

NUESTRA REFERENCIA:
URBANISMO

ASUNTO:
Notificación acuerdo CCI.
Expte. PL 7/21

D. SILVIO V. MORENO SÁNCHEZ
ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, nº 1

02460-VILLAVERDE DE GUADALIMAR (ALBACETE)



Por medio del presente escrito se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión de Concertación Interadministrativa, en sesión celebrada el día **30 de marzo de 2023**, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.- VILLAVERDE DE GUADALIMAR. Expte. PL 7/21. Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

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

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2 b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente que el Ayuntamiento haya realizado el trámite de consultas previas con otras Administraciones previsto en el art. 132 RP. Deberá remitirse copia de los oficios de solicitud de informe y de los informes recibidos, en su caso.
- Tampoco consta en el expediente que se hayan realizado consultas a entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, de conformidad con el art. 132 del Reglamento de Planeamiento y el art 36 TRLOTAU. Deberá acreditarse en qué medida se ha garantizado la participación ciudadana en la elaboración del PDSU, tal y como exigen los referidos artículos y el art 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- En el expediente remitido no consta que se haya concertado ni recibido informe de ninguna de las siguientes Administraciones / Entidades:
 - * Subdelegación del Gobierno.
 - * Ministerio de Defensa. Sudelegación en Albacete
 - * Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información.
 - * Agencia del Agua
 - * Delegación Provincial Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana.
 - * Consejería Desarrollo Sostenible. Servicio de Cohesión Territorial
 - * Consejería Desarrollo Sostenible. Servicio de Industria y Energía
 - * Consejería Desarrollo Sostenible. Servicio de Minas

- * Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Turismo
- * Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras
- * Consejería de Educación Cultura y Deporte. Servicio de Cultura
- * Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Planificación.
- * Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública
- * Diputación de Albacete. Servicio de Carreteras
- * Empresa suministradora de energía eléctrica a fin de establecer si las infraestructuras de abastecimiento existentes son suficientes para atender las demandas del PDSU.

En relación con el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se hace constar que el informe se ha remitido con fecha 29/03/2023 a esta Comisión y al Ayuntamiento. Deberán corregirse las deficiencias señaladas en dicho informe y aportar la documentación solicitada por la Confederación.

A efectos de acreditar que se ha concertado con todas estas Entidades deberá remitirse un certificado de Secretaría, en el que se haga constar las distintas Administraciones a las que se haya consultado en la fase de concertación, fecha de solicitud del informe y de recepción del mismo, en su caso. Deberán remitirnos copia de los oficios de petición de estos informes y de los informes sectoriales recibidos que no nos hayan hecho llegar hasta la fecha.

- Dada la especial situación jurídico-administrativa del ámbito de la Comunidad Jurisdiccional denominada "Dehesa de Santiago" que a efectos catastrales pertenece al Municipio de Villaverde de Guadalimar pero, según el Instituto Geográfico Nacional, constituye un condominio entre Villaverde de Guadalimar y Cotillas, se ha solicitado informe por el Servicio de Urbanismo al Instituto Geográfico Nacional, que ha sido emitido con fecha 24/03/2023 en el que ratifica que, efectivamente, la Dehesa de Santiago constituye una "Comunidad Jurisdiccional" cuya jurisdicción es compartida por ambos municipios. Por tanto, se deberá concertar expresamente con el Ayuntamiento de Cotillas, tal y como señala el art. 132 RP, a fin de que éste manifieste su conformidad con que sea el PDSU de Villaverde de Guadalimar el que ordene esta parte del territorio que comparten, así como con las determinaciones urbanísticas concretas que se prevén en el PDSU para este ámbito.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento haciendo constar que se dan las circunstancias previstas en el art. 24.4 TRLOTAU para que el municipio pueda contar con un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, es decir, que en los últimos cuatro años consecutivos no se haya superado la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros construidos de cualquier uso, por año.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes (Nombre y Apellidos, NIF, domicilio a efectos de notificaciones...) con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos. Se justificará, asimismo, que se ha notificado a los interesados el acuerdo plenario de resolución de alegaciones.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias. No se debería proceder a la aprobación inicial del PDSU hasta que se corrijan las deficiencias y se finalice la concertación con los organismos emisores de estos informes.
- El Pleno del Ayuntamiento ha aprobado inicialmente en sesión de fecha 21 de diciembre de 2022 el PDSU, cuando dicha aprobación no debería haberse realizado hasta que no se hubiera emitido el presente informe único de concertación previsto en el art. 10 TRLOTAU. De conformidad con el art. 36.3 TRLOTAU la aprobación inicial no podrá realizarse hasta que no esté concluida la fase de concertación con introducción de las modificaciones que procedan a la vista del resultado de la misma. En consecuencia, una vez rectificado el documento técnico, a la vista de este informe, deberá realizarse una nueva aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta del número legal de miembros del mismo (art. 47.2 II) de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de

las Bases de Régimen Local), a efectos de solicitar la aprobación definitiva del PDSU a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Art. 36.3 TRLOTAU).

- Se deberá concluir la tramitación del expediente para la evaluación ambiental estratégica del PDSU y, si a la vista del presente informe, se modifica la propuesta final del Plan que fue enviada por ese Ayuntamiento el pasado mes de Febrero, deberá remitirse al órgano sustantivo (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) un nuevo ejemplar de la misma y de la documentación prevista en el art. 25 de la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha que se haya visto afectada a fin de obtener la Declaración Ambiental Estratégica.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y se procederá en consecuencia antes de la aprobación inicial del POM.

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

Administración Estatal:

- **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.-** Emite informe desfavorable con fecha 29/03/2023 en el que realiza una serie de observaciones en relación con la afección al dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía y zonas inundables y en relación al saneamiento y depuración. El Ayuntamiento deberá subsanar las deficiencias que se señalan en el informe y aportar a la Confederación la documentación correspondiente.
- **Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico.- Dirección General de Política Energética y Minas.-**

En su informe de fecha 24/10/2022 realiza una serie de consideraciones generales en relación con la legislación del Sector Eléctrico y hace la siguiente observación en relación con el PDSU de Villaverde de Guadalimar:

- En la Normativa Urbanística se habla de “suministro” y “empresa suministradora de energía eléctrica”. Cabe señalar que la Ley del Sector Eléctrico define “suministro” como la entrega de energía a través de redes de transporte y distribución mediante contraprestación económica en las condiciones de regularidad y calidad que resulten exigibles, si bien en su art. 44 se establece entre los derechos de los consumidores elegir su “suministrador”, pudiendo contratar el suministro con las correspondientes empresas de comercialización o con otros sujetos del mercado de producción. Por lo anterior, en aras de una mayor claridad en la redacción, se sugiere no utilizar el término “suministro” cuando se trate de actividades de transporte y distribución de energía eléctrica.

Administración Autonómica:

- **Consejería de Bienestar Social. Secretaría General. Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad.-** Emite informe con fecha 16 de Diciembre de 2022 en el que se señalan como conclusiones generales las siguientes:

1.- Si bien la documentación presentada incorpora un cierto análisis de la situación del municipio, éste es de tipo general e indeterminado, por lo que se solicita que se complete el análisis y diagnóstico tanto en la memoria informativa como en los planos de información con lo indicado en el Anexo 1 del informe.

2.- Se deben de completar los Planos de Ordenación y la memoria justificativa del PDSU con lo indicado en el Anexo 1 del informe.

3.- Se deben de completar la Normativa Urbanística y las Fichas de Planeamiento con lo indicado en el Anexo 1 del informe.

4.- Las decisiones de ordenación adoptadas e indicadas en la memoria deben tener reflejo en el resto de documentos normativos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, etc.).

C) En cuanto a la documentación técnica del proyecto del PDSU:

Una vez supervisado el documento presentado como PDSU de Villaverde de Guadalimar para informe del Art. 135.2.b R.P., constatamos que este presenta algunas deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.

Se recogen a continuación bajo los títulos *OBSERVACIONES* y *RECOMENDACIONES*.

OBSERVACIONES:

Memoria Informativa (Art.41.1 RP y pto. 2.1.3. NTP)

- El punto 5.3.2. tras la modificación del TRLOTAU de 2017 en la que se define el Aprovechamiento Objetivo Preexistente ha dejado de tener sentido en cuanto a la utilidad de la intensidad neta existente calculada mediante datos catastrales. No es necesario eliminarlo, pero conviene recordar que los cálculos sobre el preexistente han de ser con la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento vigente. Independientemente de lo anterior los datos a los que hace referencia el propio punto 5.3.2. han de estar recogidos en él, no en el Anexo II de la Memoria Justificativa.
- Igual que en el punto anterior, en el punto 5.5. todos los datos y cálculos deben recogerse en él y no en el Anexo 2 pues de lo contrario se hace muy difícil conocer el origen de los resultados que se dan. Así por ejemplo la edificabilidad neta existente que se recoge parece correcta pues es el resultado de dividir el techo residencial existente entre la superficie neta, sin embargo, el dato de la edificabilidad bruta parece erróneo.

Planos Información (Art.42 RP y pto. 2.1.4. NTP)

- Plano I09: Falta indicar el diámetro de los principales colectores.
- Plano I12: Recoge como Dominio Público Hidráulico los 100 de policía a cada lado del cauce, es un error que debe corregirse.

Memoria Justificativa (Art.41.2 RP y pto. 2.1.6. NTP)

- No parece justificado ni correcto que en el viario se incluyan los cauces, tal y como se recoge en la página 7.
- Respecto a lo recogido en el Punto 1.4.2. insistimos en que los cálculos y datos que afecten a cada punto de la Memoria Justificativa deben estar en dicho punto, como exige la propia NTP, no en un anexo aparte, pues dificulta enormemente el seguimiento del documento y su comprensión.
- Independientemente de lo anterior insistimos en que, para los cálculos de edificabilidad y aprovechamiento objetivo preexistente ha de utilizarse la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente (acorde a modif. TRLOTAU 2017).
- Respecto a la justificación de estándares (zonas verdes, edificabilidad residencial, etc.) no puede minorarse el dato aplicando a la edificabilidad el porcentaje de viviendas principales y secundarias, esta reducción únicamente podrá hacerse en los cálculos de habitantes "ajustados a realidad" en relación con los "máximos" y en el cálculo de la capacidad de algunas infraestructuras, cuando sus respectivas normativas sectoriales así lo permitan.

- En el Anexo 2 punto 4.1. se recoge una edificabilidad sobre parcela neta de 1,8 m²/m² cuando en los cálculos parece que se ha usado 2 m²/m². Corregir. En este mismo punto se recoge un dato de P. neta=10.590 m² que no sabemos a qué corresponde.
- Aunque, como hemos recogido anteriormente, la edificabilidad ha de calcularse con la otorgada por el planeamiento, el 70% correspondiente a la residencial en suelo urbano de reserva está mal calculado.
- La parcela neta residencial ha sido multiplicada dos veces por el coeficiente de edificabilidad de 1,20, lo que da lugar a que el dato de edificabilidad esté mal calculado y con ello todos los que derivan de él: edificabilidad residencial, edificabilidad residencial por hectárea, etc.
- En el punto 1.4.2. se da un dato de 85.328 m² que no sabemos a qué corresponde y que creemos que es una cifra errónea pues tampoco coincide con los datos del punto 3.1. del Anexo 2. Revisar.
- El punto 1.5. debe recoger también los datos de edificabilidad bruta y densidad poblacional para el suelo urbano de reserva y los totales.
- El punto 1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES se refiere, conforme a NTP, a los Sistemas Generales previstos, no a los existentes. Revisar.
- Respecto al punto 1.12. recordamos que el RAMINP está derogado en Castilla-La Mancha por lo que, pese a establecer el PDSU la distancia a la que habrán de situarse estas actividades, lo cierto es que no hay una definición de las mismas por lo que, al menos a modo somero, el PDSU debiera recoger a qué se refiere cuando habla de actividad molesta, insalubre, etc.
- En el punto 2.2 LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES, conforme al Art. 69.2.2 TRLOTAU deberá justificarse expresamente la superficie de equipamientos y zonas verdes necesaria (o su no necesidad).
- El punto 2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS, deberá mencionar y justificar los criterios utilizados respecto a alturas, número de plantas, retranqueos, etc. (pto. 2.3. NTP) pero los parámetros específicos se recogerán en las Normas Urbanísticas. Independientemente de esto, reiteramos respecto a informe anterior lo confuso de la regulación de la ocupación en el PDSU.
- El régimen de fuera de ordenación debiera adaptarse a la nueva redacción del Art. 42.b TRLOTAU, que además incluso parece más favorable que lo recogido. Recordamos que los conceptos “fuera de ordenación” e “inedificable” no son sinónimos, por lo que, todo aquello que incumpla las determinaciones del PDSU estará fuera de ordenación.
- Que un solar sea ineducable o no sí es una cuestión que puede y debe regular el PDSU. Cuidado con todas estas cuestiones pues, una vez aprobado el PDSU, pueden traer consecuencias no deseadas. Por otro lado, parece muy aventurado afirmar que no hay edificaciones fuera de ordenación por incompatibilidad total, sería más adecuado decir que no se han encontrado y que, si las hubiere, se procederá conforme recoge la ley SUMA.
- Punto 4. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA. Gran parte del contenido de este punto no es el que exigen ni el TRLS ni el TRLOTAU o la NTP ni tiene relación con lo exigido, por lo que ha de eliminarse. En este punto se han de recoger las actuaciones previstas, por ejemplo, todas las de nueva urbanización que han de hacerse en régimen de obras públicas ordinarias que habrán de ser soportadas por el Ayuntamiento hasta que sean repercutidas, la depuradora, etc. Y todo ello ponerse en relación con la capacidad inversora del municipio.
- Anexo 2: En el punto 4.3. deben recogerse también los datos de edificabilidad y densidad del Suelo Urbano de Reserva.

Planos de Ordenación (Art. 49 RP y pto. 2.1.7. NTP):

- Plano OE-1.2:
Revisar los sombreados porque, bien por superposición, bien por cambio de escala entre leyenda y dibujo, hay algún sombreado que no es posible saber a qué corresponde en leyenda (por ejemplo, un rayado doble granate-marrón)
- Plano OE-2:
El Suelo Urbano Consolidado discontinuo (rodeado de suelo rústico y de SUR), situado al otro lado de la CM-3205, no reúne las condiciones para ser considerado como tal y así lo evidencian también los planos de información. Por otro lado, está en gran medida dentro de la zona de flujo preferente y, conforme al Art. 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se

van a permitir en él obras o actuaciones que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes. Además, disponer en ella suelo para una pista polideportiva (recordamos que los planes tienen duración indefinida) no está justificado, debieran calificarse otros terrenos adecuados al uso y sin impedimento para llevar a cabo obras, instalaciones, etc.



- En similares circunstancias se encuentra el campo de fútbol que, si bien se ha clasificado como suelo urbano consolidado y, dejando a un lado se la clasificación es correcta o no, apenas se ha hecho inversión en él que impidiera replantearse si esos suelos (completamente en zona de flujo preferente) son adecuados para que el plan los califique expresamente para este uso, insistimos con una vigencia indefinida. Recordar aquí que, cuando de forma espontánea, no planificada, se ubicó ahí el campo no se tenía una información tan detallada y actualizada de los riesgos de inundación. Por otro lado, igualmente que en el caso anterior, no se va a poder autorizar apenas nada sobre él, pues cualquier mínima urbanización, instalación, etc., puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes.





Precisamente el PDSU no propone nuevos suelos dotacionales por no considerarlo necesario, cuando parece el momento adecuado de buscar una ubicación adecuada para este tipo de instalaciones.

- El suelo urbano consolidado ubicado al norte, cercano a la C/ Picadera y C/ Horno, al otro lado del Arroyo del Tejo (último tramo no edificado), no reúne las condiciones para ser clasificado como tal y así se manifiesta en los planos tanto de información como de ordenación. Debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, pues está dentro de la zona de policía de 100 m.



- Debiera valorarse si la ubicación y características del AR3 de Suelo Urbano no consolidado es la más adecuada, pues está rodeada de suelo rústico y en una zona de elevadas pendientes.



- Plano OD-1 y OD-2: Se deben identificar las edificaciones que resulten en situación de fuera de ordenación como consecuencia de las decisiones adoptadas por el plan.

Normas Urbanísticas (Art.44-47 RP y pto. 2.1.8. NTP)

- Art.I.12: Debe adecuarse al Art. 42 bis TRLOTAU para evitar dificultades de aplicación e, incluso, contradicciones.
- Título II. Conforme a la NTP faltaría recoger las condiciones, modo de ejecución, forma y procedimiento de obtención del suelo, etc., para los Sistemas Generales previstos en el plan. En el Título III existe un Capítulo II pero no existe un Capítulo I.
- Art.V.2.1. Entendemos que cuando se dice "como suelo urbano y/o suelo urbano consolidado" se refiere a suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva. Revisar.
- Capítulo 2. En el Uso global residencial no se ha recogido el límite de edificabilidad de 2 m2/m2 recogido en la memoria.
- Art.V.2.6. Insistimos respecto al informe anterior que la regulación de la ocupación de terrenos mediante porcentajes es dificultosa y puede generar problemas de aplicación. Las normas zonales de manzana cerrada responden mejor con fondos edificables. No obstante, si se quiere seguir insistiendo en esta regulación, debe definirse al menos qué se entiende por los primeros 70 m2, pues el límite posterior, dado que no está regulado, puede ser una línea paralela a la fachada, una curva, una línea irregular, etc.
- El Título VI: Regulación del suelo urbanizable debiera suprimirse.
- Deberá corregirse la redacción del art. VII.1.3 por cuanto en el apartado b.2) se establece, por error, la exigencia de que el suelo urbano cuente con PAU aprobado. No obstante, dado que el municipio cuenta con menos de 1.000 habitantes de derecho y no se prevé que los supere, la norma del apartado b.2) no sería aplicable a Villaverde de Guadalimar.
- Art. VII.2.2. En municipios con PDSU no es posible que cualquier interesado proponga actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva. Corregir.
- Art. VII.2.3, Apartado 4 (Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial), se deberá añadir en el número 1 la expresión "así como su ocupación" después de la frase "la superficie mínima de la finca...". En el apartado 2 no tiene sentido recoger el supuesto de superficie mínima para municipios de más de 5.000 habitantes de derecho. Igual ocurre en el apartado 6



- El cuadro-resumen colocado al final del art. VII.2.3 hace referencia únicamente a las condiciones exigidas para el Suelo Rústico de Reserva. Sin embargo, el resto del artículo hace referencia a los requisitos exigibles también el Suelo Rustico No Urbanizable de Especial protección. Entendemos que debería corregirse puesto que el artículo se encuentra dentro del capítulo II destinado a recoger las normas para el Suelo Rústico de Reserva.
- Art. VII.2.6, en el apartado 4.a) suprimir la palabra “eléctrica”.
- Art. VII.2.7. Se deberá añadir que, una vez aprobado el Plan de Despliegue correspondiente por la Administración competente, no se exigirá calificación urbanística para ninguna actuación relativa a instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas en dominio privado que se halle contemplada en dicho Plan.
- El art. VII.3.2 deberá recoger expresamente los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección en cada uno de los usos y no por remisión a otro artículo de las Normas y no sería necesario repetir estos parámetros en cada una de las Normas de Protección de cada categoría de suelo protegido. Se señala que se adjunta un Cuadro-Resumen que no se incorpora.
- De acuerdo con el art. 54.4 TRLOTAU, en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el art 54.1 TRLOTAU, siempre que no estén prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento. Por tanto, las distintas Normas de Suelo Rustico no Urbanizable de Especial Protección deberán centrarse en regular los usos que se entienden prohibidos.
- Art. VII.3.3. en la zona de protección del Dominio Público Hidráulico, deberá revisarse el régimen de usos prohibidos y permitidos pues no se entiende que se no se prohíba en dominio público los almacenes agrícolas o la vivienda unifamiliar o los equipamientos públicos asistenciales, culturales. A estos efectos la regulación deberá distinguir los usos permitidos en cada una de las zonas afectadas por el dominio público hidráulico (dominio público, zona de servidumbre y zona de protección) ya que no se establece ninguna distinción entre estas zonas en la normativa propuesta. Por otra parte, se observan contradicciones como que en el perímetro de las áreas de captación se prohíban los usos dotacionales públicos relacionados con el sistema energético y se permitan los privados. Deberá revisarse este artículo.
- En el dominio público pecuario únicamente se podrán permitir los usos regulados en los art. 29 y ss de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha ya que en la regulación propuesta únicamente se prohíben las parcelaciones.
- Art VII.3.4 En la Norma para el SRNUEP “Espacio Natural Protegido “Calar del Mundo y de la Sima” y LIC “Sierra de Alcaraz y del Segura y Cañones del Segura y del Mundo”, se deberá recoger expresamente el régimen de usos previsto en el PORN y en el Decreto por el que se declara la zona LIC y el Plan de gestión de la ZEC/ ZEPA. No se considera adecuado hacer una simple remisión a los mismos. Igual ocurre en el art. VII.3.8 en la zona de protección de Especies Amenazadas.
- En todas las Normas de Protección de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección se hará expresa mención a los elementos concretos que justifican dicha clasificación (cauces, vías pecuarias, etc...) y se hará constar la necesidad de solicitar informe de la Administración Sectorial competente antes de autorizar cualquier uso.
- Art. VII.3.11 Deberá recogerse expresamente el régimen de usos prohibidos en función de cada una de las zonas de afección de las distintas infraestructuras, no bastando una remisión genérica a la legislación sectorial.
- Art. VII.4.1. Deberán recogerse las Normas de Protección del SRNUEP- Protección Cultural y la regulación de usos prohibidos correspondiente a esta categoría de suelo de acuerdo con el inventario de patrimonio que finalmente se apruebe.
- Se menciona en la Memoria Justificativa una nueva categoría de SRNUEP- Protección Paisajística en la zona del Mirador, que finalmente no se incluye en el art. VII. 1.2 ni se regula en el Capítulo III. Deberá corregirse esta omisión.
- Art. IX.2.3 Añadir “siempre que no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa”
- Art. IX. 2.7.- Deberá revisarse la redacción de este artículo por cuanto no todas las licencias de obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico requieren calificación urbanística previa.

- Art. IX.2.7. Revisar las cuantías del canon urbanístico en función de lo establecido en el art. 64.3 TRLOTAU.
- Se deberá hacer constancia expresa que en los suelos urbanos que se encuentren en zona de policía de cauces será necesario solicitar autorización de la Confederación Hidrográfica para cualesquiera usos y actividades previstos en el art. 9 del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y que estarán sujetos a las limitaciones del art. 9 ter y concordantes de dicho Reglamento.
- Fichas de planeamiento: Respecto a lo recogido en la letra C del Anejo 2, habrá de justificarse expresamente la no generación de plusvalías, la ley no deja esta cuestión “a voluntad del municipio”.
- Capítulo V del Título VII: Dado que hay un Anexo específico de regulación de los núcleos rurales tradicionales no irregulares, toda la regulación debe estar recogida en él, pues lo contrario genera inseguridad y puede dar lugar a olvidos, equívocos, etc. Respecto al contenido específico relacionado con los núcleos rurales:
 - Falta regular aspectos como ocupación en parcela, edificabilidad, etc. Pues recordamos que esta será la ordenación más pormenorizada de los ámbitos y a ella es la que se acogerán, en su momento, las licencias y calificaciones urbanísticas.
 - Insistimos respecto a informe anterior que, de acuerdo con el carácter excepcional de esta regularización y conforme a lo recogido en la Disposición Adicional 7ª TRLOTAU, se trata de núcleos mayoritariamente de uso residencial en los que el planeamiento debe preservar su idiosincrasia, prohibiendo usos no acordes a su carácter rural y enfocando los nuevos usos y construcciones exclusivamente al uso vivienda. Así pues, aquellos usos compatibles que no tengan absoluta y rigurosamente justificada su relación con el núcleo, con sus circunstancias de creación y claramente identificada su ubicación concreta en los mismos, no pueden permitirse, por lo que no es correcta la regulación de usos aportada.
 - Respecto a la delimitación y número de viviendas, no se trata de hacer una transcripción directa del catastro, habrá que valorar si esas viviendas cumplen con los requisitos del TRLOTAU para formar parte del núcleo. Por poner solo un ejemplo (aunque habrá más), como se ha dicho en el anterior informe, no puede formar parte de un núcleo rural tradicional la construcción con referencia catastral 002500100WH45E0001DG pues es un hotel y, además, construido en 2005. Igualmente, la vivienda colindante con él, alejada del núcleo originario y construida en 2004.
 - En cuanto a las parcelas, se recoge que la parcela mínima será la catastral existente, pero hay que hacer un análisis algo más detallado, pues hay parcelas catastrales que contienen varias viviendas y la ley permite un máximo dos por parcela, con la condición, además, de parentesco hasta tercer grado. Por otro lado, se debiera entonces hacer una “foto fija” catastral, pues podría el catastro modificarse sin tener en cuenta estas limitaciones del planeamiento. Debiera recogerse expresamente, una vez identificadas las parcelas, que no se podrá segregar.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Art.48 RP y pto. 2.1.10. NTP).

No se analiza en este informe al estar pendiente la aprobación del Inventario de Patrimonio Cultural y su incorporación al catálogo.

Catálogo de Suelo Residencial Público:

No se incluye ningún bien dentro del Catálogo de Suelo Residencial Público por lo que deberá acompañarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento haciendo constar la inexistencia de este tipo de bienes (art. 48.2 R.P.)

OTRAS OBSERVACIONES-RECOMENDACIONES:

- En el Anexo 1 de la Memoria Justificativa, en la primera hoja parece haber una errata, donde dice “A” debe decir “B”.



- En los planos OE1 y OE1.1 se recoge como escala la misma, 1/20.000, cuando tienen distinta escala. Revisar.
- En las páginas 70 y 71 de las NNUU del punto 1.4 se pasa al punto 2.4, pero no hay ni 2, ni 2.1, 2.2., etc.
- En la página 71 de las NNUU la letra B se repite.

Se hace constar que el representante de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha excusado su ausencia a la Comisión y, tal y como se ha señalado, ha remitido el informe de la Confederación en relación con el PDSU manifestando que es consciente de la complejidad técnica que el asunto pueda tener para el Ayuntamiento por lo que se ha ofrecido a mantener una reunión con el Ayuntamiento, el técnico redactor y el Servicio de Urbanismo.

D^a Maria Teresa Rico, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte señala que el Inventario de Patrimonio está pendiente de aprobación en los Servicios Centrales de la Consejería y que espera sea aprobado en breve plazo. Asimismo, comenta que, en todo caso, no existe ningún ámbito de protección arqueológica que pueda determinar la clasificación de suelos no urbanizables de especial protección cultural y se ofrece al redactor para mantener las reuniones oportunas si se estiman necesarias.

Por parte del Sr. Alcalde de Villaverde de Guadalimar, D. Silvio Moreno, se pregunta por las implicaciones que pueda tener el hecho de que el campo de fútbol y la pista polideportiva se encuentren en zona de flujo preferente puesto que se trata de instalaciones ya existentes desde hace mucho tiempo y lo único que se propone es mantenerlas.

El Técnico redactor, D. Manuel Ortiz, señala que resulta complicado dejar fuera de la propuesta instalaciones adscritas a un uso público y en las que se han hecho inversiones de dinero público.

La ponente contesta que las inversiones en el campo de fútbol han sido mínimas y que, en todo caso, se trata de cumplir la ley. En concreto, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico prohíbe obras o actuaciones que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes en zona de flujo preferente (art. 9 bis) y que, en todo caso, el PDSU establece la planificación urbanística para el futuro y le corresponde prever la ubicación más idónea de estas instalaciones en caso de que se consideren necesarias.

El Sr. Alcade pregunta también por el tema de la depuración de aguas al que hace referencia la Confederación en su informe y señala que existía un antiguo proyecto de EDAR conjunta para Villaverde de Guadalimar y Cotillas respecto del que se llegó a hacer alguna expropiación de terrenos pero que está paralizado. Recuerda que el Ayuntamiento no tiene capacidad económica para la construcción ni el mantenimiento de una EDAR.

La ponente reconoce la complejidad del tema y señala que cabría la posibilidad de estudiar otro tipo de instalaciones de depuración que podrían ser más apropiadas para los pequeños municipios por su menor coste de implantación y mantenimiento y señala la existencia de estudios por parte de distintas Universidades sobre este tipo de instalaciones que podrían ser una alternativa a plantear a las distintas Administraciones con competencia en la materia para estudiar su viabilidad.

Finalmente, el técnico redactor D. Manuel Ortiz, pone de manifiesto las dificultades de ordenar un núcleo como Villaverde en el que, en gran parte, la accesibilidad es inviable y plantea que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir exige un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas del término municipal cuando hace unos años se construyó una presa en el municipio y no se hizo dicho estudio. Comenta que se harán las correcciones solicitadas en cuanto al estudio del núcleo principal pero que un estudio de inundabilidad del término municipal completo es inasumible. Recuerda que cuando solicitó información a la



Confederación para la redacción del PDSU no se le facilitó información sobre muchos de estos arroyos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

