas previas se realizaron informes desde la antigua Dirección General de Política Forestal y desde el antiguo servicio Provincial de Áreas Protegidas y Biodiversidad.

## 3.- ANÁLISIS DE UBICACIÓN

### 3.1. ÁREAS PROTEGIDAS (LEY 919999 DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE CASTILLA-LA MANCHA)

#### 3.1.1. RED NATURA 2000 (DIRECTIVA 92/43/CEE) (DIRECTIVA 2009/147/CEE)

Tipo	Código	Nombre
ZEPA	ES0000162	Serranía de Cuenca
LIC	ES4230014	Serranía de Cuenca

Estas zonas han sido correctamente clasificadas como suelo rústico de protección natural, según establece la legislación en materia de urbanismo (art. 5.1b del Decreto 242/2004).

### 3.2. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/1999 DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE CASTILLA-LA MANCHA)

Hoces, cañones y cluses fluviales.

Estos elementos geomorfológicos están englobados en la zona LIC y ZEPA Serranía de Cuenca clasificadas como suelo rústico de protección natural, según establece la legislación en materia de urbanismo (art. 5.1.b del Decreto 242/2004).

### 3.3. HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/1999 DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE CASTILLA-LA MANCHA)

Nombre
Galerías fluviales arbóreas o arbustivas
Comunidades rupícolas no nitrófilas (asociadas a escarpes naturales)
Arbustadas caducifolias espinosas submediterráneas
Praderas de diente mesófilas (submediterráneas) y prados de siega calcícola
Prados higrófilos de <i>Molinia caerulea</i>
Comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas
Comunidades sumergidas de grandes caráceas
Bosques relictos de carácter eurosiberiano

La mayoría de estos hábitats están englobados dentro de la zona LIC y ZEPA Serranía de Cuenca, ya clasificadas como suelo rústico de protección natural, a excepción de las galerías fluviales presentes al sur y este del casco urbano que han sido correctamente clasificadas.

### 3.4. HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE)

4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
9340	Encinares de <i>Quercus rotundifolia</i>
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodiefa
9560	Bosques endémicos de <i>Juniperus spp.</i>
9240	Robledales ibéricos de <i>Quercus faginea</i>
9530	Pinares (sud jmediterráneos de pinos negros endémicos)
6170	Prados alpinos y subalpinos calcáreos
5110	Formaciones estables xerotermófilas de <i>Buxus sempervirens</i> en pendientes rocosas ( <i>Berberidion p. p.</i> )
92A0	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
7220	Manantiales petrificantes con formación de tuf ( <i>Cratoneurion</i> )
8210	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica

La mayoría de estos hábitats están englobados dentro de la zona LIC y ZEPA Serranía de Cuenca, ya clasificadas como suelo rústico de protección natural

### 3.5. ESPECIES AMENAZADAS DE CASTILLA-LA MANCHA (DECRETO 33/98)(DECRETO 200/2001)

Especies Animales
Alimoche ( <i>Neophron percnopterus</i> )
Águila real ( <i>Aquila chrysaetos</i> )
Águila perdicera ( <i>Hieraaetus fasciatus</i> )
Halcón peregrino ( <i>Falco peregrinus</i> )

La parte del término municipal coincidente con la ZEPA Serranía de Cuenca, está incluido como área crítica del Águila perdicera, en el último borrador del plan de recuperación de la especie. Se debe tener en cuenta que esta zona se convertiría automáticamente en suelo rústico de protección natural, según establece tanto la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla - La Mancha (art. 93.1), como la legislación en materia de urbanismo (art. 5.1 b del Decreto 242/2004). En todo caso, ya estaría clasificado como suelo rústico de protección natural por la coincidencia con la zona ZEPA.

### **3.6. RED HIDROLÓGICA SUPERFICIAL**

A este respecto se estará a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El estudio de avenidas y delimitación de las zonas inundables deberá obtener el correspondiente informe favorable de dicha Confederación.

Según el Art. 5 del Reglamento de Suelo Rústico, tendrán la calificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA) los bienes de dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de protección, entendiéndose como tales la zona de policía de 100 metros de anchura, siempre que no exista informe del organismo de cuenca correspondiente que establezca específicamente la anchura de dicha banda de protección.

### **3.7. VÍAS PECUARIAS (LEY 9/2003)**

En Fuertescusa se localiza la siguiente vía pecuaria:

- *Cordel de los Astiles*, de 37,61 m de anchura legal.

Se vuelve a incidir en que esta vía deberá ser identificada e incluida, junto con una franja mínima de 5 metros de protección á ambos márgenes de su anchura legal, en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, en función de lo señalado en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

### **3.8. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (LEY 43/2003)**

En el ámbito del Plan se localizan los siguientes Montes de Utilidad Pública:

- CU-190 *Cerro Gordo*
- CU-191 *Dehesa Boyal*
- CU-192 *El Sarcillar*

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 242/2004 ya mencionado, los Montes catalogados de Utilidad Pública deberán adscribirse a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). De igual modo, para obtener la información de detalle sobre estos montes se deberá acudir a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Cuenca.

### **3.9. OTROS (IBAS, VEGETACIÓN NATURAL, SUELO, PAISAJE....)**

El término municipal de Fuertescusa está integrado en su mayoría por terrenos forestales, con masas mezcladas y en densidades variables, siendo la especie dominante *Pinus nigra*, aunque también están presentes la encina (*Quercus ilex sp ballota*) y el quejigo (*Quercus faginea*). Los terrenos que albergan estas comunidades vegetales naturales deberán adscribirse a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural según lo establecido en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. En la zona de enclavado de la zona LIC y ZEPA, existen masas boscosas naturales que han de ser clasificadas adecuadamente en la citada categoría, independientemente de su adscripción a la categoría de suelo rústico de protección ambiental.

Para el resto de formaciones vegetales, el Reglamento de Suelo Rústico determina que aquellos terrenos que, mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en otras categorías de protección, se adscribirán al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno.

Fuertescusa se encuentra en el ámbito de la Resolución de 28/08/2009, del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha, y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Por tanto, las nuevas instalaciones eléctricas se deberán adecuar a lo dispuesto en esta norma y en el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

### **3.10. INCENDIOS FORESTALES**

El término municipal de Fuertescusa se encuentra incluido en la *Zona de Alto Riesgo por Incendio Forestal denominada "Serranía de Cuenca"*, determinada en la Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (texto de la revisión disponible en la página web de la Junta de Comunidades, en el apartado de "Planes y Programas" de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente), por lo que el municipio debe contar con un Plan Municipal de Emergencias, conforme a la normativa de protección civil, cuya aprobación requerirá informe previo de esta Consejería.

Además, tal y como establece el art. 58.9 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, "en todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno".

Aquellos núcleos urbanos que, tanto actualmente como previsiblemente a partir del desarrollo de la planificación urbanística, se encuentren en áreas contiguas a terrenos forestales, deberán dotarse de medidas de prevención frente a incendios forestales, debidamente programadas e incorporadas en un plan de autoprotección de incendios o instrumento similar.

## **4.- CONCLUSIONES**

Se valora positivamente que la primera prioridad a la hora de desarrollar el PDSU sea la construcción de los solares que quedan libres dentro del Suelo Urbano Consolidado, así como la sustitución de los edificios que se encuentran en mal estado por nuevas edificaciones. Una vez que estos objetivos se hayan cumplido, se procederá a la urbanización del Suelo Urbano de Reserva.

Desde esta Dirección General se considera que ha de revisar, en base a lo expuesto en el presente informe, su clasificación del suelo rústico de protección natural, respecto a formaciones boscosas en el enclave que rodea el casco urbano, de la zona LIC y ZEPA, como recoge el decreto 242/2004 por el que se aprueba el reglamento de suelo rústico.

El estudio de avenidas y delimitación de las zonas inundables, deberá obtener el correspondiente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se considera conveniente incidir en el hecho de que las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de Suelo Rústico de Especial Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la

normativa de conservación, Por ello, la regulación de uso y de actividades en suelo rústico de Especial Protección deberá incluir las siguientes indicaciones:

No se considera que los usos residencial familiar, actividades industriales y productivas y las instalaciones para uso recreativo deban estar permitidas en terrenos con este valor medioambiental y en muchos casos con altos riesgos naturales por materia de incendios forestales.

➤ **Servicios Periféricos. Servicio de Montes y Espacios Naturales. Fecha 10 de enero de 2012.**

En relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental de "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO", con número de expediente PLA-SC-10-0132, en el término municipal de FUERTESCUSA, en la provincia de Cuenca, el Servicio Periférico de Cuenca de Montes y Espacios Naturales hace constar lo siguiente acerca de la emisión de informe ambiental:

### **1. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS**

El Ayuntamiento de Fuertescusa presenta el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como apertura al trámite de concertación interadministrativa.

### **2. ANTECEDENTES**

El 14 de diciembre de 2009 se emitió al Ayuntamiento de Fuertescusa información previa sobre la documentación disponible por el Organismo Autónomo de Espacios Naturales para la redacción del PDSU.

El 14 de septiembre de 2010 se emitió informe desde el Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad con los diferentes recursos naturales protegidos de su competencia que debían de incluirse en la redacción del PDSU.

### **3. ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN**

#### **3.1. VIAS PECUARIAS (LEY 9/2003 DE VÍAS PECUARIAS DE CASTILLA-LA MANCHA)**

Cordel de los Astiles, en el noreste del término municipal, cuya anchura reglamentaria es 37,61 m, que deberá adscribirse a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

#### **3.2. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (LEY 3/2008 DE MONTES Y GESTIÓN FORESTAL SOSTENIBLE DE CASTILLA-LA MANCHA)**

En el término municipal de Fuertescusa se encuentran los siguientes montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública:

- Monte nº 190 "Cerro Gordo", perteneciente al Ayto de Fuertescusa.
- Monte nº 191 "Dehesa Boyal", perteneciente al Ayto de Fuertescusa.
- Monte nº 192 "El Sarcillar", perteneciente al Ayto de Fuertescusa.

#### **3.3. ÁREAS PROTEGIDAS (LEY 4/99, DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE C-LM)**

##### **3.3.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**

No existe afección.

##### **3.3.2. RED NATURA 2000 (DIRECTIVA 92/143/CEE), (DIRECTIVA 79/409/CEE)**

Afección a la ZEPA (cod. ES0000162) y al LIC (cod. ES4230014) "Serranía de Cuenca".

##### **3.3.3. OTRAS ZONAS SENSIBLES**

No existe afección.

### 3.4. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9199, DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA DE C-LM)

Presencia de gargantas o cañones, escarpes naturales, cluses y dolinas.

### 3.5. HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/99, DE C-LM, DECRETO 199/2001)

Presencia de galería fluviales arbóreas o arbustivas, comunidades rupícolas no nitrófilas, bosques relicticos de carácter eurosiberiano, arbustadas caducifolias espinosas submediterráneas, praderas de diente mesófilas (submediterráneas) y prados de siega calcícolas, prados hidrófilos de *Molinia caerulea*, comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas y comunidades sumergidas de grandes caráceas.

### 3.6. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 9214NCEE), (LEY 4212007, DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD)

Presencia de encinares de *Quercus ilex* ballota (cod. 9340), pinares (sud-) mediterráneos de pinos negros endémicos (cod. 9530, catalogado como prioritario) y robledales ibéricos de *Quercus faginea* (cod. 9240).

### 3.7. ESPECIES AMENAZADAS DE C-LM (DECRETO 33/1998, DECRETO 200/2001)

Presencia de fauna protegida.

### 3.8. RED HIDROLÓGICA SUPERFICIAL

Pertenece a la cuenca del Tajo. El término municipal está surcado por varios cursos de agua: río Guadiela, río Escabas, río de San Juan, embalse de La Ruidera, etc.

### 3.9. OTROS (SUELO, PAISAJE,...)

Presencia de formaciones boscosas naturales no incluidas dentro hábitats de interés comunitario ni de protección especial.

## 4. CONSIDERACIONES RESPECTO AL IMPACTO SOBRE LA BIODIVERSIDAD DERIVADO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

### 4.1. DESARROLLO DE LAS REPERCUSIONES DEL PROYECTO

El desarrollo del plan no presenta repercusiones sobre los recursos naturales del término municipal.

### 4.2. TIPO DE AFECCIÓN PREVISTA SOBRE EL MEDIO NATURAL

Afección compatible  Afección moderada  Afección severa  Afección crítica

## 5. CONCLUSIONES

Analizada la documentación aportada referente al PDSU del municipio de Fuertescusa, y en cumplimiento del procedimiento determinado en la legislación vigente, este Servicio Periférico informa:

El Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado incluye las vías pecuarias, los montes de utilidad pública, las áreas protegidas y recursos naturales clasificados en las distintas categorías de suelo definidas por la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que aprueba el texto refundido), y en el art.5 del Decreto 242/2004, que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la citada ley. Sólo indicar que en el plano N° 14 no se han incluido todos los elementos geomorfológicos de protección, como escarpes junto al Río Escabas y otros en el paraje las Cabezas y Cabezas del Castellar.

Además, se indica que de acuerdo a la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla, en su artículo 57.9 las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o

deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección para la prevención de incendios forestales.

En conclusión, este Servicio indica que el Informe de Sostenibilidad Ambiental ha integrado condicionantes medioambientales en su ordenación y planificación del territorio y no se observan afecciones negativas de consideración a los espacios o recursos naturales que son competencia de este Servicio Periférico de Espacios y Montes Naturales de Consejería de Agricultura.

• **CONSEJERÍA DE SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES.**

➤ **Servicios Periféricos. Accesibilidad. Fecha 9 de enero de 2012.**

En relación al Informe solicitado sobre cumplimiento de la normativa sectorial de accesibilidad relativo al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa (Cuenca), se emite **INFORME FAVORABLE** a efectos del artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (Real decreto 248/2004, de 14 de septiembre).

➤ **Servicios Periféricos. Servicio de Salud Pública. Fecha 5 de enero de 2012.**

Desde el punto de vista sanitario son varios los puntos importantes a tener en cuenta en el momento de redactar un Plan de Delimitación para evitar futuros problemas tanto de insalubridad como de molestias a los vecinos.

**SITUACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS RESPECTO AL CASCO URBANO**

Sería importante que en este punto se tuvieran en cuenta las "Recomendaciones de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca sobre la ubicación de las explotaciones ganaderas", que en su momento fueron remitidas a todos los Ayuntamientos y que se pueden resumir en los siguientes puntos:

1. Con carácter general: no se permitirá su construcción a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo de población habitada y nunca en terrenos urbanizables o rústicos con calificación de especial protección.
2. En casos especiales y siempre que no suponga un riesgo suplementario para la salud de la población, se estudiará una ubicación diferente que nunca debería ser inferior a:
  - 1000 metros, en núcleos urbanos de más de 500 habitantes.
  - 500 metros, en núcleos urbanos de menos de 500 habitantes.
3. No obstante lo anteriormente reflejado y a ser posible se fijarán polígonos ganaderos en cada localidad, en los que no se permitirá la construcción de nuevas viviendas, siendo este momento de cambio de plan de ordenación el más adecuado para fijar este tipo de polígonos, fórmula que aparece como la más adecuada para asegurar las condiciones saludables de cualquier municipio.

Para la correcta ubicación de este tipo de polígonos, se deberán tener en cuenta además: los focos de captación de agua del municipio para evitar posibles contaminaciones, la dirección de los vientos dominantes, la existencia de accidentes naturales que favorezcan la ubicación prevista, etc.

**SITUACIÓN DE LAS INDUSTRIAS RESPECTO AL CASCO URBANO**

En las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en las que se engloban la práctica totalidad de las instalaciones industriales y talleres, el Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias para evitar molestias por ruidos y/o vibraciones, disponiendo de un modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica en la Resolución de 23 de abril de 2002 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (DOCM 3 mayo 2002); de igual forma se implantarán medidas correctoras que

minimicen las molestias por humos, en caso de que se produzcan, y que regulen la gestión de residuos generados, la captación de agua potable y [a conducción de aguas residuales, así como cualquier otra medida higiénico sanitaria que se deba imponer según las características propias de cada instalación.

Dado que se trata de actividades industriales, se debe tener en cuenta que además de por su propio funcionamiento, también pueden generar molestias todo lo que con ellas conllevan, como aumento del tráfico rodado, sobretodo de vehículos pesados, humos, etc...

Teniendo en cuenta todo lo anterior, desde este Servicio se recomienda expresamente la conveniencia de alejar todo tipo de actividades industriales y talleres de los cascos urbanos, situándolas en polígonos industriales destinados a tal efecto, con el objeto de resguardar las condiciones, en lo que a Sanidad Ambiental se refiere, de los vecinos de] municipio. Dado que se va a proceder a la creación del Plan, parece el momento más adecuado para crear o prever la creación de este tipo de polígonos.

En el caso que no se crearan estos polígonos y se instalaran este tipo de talleres o industrias en el interior del casco urbano, se procurará siempre que estén lo más alejadas posible de colegios, residencias de ancianos, centros de salud o cualquier otra edificación que albergue población de riesgo a la que las molestias o posibles problemas de insalubridad derivados de estas actividades puedan suponer un peligro potencial mayor que para el resto de los vecinos.

### **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

Le informamos que el abastecimiento de agua potable deberá ajustarse al **Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero de 2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (B.O.E. 21/02/2003).**

- **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA. Servicio de Protección Ciudadana. Fecha 11 de junio de 2012.**

Esta Delegación Provincial, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas y a los efectos de los artículos 10 y 36.2b del TRLOTAU, señala que de conformidad con el artículo 26 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, es obligatorio para los municipios la prestación de los servicios previstos en dicho precepto, en función de un número de habitantes.

De igual modo, se recuerda la obligatoriedad de dar cumplimiento a los preceptos contemplados tanto en la Norma Básica de Protección Civil ( RD 407/1992, de 24 de abril), así como en el Plan Territorial de Emergencias de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto 191/2005 de 27 de diciembre, como plan director de emergencias de la comunidad, así como de lo contenido en los Planes Especiales y Específicos aprobados como desarrollo del mismo, estableciendo ambas normas que las entidades locales elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes territoriales de ámbito municipal siguiendo las directrices marcadas, con la finalidad de cubrir las diversas situaciones de riesgo existentes en cada municipio.

En el documento de referencia se lleva a cabo una valoración de los riesgos existentes en el municipio, debiendo corregirse la referencia realizada en la página 25 de la Memoria Informativa, en la cuál se afirma que la Comunidad Autónoma no ha elaborado el Plan de Emergencias ante el Riesgo de Inundaciones. Dicha afirmación es errónea al haber sido aprobado mediante Orden de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, con fecha de publicación de 19 de mayo de 2010.

Según el Plan Regional de Incendios Forestales, aprobado por Orden de 23 de abril de 2010 de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia (D.O.C.M. de 3 de mayo de 2010), siguiéndose la metodología expuesta en éste a la hora de zonificar el territorio en los distintos niveles de riesgo que contempla, el municipio cuenta con tres de las cinco categorías de riesgo

que señala el Plan. Asimismo, el municipio de Fuertescusa en todos sus polígonos, según el Plan de emergencias de Incendios Forestales, está contemplado como zona de Alto Riesgo de incendio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 3/2008 de Montes de Castilla La Mancha.

Por otro lado, tal y como dispone la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones como el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones de Castilla-La Mancha, publicado en el DOCM de fecha 19 de mayo de 2010, se ha de tener en cuenta lo siguiente:

El análisis de riesgos por inundaciones tendrá por objetivo la clasificación de las zonas inundables en función del riesgo y la estimación, en la medida de lo posible, de las afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de las inundaciones en el ámbito territorial de la planificación, con la finalidad de prever diversos escenarios de estrategias de intervención en casos de emergencia.

En el análisis de riesgos por inundaciones se considerarán como mínimo, además de la población potencialmente afectada, todos aquellos elementos (edificios, instalaciones, infraestructuras y elementos naturales o medio ambientales), situados en zonas de peligro que, de resultar alcanzados por la inundación o por los efectos de fenómenos geológicos asociados, pueda producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia.

En la estimación de la vulnerabilidad de estos elementos se tendrán en cuenta sus características, las zonas de peligro en que se encuentran ubicados y, siempre que sea posible, las magnitudes hidráulicas que definen el comportamiento de la avenida de que se trate, principalmente: calado de las aguas, velocidad de éstas, caudal sólido asociado y duración de la inundación.

Asimismo, considerando la situación de los núcleos de población y las vías de comunicación en relación con las zonas inundables, se identificarán las áreas de posibles evacuaciones, las áreas que puedan quedar aisladas, los puntos de control de accesos, los itinerarios alternativos y los posibles núcleos de recepción y albergue de personas evacuadas.

En este sentido, en la documentación remitida se ha efectuado la elaboración de un Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas de los cursos de agua que se localizan en colindancia con el casco urbano tal y como el " Arroyo de la Sima", delimitándose una zona inundable para el caudal de avenida de 100 y 500 años.

De acuerdo al estudio de riesgos realizado por el IGME (Instituto Geológico y Minero de España) y al resultado de la evaluación de riesgo por inundaciones al municipio de Fuertescusa le corresponde el nivel de A2, que comporta un nivel de riesgo alto ocasional, siendo aquellas zonas en las que la avenida de cien años produciría graves daños a núcleos urbanos que comporta un nivel de riesgo significativo, sin que, por otro lado, tengamos una definición mas exhaustiva del marco en el cuál se desarrolla la actuación urbanizadora.

## ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

- **MINISTERIO DE FOMENTO.** Dirección General de Aviación Civil. Fecha 13 de febrero de 2012.

### **1. Antecedentes**

Mediante escrito de fecha de 19 de enero de 2012, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa", recibíéndose, con fecha de 9 de febrero de 2012, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Fuertescusa respecto al "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa", se informa de lo siguiente:

### **2. Servidumbres Aeronáuticas**

#### **2.1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia**

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60 de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72 de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. n° 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 154/12003, de 5 de diciembre (B.O.E. n° 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto).

#### **2.2. Afecciones sobre el Territorio.**

El término municipal de Fuertescusa, no está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, ni se ve afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea que compete al Ministerio de Fomento, por lo que este Centro Directivo no es competente para emitir informe sobre el "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa".

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto, circunstancia que deberá recogerse en los documentos del planeamiento.

- **MINISTERIO DE FOMENTO.** Dirección General de Ferrocarriles. Fecha 13 de enero de 2012.

#### **Planificación ferroviaria**

En la actualidad no existe ninguna línea ferroviaria que discurra por el término municipal de Fuertescusa. Además, tampoco existe previsión de nuevas líneas ferroviarias que puedan afectar al plan presentado.

#### **Conclusión**

Desde el punto de vista de la planificación ferroviaria no existe impedimento para la aprobación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuertescusa.

- **MINISTERIO DE DEFENSA.** Dirección General de Infraestructura. Subdirección General de DIGENIN. Fecha 10 de enero de 2012.

El citado Plan no tiene incidencia en los intereses de este Ministerio de Defensa.

- **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA.** Delegación de Cuenca. Fecha 14 de diciembre de 2011.

Informa que, consultados nuestros archivos, el Estado NO es propietario de ningún bien inmueble en ese municipio.

Por otro lado, se informa que la comunicación realizada por el Ayuntamiento no sustituye la petición de los informes sectoriales preceptivos que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales exigidos por la correspondiente legislación reguladora de sus respectivas competencias o por la legislación urbanística, con el alcance y efectos que dispone el apartado 4 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obras públicas para estos informes.

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

- **EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA.** Servicio de Obras Provinciales. Fecha 2 de enero de 2012.

La carretera cuya titularidad corresponde a esta administración, que se encuentra dentro del Término Municipal de Fuertescusa, es la siguiente:

- CUV-9031: CM-210 (CAÑAMARES) - FUERTESCUSA - POYATOS - STA. M.<sup>a</sup> DEL VAL - LAGUNASECA CN-CU-4 (MASEGOSA)

De acuerdo con la legislación actual en materia de carreteras: *"Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento."* (Artículo 27.5 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).

*"(...) La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelos a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de S, medidas en horizontal desde las citadas aristas (...)"*. (Artículo 25.1 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM). Esta zona clasificada como SRNUEP de Infraestructuras de carreteras deberá quedar definida gráfica y textualmente en los correspondientes documentos de] PDSU, de acuerdo con el Decreto legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

De acuerdo con la legislación actual en materia de carreteras: *"Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera."* (Artículo 27.5 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM). *"A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia 18 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima"*. (Artículo 27.1 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).

En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano Consolidado, la línea límite de edificación podrá mantener las alineaciones actuales. En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano de Reserva, la línea límite de edificación podrá situarse a una distancia inferior a 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, solamente si queda suficientemente justificado por necesidades urbanísticas (Artículo 27.3 ley 9/1990 de Carreteras y

Caminos de CLM).

Dicha línea límite de edificación, deberá quedar asimismo definida gráfica y textualmente en los correspondientes documentos del PSDU.

### **CONCLUSION**

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, acuerda, por unanimidad, emitir el presente informe único de concertación interadministrativa en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

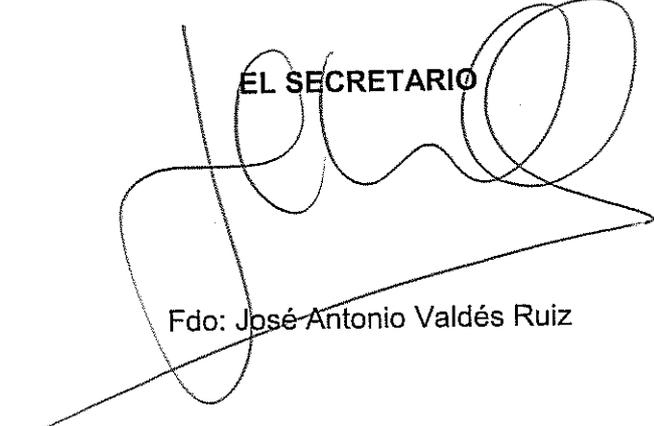
Todos los documentos del plan deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe único, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite de información pública. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 del TRLOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a estos Servicios Periféricos tres ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el expediente completo para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte papel como digital.

### **PUNTO 4º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las **12:00** horas, se levanta la sesión en el lugar y fecha arriba indicados.

Vº. Bº.  
**LA PRESIDENTA**  
  
Fdo: Eva M.ª Arteaga Galindo.

**EL SECRETARIO**  
  
Fdo: José Antonio Valdés Ruiz