



# PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE VILLAVERDE DE GUADALIMAR (ALBACETE)

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

	<p>Junta de Comunidades Castilla-La Mancha</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DE GUADALIMAR (AB)</p>
--	--	--



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### ÍNDICE

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. ....	3
1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ....	5
1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES..	
1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	7
1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y DEL SUB.	
1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES. ....	10
1.5. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTAS. ....	11
1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. ....	11
1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES. ....	12
1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ....	13
1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	
1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. ....	16
1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO.	
1.12. ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.....	17
1.13. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
1.14. COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS DE LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES. ....	17
2.- ORDENACIÓN DETALLADA. ....	18
2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	
2.2. LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES.	
2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS.	
2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA.	
2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.	
2.6. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.	
3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD. ....	22
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	24
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS. ....	27
5.1. ASPECTOS GENERALES.	
5.2. INFORME SOBRE IMPACTO POR RAZON DE GENERO.	
5.3. INFORME SOBRE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.	
6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.....	34
ANEXO 1. TABLA RESUMEN DE CARACTERISTICAS BASICAS POR MANZANAS DEL NUCLEO.....	49
ANEXO 2. JUSTIFICACION DEL CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL. ....	53
CARACTERISTICAS DETALLADAS DE LA PROPUESTA.	

Equipo Redactor. Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L.

Técnicos Adscritos:

Manuel Ortiz Cárdenas. . . . . Arquitecto. Director Equipo.

Rafael Ortiz Mtnez. de Carnero. Arquitecto. Doctor. Director Equipo,

Angel Caballero Gómez..... Ingeniero de C.C. y P.

Juan Manuel Martín Jiménez..... Geógrafo

Alberto Torres Gómez..... Abogado

José. M. Villanueva Valle. .... Biólogo.

Santiago Donoso García..... Sociólogo. Doctor

Jesus Jiménez Casado..... Ingeniero de Montes.

Antonio Cano Luis ..... Ingeniero Industrial

Bernardino Guerrero Sevilla ..... Ingeniero Tec. Industrial

Gloria Martínez de Carnero ..... Lda., en BB.AA. Doctora.

Carlos Panadero Alberca ..... Delineante.

- Nota:

La Orden 94/2018, de 11 de Junio de la Consejería de Fomento, que regula la concesión de la subvención que posibilita la realización del presente Proyecto así como el Contrato suscrito para la realización de este Plan de Delimitación indican la necesidad de que la documentación se adapte a las previsiones de la Norma Técnica de Planeamiento, Decreto 178/2010 de 01/07/2010 (en adelante NTP-2010).

La citada documentación, de carácter general, está diseñada –a nuestro entender- en orden a contemplar las previsiones de los Planes de Ordenación Municipal (POM), figura de planeamiento fundamental de la CA-CLM.

Las previsiones documentales en relación a los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) se contemplan en el Art. 2.1.12. de la NTP-2010, indicándose que:

*“La memoria justificativa, los planos de ordenación y las normas urbanísticas recogerán y fundamentarán el contenido y nivel de determinaciones adecuados a la problemática y política urbanística concreta del municipio.....”*

Las diversas documentaciones que se adjuntan tienen el nivel de contenidos adecuado a la figura de planeamiento que nos ocupa.

Para el caso de esta Memoria Justificativa –en orden a su adaptación a las previsiones de la NTP-2010- se mantiene en su TOTALIDAD el “guion” propuesto por la NTP-2010 con todos sus epígrafes.

Para algún apartado las especificaciones que se realizan en la citada NTP-2010, puede que sean ajenas al contenido de un PDSU, en los casos en que esto ocurre, se pone de manifiesto esta eventualidad.

- El género masculino se utiliza en la totalidad de la documentación como género neutro.

## 0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El Municipio de Villaverde del Guadalimar presenta como planeamiento vigente un Proyecto de Delimitación de Suelo (en adelante PDSU) Aprobado Definitivamente por la C.P. de Urbanismo el 30/12/1983 (BOP 8 de Febrero de 1984).

La citada figura de planeamiento ha sido la única hasta la fecha para regular los procesos de edificación y urbanización en el núcleo urbano.

No han existido modificaciones del PDSU, en el 2008 se inicia la redacción de un Plan de Ordenación Municipal, tras diversas actuaciones, en el 2012 se archiva el expediente.

Tras cerca de cuarenta años de vigencia del PDSU, de desarrollo de sus previsiones, de conocimiento más profundo y detallado de las zonas de actuación, se plantea como necesaria esta revisión-actualización del modelo diseñado en su día.

El planeamiento vigente se encuentra apreciablemente desactualizado así como ampliamente superado en un buen número de zonas; por este motivo resulta absolutamente necesario diseñar un nuevo modelo que sea capaz de definir de modo idóneo el régimen urbanístico de aplicación en el TM. durante los próximos años.

El nuevo PDSU profundiza en el modelo ya establecido, intentando mejorar las propuestas desde el mejor conocimiento del territorio y tras un buen número de años de experiencia en la gestión de suelo.

Por sus propias características la figura de Planeamiento no puede proponer cambios relevantes en cuanto al modelo Territorial ni en cuanto a la Estructura Urbana originaria diseñada.

Aparte de las circunstancias descritas, que son las que motivan la redacción del presente Plan, existe otro tipo de problemática a abordar:

- Necesidad de adaptación del Planeamiento Urbanístico al marco urbanístico derivado de la entrada en vigor de la Legislación Autonómica, Texto Refundido LOTAU. DL 1/2010, y legislación de desarrollo, en especial Ley 1/2021 de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.
- Necesidad de adecuar el régimen de Suelo a la realidad física existente; de adecuar un marco Normativo obsoleto a un modelo urbano consolidado.
- Necesidad de adecuar a la legislación vigente el régimen urbanístico de las diversas pedanías tradicionales que posee el TM..
- Necesidad de establecimiento de Normativa para el Suelo No Urbanizable acorde con las características del núcleo y el entorno territorial, así como la delimitación de áreas objeto de protección en este tipo de suelo.

Se procede a la redacción de un Plan de Delimitación de S.U. y no a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal porque el municipio presenta un crecimiento realmente moderado, tendiendo la política municipal al mantenimiento de ese escenario.

Al margen de lo anterior, se indica que en los últimos cuatro años consecutivos no se ha superado la promoción de más de 50 viviendas ni se ha superado la realización de 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. (art. 24 TRLOTAU).

---

(\*) Las referencias se entienden realizadas –igualmente- a la diferente legislación concordante, Texto Refundido de la LOTAU, DL 1/2010 y legislación autonómica de desarrollo.

Este nuevo instrumento de ordenación territorial y urbanística verificará el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de C-LM, y, dentro de su competencia, tiene estos objetivos:

Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

El crecimiento urbano se orienta a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.

Se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes.

Se propician diseños urbanos que evitan, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiéndose por éstos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.

Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural, y dentro de éste procurar su más amplio desarrollo fomentando la implantación de actividades acordes con su naturaleza y características como las destinadas al sector primario, al turismo rural o a la generación de energías renovables, entre otras.

Se favorece la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje en los términos establecidos en cada momento en la normativa vigente.

1. Se diseñan o diseñarán actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomenta el marco de los principios de la economía circular:
2. Se establecen o establecerán determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional. A tal efecto, este planeamiento urbanístico tiene como especiales destinatarios tanto a los menores como a las personas de la tercera edad, integra la perspectiva de género y establece políticas de movilidad sostenible comprendiendo criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de los espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte.
3. Se favorece o favorecerá la accesibilidad universal, y a tal efecto:
  - a) El planeamiento procura mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.
  - b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles, será causa de utilidad pública para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, a la agrupación de comunidades, siempre que se quede asegurada la funcionalidad de los espacios públicos resultantes. No obstante, la administración que lo hubiera desafectado será titular de un derecho de reversión al dominio público, con ocasión de la sustitución edificatoria de la finca o fincas que requiriesen la ocupación de la superficie de dominio público en el caso de que hubiera desaparecido dicha necesidad. Dicho derecho de reversión se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.
  - c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas.

## 1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.

#### 1. Planificación Territorial.

##### 1. Planificación Urbanística.

Al momento presente no existe figura de Planificación Territorial para el TM.

El POT "Estrategia Territorial CLM" en tramitación (abandonado actualmente) incide en la necesidad de adecuar las previsiones de Planeamiento a los recursos existentes. Entendemos que las propuestas del PDSU se adecuan en su totalidad a la realidad física existente y a las potencialidades del núcleo y del territorio.

##### 2. Planificación Medio Ambiental.

De las 6.908,00 Has. del TM. la mayor parte, el 88,05 %, 6.082,84, están incluidas en el LIC "Sierras de Alcaraz y del Segura y Cañones...". ES4210008, declarado como Zona de Especial Conservación (Z.E.C) en virtud de Decreto 20/2017, DOCM nº 45 de 6/03/2017.

Dado que el Plan de Gestión de la ZEC es opuesto –como es lógico- al uso urbano del territorio, hay ámbitos del TM (no el núcleo principal pero sí muchas de las pedanías) en los que va a ser difícilmente viable materializar algún "modelo de evolución urbana".

#### 2. Criterios de Sostenibilidad.

El PDSU presenta como criterio de sostenibilidad fundamental la NO introducción de usos, densidades o propuestas de actuación que –en mayor o menor medida- NO hayan sido adecuadamente integrados en periodos previos. Las propuestas inciden en el mantenimiento de las pautas de crecimiento existentes.

#### 3. Horizonte Poblacional.

Las características del PDSU, que no están vinculados a las creaciones de nuevos suelos. sino al reconocimiento de características infraestructurales de terrenos suponen el que la consideración de incrementos residenciales sea un aspecto casi ajeno a la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, se realizan estas apreciaciones.

El horizonte poblacional a 14 años prevé como escenario optimista/probable el consistente en el mantenimiento de la población actual de las pedanías del TM, y una parcial recuperación para el núcleo hasta situarse en torno a los 225 hbs, Población total TM. 350 hbs. (17 más que los 333 actuales, padrón 21). Esta cifra ya la ha tenido el TM hace no mucho tiempo, 2017.

\* El S. Urbano Clasificado del núcleo principal tiene unas posibilidades de ocupación de 29 nuevas vivs. (58 habitantes a razón de 1,98 hbs. por viv., "ratio" actual).

En el caso anterior se trata de previsiones realizadas de acuerdo a las actuales condiciones de ocupación, 0,4432 %. Este supuesto no es posible, pues por las características del núcleo la incorporación de estos suelos al tejido residencial "real" va a necesitar mas plazo que el de vigencia del actual PDSU.

Constatamos que las posibles reservas de suelo de la figura de planeamiento son muy superiores a la población que es posible alcanzar durante el periodo aproximado de vigencia de este PDSU.

#### 4. Limitaciones Infraestructurales.

Las Infraestructuras existentes (Agua) presentan capacidad administrativa reconocida –de acuerdo a los certificados consultados- para una población situada en el entorno de 480 hbs., así:

- La Asignación hídrica es de 35.042,50 m<sup>3</sup>/año, capaz para un TM de 478 hbs (considerando "consumos" de 200 l/hab/día).

La hipótesis poblacional mas optimista en materia de ocupación de suelos contempla un total de 413 habitantes en el TM, cantidad muy inferior a los 478 indicados.

En cualquier caso, los actuales 333 hbs. consumen 22.500 m<sup>3</sup> año, suponiendo que los 80 hbs. adicionales (hasta saturación) consumieran 0,20 m<sup>3</sup> día, tendríamos un hipotético consumo adicional de 5.840 m<sup>3</sup>/año. Sumando ambos tenemos 28.340 m<sup>3</sup>, muy inferior a los 35.042,50 previstos en la Planificación Hidrológica.

- No existe EDAR ni autorización de Vertido, en cualquier caso los proyectos tramitados en su día daban cobertura adecuada a las previsiones del TTMM. Entendemos que la tramitación y/o ejecución de éstos se

realizará con cifras muy superiores a las de la población existente y/o prevista.

Aunque se supone que a corto plazo se retomarán los proyectos ya tramitados, este PDSU contempla la realización de una EDAR para el núcleo pral., en las proximidades de la desembocadura del Aº de la Puerta en el Guadalimar, con capacidad para 500 hbs, a unos 600/700 m. del núcleo, aguas abajo del núcleo.

Las propuestas del PDSU son inferiores a la asignación de las Planificaciones en materia de agua. Con excepción de lo relativo a inexistencia de EDAR, no existen limitaciones infraestructurales.

**5. Criterios de Localización de los Usos Mayoritarios e Intensidades Máximas.**

Las características del núcleo motivan el que no se asignen localizaciones específicas para las Intensidades máximas (las intensidades son similares en todos los puntos).

Tampoco existen, por las características del PDSU, asignaciones específicas de usos en el territorio, de hecho, no hay delimitaciones específicas para usos industria-almacenamiento.

**6. Criterios adoptados para la localización de Nuevos Desarrollos urbanos.**

Por las características de la figura de planeamiento, estos criterios se basan en las previsiones de la Legislación vigente (art. 48 TRLOTAU y legislación de desarrollo) y responden – básicamente- a la existencia de servicios urbanísticos.

Por el alcance legal de las previsiones del PDSU no cabe hablar de “Nuevos Desarrollos”, esta figura de planeamiento carece de estas competencias.

**7. Criterios de Localización de Actividades Susceptibles de generar tráfico intenso.**

De acuerdo a los Criterios de Sostenibilidad indicados no se prevén este tipo de actividades.

**8. Condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.**

En general se evitarán las reclasificaciones de S. R. de Reserva. Se entenderán como condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de SRR al núcleo urbano las siguientes:

\* Realización de propuestas en materia de vivienda de promoción pública.

\* Previsión de Usos no contemplados específicamente en este PDSU.

\* La Incorporación se realizará en áreas colindantes a Suelo clasificado como Suelo Urbano.

**9. Criterios de protección del suelo rústico.**

En suelo rústico han de evitarse los procesos de urbanización y edificación.

Dado que la legislación medioambiental (“Plan de Gestión de la ZEC “Sierras de Alcaraz y del Segura y Cañones del Mundo”) ha establecido como área objeto de protección la mayor parte del TM., los criterios de protección de este PDSU abarcan un ámbito territorial relativamente reducido, el 11,95 % (\*) del TM (aprox. una décima parte).

**10. Criterios de incorporación de planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.**

No existe Planeamiento en tramitación.

En relación al Planeamiento vigente, PDSU de 1983, nos encontramos con una figura de planeamiento muy desactualizada, tanto por su antigüedad (40 años) como por el hecho de que las actuaciones en materia de suelo, no han sido las previstas en el mismo.

Así, han pasado a ocuparse los terrenos de la “Huerta del Molino” (1,71 Has, aprox.) y de las V.P.P. (originariamente Suelo Rustico) en lugar de los del Camino de San Miguel o los de las inmediaciones de la CM-3205.

Aunque estos terrenos no son planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución el criterio de intervención es su **incorporación** al suelo urbano, dado que hace décadas que están edificados y reúnen los requisitos legalmente previstos.

En relación a las pedanías tradicionales, la Ley S.U.M.A., 1/2021 aparece cuando los trabajos del PDSU acababan de iniciarse, esto ha motivado que –aunque no se traten de planeamiento vigente- se incorporen al planeamiento como “Núcleos Tradicionales No irregulares”.

**11. Limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.**

Las principales limitaciones impuestas han derivado de las indicaciones realizadas respecto a la necesidad de realizar un Estudio Hidrológico de los Arroyos inmediatos al núcleo. La realización del mismo ha supuesto la restricción/eliminación de algunos de los suelos inicialmente previstos, condicionando la clasificación de suelo inicialmente realizada.

(\*) Este porcentaje está calculado sobre las 6.908,00 has. del TM, si el cálculo se realiza sobre la superficie total ordenada (TM+ la parte correspondiente de la “Dehesa de Santiago” = 7.374,67 has), el porcentaje sería del 17,51%

## 1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### • SUELO URBANO. .... 145.338 m2.

De acuerdo a las previsiones del Art. 48 del TRLOTAU (y legislación de desarrollo) se incluyen/incluirán:

- Como Suelo Urbano Consolidado (SUC):  
Los terrenos que ya están urbanizados y cuentan con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.
- Como Suelo Urbano de Reserva (SUR)  
Los terrenos inmediatamente colindantes a los anteriores que están servidos por las redes de servicios y que quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas de suelo urbano colindante.  
Su delimitación es proporcionada a la dinámica urbanística del municipio.  
Se incorporan como S.U. de Reserva terrenos necesarios para acoger zonas existentes en colindancia con los núcleos urbanos, áreas de SUR "A.1", "A.2" "A.3" y "A.4"..

En relación a ambas categorías de suelo se indica:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC).  
Se adscriben al Suelo Consolidado los terrenos que cuentan con las previsiones infraestructurales indicadas en la legislación vigente.
- Suelo Urbano de Reserva (SUR).  
En relación al núcleo urbano tradicional, se incorporan cuatro áreas anejas a las zonas norte, centro, este y sur y este, uso residencial (Áreas A.1, A.2, A.3 y A.4).  
El Area A.2. es una zona prevista en el PDSU vigente como **ED.1. "edificable en Est. de Detalle"**

La propuesta realizada (\*) presenta las siguientes cifras generales:

SUELO URBANO CONSOLIDADO. (SUC).....	117,351 m2.
▪ USO RESIDENCIAL.....	56.874 m2
▪ ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	11.922 m2 (1)
▪ EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	18.050 m2
▪ VIARIO.....	30.505 m2 (2)
SUELO URBANO DE RESERVA (SUR).....	28.037 m2.
▪ USO RESIDENCIAL.....	28.037 m2
A1.....	5.233 m2.
A2.....	9.160 m2.
A3.....	1.770 m2.
A4.....	11.874 m2.

### • SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. (SRNUP) .... 17.574,47 Has

Las distintas categorías de S.R. No U. de especial protección, y las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, se delimitan a partir de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados.

(\*) Elementos existentes + propuestos.

(1) Se incluyen las zonas verdes derivadas de la aplicación de las distancias relativas a las zonas de protección del d.p. hidráulico, algunas de ellas están actualmente ocupadas por edificación.

De acuerdo a la legislación vigente:

\* Disposición Adicional 1º del Reglamento S. Rustico. 242/2004.

\* Art. Primero. Seis. Del Decreto de "Medidas para la facilitar la actividad urbanística de la ..... " D. 86/2018

Las áreas anejas al Suelo Urbano se clasificarán como Zona Verde en una anchura no inferior a 10 m. de ancho.

Se incluyen todas las áreas grafiadas como zonas verdes, aunque no sean S. Generales ó Locales.

(2) Se incluyen los cauces y sus áreas inmediatas.

**□ SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL.**

**SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL**

- Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección. .... 1.432,27 ha.  
Ríos y Arroyos del TM.. 100 mt. a cada margen (incluso perímetros protección de captaciones)
- Dominio Público Pecuario y Zonas de Protección..... 81,16 ha.  
Vías Pecuarías: Cordeles (37,61 + 5 m. c/margen) Vereda (20,89 m. + 5 m. c/margen).

**SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL**

- Terrenos Incluidos en la Red de Areas Protegidas.
  - N1. E.N.P. "Calar del Mundo y de la Sima"..... 2.019,98 ha.
  - N2. LIC "Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones del Segura y del Mundo". ES 4210008 6.082,84 ha.
- Terrenos que presentan Hábitats de Protección Especial (Ley 9/99 de Cons.N.).
  - N3. Hábitats..... 3.548,77 ha.
  - N4. Elementos Geomorfológicos..... 137,18 ha.
- Formaciones Boscosas.
  - N5. Formaciones Boscosas..... 6.295,63 ha
- Montes de Utilidad Publica.
  - N6. Montes U. Publica..... 5.373,28 ha.
- Conservación del Hábitat de Especies Amenazadas.
  - N7. ZEPA. "Sierras de Alcaraz y de Segura ...." ES0000038 (coincide con N.2)... 6.082,84 ha.
  - N8. Area Critica "Aguila Perdicera", su ámbito coincide con la ZEPA..... 6.082,84 ha.

**SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJISTICA**

- Áreas de Protección del entorno del "mirador" del núcleo ..... 0,595 ha.

**□ SUELO R. NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.**

**SUELO R.N.U. PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS.**

- Carreteras de la Red Estatal, Autonómica o Provincial..... 251,77 ha.. ( 70 m. ancho tot. ap)
- Red de Caminos. .... 181,30 ha. (9 m.ancho tot.)
- Red de Abastecimiento (Conducciones, etc)..... 24,57 ha. (6 m. ancho tot.)
- Red de Energía Eléctrica (Conducciones, etc)..... 9,12 ha. (6 m. ancho tot.)

**• SUELO RUSTICO DE RESERVA.**

Constituido por los terrenos no incluidos en alguno de los tipos o categorías anteriores. .... 740,29 Has.  
Superficie Ordenada en este PDSU. (6.908,00 Has TM + 466,67 has., Dehesa Santiago)... 7.347,67 Has (1)  
Nota. Un Suelo puede estar incluido en varias categorías de Protección.

**• OTROS/ 1. NUCLEOS RURALES TRADICIONALES NO IRREGULARES (D.A.Séptima Ley S.U.M.A.). .8,6913 Ha.**

- |  |   |
|--|---|
| 2. Pollo de Abajo. (N.) ..... 4.587 m2 (*)     | 3. El Collado y Bellotar. (N.)..... 24.333 m2 (*) |
| 4. Pifanios (N.). ..... 9.626 m2 (*)           | 5. Semilla Baja (N.). ..... 3.327 m2 (*)          |
| 6. Venta Mendoza (E.). ..... 4.217 m2 (*) (**) | 7. Cueva Ahumada (E.). ..... 5.272 m2 (*) (**)    |
| 8. La Resinera (SO.) ..... 15.286 m2           | 9. Venta del Tabaquero (SO.)... .. 3.956 m2       |
| 10. El Sequeral. (SO.) ..... 2.608 m2          | 11. El Parrizon (SO.) ..... 8.290 m2              |
| 12. El Campillo. (SO.). ..... 5.411 m2         |   |

(\*) Ámbitos incluidos en el ZEC "Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones.....".

(\*\*) Ámbitos incluidos en el P.N. "Calares del Mundo y de la Sima".

**• OTROS/ 2. AREAS ARQUEOLOGICAS. . . . . 187,21 Has.**

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. "El Salero" (S.) ..... 16,99 has.  | 2. "El Convento" (Centro_N.) ..... 5,55 has, |
| 3. Cerro de la Mina ..... 130,14 has. | 4. Cortijo de los Serranos ..... 34,53 has.  |

(1) Como se indica en diversos apartados, la sup. 6.908 Has., es la que corresponde a la delimitación del TM del IGN.  
La delimitación realizada por el Catastro de Rústicas incorpora una zona al SO., parte de la "Dehesa de Santiago", de unas 466,67 Has. de superficie, con lo cual la sup. ordenada en el PDSU es de 7.374,67 Has.

● Cuadro-Resumen General de las previsiones del PDSU. (Has.).

SUELO URBANO 14,5338 Ha.	CONSOLIDADO 11,7351 ha.	RESERVA. RESIDENC. (A1. 0,5233 / A2 0,9160) 2,8037 ha. (A3. 0,1770 / A4 1,1874)	Total 14,5338	
SUELO R. NO URBANIZABLE OBJETO DE PROTECCION (SRNUEP)	PROTEC. AMBIENTAL , NATURAL Y PAISAJISTICA.	PROT. AMBIENTAL	. Dominio P. Hidrau. y Zonas de Protec . Dominio P. Pecuario y Zonas de Prot.. <b>1.432,27</b> <b>81,16</b>	
		PROT. NATURAL	- N1. ENP "Calar del Mundo y de la Sima." - N2. LIC "Sierras de Alcaraz, de Segura-..." - N3. Habitats ..... . Daphno latifol + Aceretum granatensis . Berberido Australia-Quercetum pyrenaicae . Berberido hispanic-Quercetum rotundifoliae . Crataego monogynae -Quercetum coccife. . Saturejo intricata.+Echinopartetum boissi. . Poo Bulbosae-Astragaletum sesamei . Salicetum purpureo-albae. . Hormatophyllo spinosae-Erodietum saxa . Pilosello Capitatae-Brachypodietum ret . Moehringietum giennensis . Cirsio monspessulani-Holoschoenetum . Rubio tinctorum-Populetum albae . Jasiono minutae-Saxifragetum rigoii . Lysimachio ephemeri-Holoschoenetum. . Salicetum discoloro-angustifoliae. - N4 .Elementos Geomorfologicos..... - N5. Formaciones Boscosas..... - N6. Montes Utilidad Publica..... - N6. ZEPA "Sierras de Alcaraz, de Segur.." - N7. Area Critica "Aguilera Perdicera"..... <b>2.019,98</b> <b>6.082,84</b> <b>3.548,77</b>	
			- N8. Protección entono "mirador" nucleo..... <b>137,18</b>	
			PROT. PAISAJIS..	- N8. Protección entono "mirador" nucleo..... <b>0,595</b>
			PROTEC. INFRAESTRUC. Y EQUIP.	P. INFRAESTRUCURAS Carreteras. .... Red de Caminos ..... Conducciones Abastecimiento Conducciones Saneamiento/EDAR. <b>251,77</b> <b>181,30</b> <b>10,57</b> <b>0,045</b>
	SUELO RUSTICO DE RESERVA.....			<b>740,29</b>
SUP. Ordenada el el PDSU. (1).....			<b>7.347,67</b>	
Nota. Un Suelo puede estar incluido en varias categorías de Protección, la suma de diversas áreas no conduce a ningún dato relevante.				

En cumplimiento del TRLOTAU, DL 1/2010 de 16 de Mayo de 2010, se realiza la reserva de suelo, con clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de las carreteras, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

**1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y DEL SUB.**

El PDSU por sus características no prevé la existencia de SUNC (Suelo Urbano No consolidado) ni de SUB (Suelo Urbanizable).

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

(1) Como se indica en diversos apartados, la sup. 6.908 Has., es la que corresponde a la delimitación del TM del IGN.. La delimitación realizada por el Catastro de Rústicas incorpora una zona al SO., parte de la "Dehesa de Santiago", de unas 466,67 Has. de superficie, con lo cual la sup. ordenada en el PDSU es de 7.374,67 Has.

## 1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES.

### 1.4.1. USOS.

Los usos en el núcleo son mayoritariamente residenciales, tipología manzana cerrada, escasísima incidencia de vivienda colectiva (1 vivda. por parcela), 1 a 3 plantas de altura.

Se detecta un importante número de viviendas “no principales” (vivs. secundarias + viv.vacías), del orden del 55,68 % del total.

Las implantaciones de usos industria-almacenamiento, no relevantes para la estructura urbana se realizan junto a las zonas residenciales, no existen áreas específicas al efecto. (ver anexos I y II).

Por las características de la figura de planeamiento, la propuesta en lo referente a usos del suelo es casi idéntica a la que corresponde al estado actual.

### 1.4.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES.

Es evidente, en relación a la DP. 13 del TRLOTAU, (asignación de 1 hab., por cada 33 m2 construidos) que la misma no tiene ninguna relación con la situación para núcleos como el que nos ocupa, básicamente porque una “edificación residencial” en entornos completamente rurales como es el nuestro, presenta las áreas destinadas a viviendas íntimamente ligadas con áreas de almacenamiento, actividades agrícolas agroindustriales complementarias) y/o aparcamiento.

Esta situación acaba generando una “cantidad” de techo construido enormemente superior al que corresponde a un área urbana convencional.

En relación a las diversas cifras de detalle de este apartado nos remitimos a los Anexos I y II.

#### ● ASIGNACIÓN DE DENSIDADES DE POBLACIÓN. (Ver Anexo 2. “Justificación del Cálculo de Densidad..”).

A efectos de estimación de densidades de población en función de la edificabilidad, se ha tenido en cuenta la siguiente relación (referido al núcleo de Villaverde):

$$\text{Densidad en Hab/Ha} = \frac{\text{Habitantes actuales (208, Villaverde núcleo)}}{\text{Edificabilidad Existente} * \text{Coef Vivs. Ocupadas (actualmente es 0,4432) (1)}}$$

La Edificabilidad existente se “minora” multiplicando por el número de viviendas ocupadas porque –como es lógico- no se le puede asignar a un habitante la edificabilidad de un inmueble “no ocupada”, de lo contrario a cada habitante le corresponderían cifras enormes.

La Edificabilidad se ha obtenido midiendo en la pag web “Sede Electrónica del Catastro” (ver anejo) con estos resultados:

Uso	Superficie Edificada (m2)
Residencial	36.328 (a)
Industrial+Agrario.	7.595 (b)
Industrial (en área exclusiva)	15.122

Considerando la suma de “a” +”b””, obtenemos, **85.328** m2 totales, con lo que el resultado es:

$$\text{Densidad en Hab/Ha} = \frac{\text{Habitantes (208)}}{\text{Edif. Ex. 3,6328 Ha.} * \text{Coef Vivs.Oc. (0,4432) (1)}} = \boxed{129,18 \text{ Hab/Ha}}$$

Esta cifra, 129,18 hab/ha, densidad alta según las previsiones de la LOTAU supone una asignación de 77,406 m2 construidos por habitante, cifra habitual para este tipo de núcleos

(1) Ver detalle en Anexos 1. “Tabla Resumen” y Anexo 2. “Justificación del Cálculo de la Densidad Poblacional”.

### 1.5. DELIMITACION DE LAS ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA PREVISTAS.

El PDSU delimita como “áreas de suelo que presenten un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación” (definición de ZOU según la legislación vigente), las siguientes:

ZOU. 1. Uso Residencial. Casco Consolidado

En desarrollo del PDSU los terrenos del Suelo Urbano de Reserva se constituirán (por sus características en materia de parcela mínima) en otra ZOU.

ZOU. 2. Uso Residencial. Áreas del Suelo Urbano de Reserva:

Adjuntamos cuadro Resumen de las futuras ZOUS.

ZOU	SUP. TOTAL M2 (Bruta)	USO TIPOLOGIA	EDIFICAB. PAR. NETA m2t / m2s	EDIFICAB. BRUTA TOTAL.	DENSIDAD POBLAC. HAB/HA	INTENSIDAD EXISTENTE m2t / m2s
ZOU .1. S. Urbano C.	117.351 m2	RESIDENCIAL. EMC	2,00 .	113.748,00 m2t	129,18	0.3481m2t/ m2s (bruta)
ZOU .2. S. Urbano Reserva	28.037 m2	RESIDENCIAL EXTENSIVO EMC / EA	1,20	----	-----	0,042

Asignación de Usos en ZOU 1.

- Uso Residencial..... 56.874 m2.
- Uso Áreas Libres.....11,922 m2. (1)
- Uso Equipamiento ..... 18.050 m2.
- Uso Viario y otros..... 30,505 m2. (2)

(1) Se incluyen las zonas verdes derivadas de la aplicación de las distancias relativas a las zonas de protección del dominio público hidráulico, algunas de ellas están actualmente ocupadas por edificación.

(2) Se incluyen los cauces y sus áreas inmediatas.

### 1.6. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

El PDSU por sus características no prevé la delimitación de áreas de reparto ni la determinación de los parámetros que se indican.

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

## 1.7.- SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES:

Por el tamaño del núcleo todos los Sistemas e Infraestructuras existentes tendrían consideración de "Generales", no obstante en ocasiones no es posible verificar las previsiones dimensionales de la legislación vigente.

A continuación, se relacionan los SSGG.

### SISTEMAS GENERALES.

#### □ Comunicaciones:

Constituido por la vía: \* Travesía de la Ctra. CM-3205.

No se complementa con previsiones específicas, la figura de planeamiento – PDSU- impide posibles ampliaciones del Sistema.

#### □ Espacios Libres y Zonas Verdes:

No existe ningún área con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> que permita inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, no existen sistemas generales de zonas verdes.

#### □ Equipamientos Públicos.

Equipamiento (Existente)	Superf m <sup>2</sup> .
Ayuntamiento	140
Centro Cultural en Pza. Mayor.	550
Iglesia	300
Cuartel Guardia Civil	970
Centro de Salud	90
Colegio Rural Agrupado "Calar del Mundo" y Equipamiento Anejo	2.000
Piscinas y Areas Anejas	5.500
Pista Polideportiva aire libre	1.600
Pza. de Toros y Aparcamiento anejo	1.600
Campo de Fútbol	5.300
<b>Total</b>	<b>18.050 m<sup>2</sup>.</b>
Estándar (333 hbs., padrón 2021, total TM)	54,20 m <sup>2</sup> /hab

(\*) No se incluyen, en principio, por su lejanía al núcleo ni el Cementerio (3.900 m<sup>2</sup>) ni el Área correspondiente a los Depósitos (400 m<sup>2</sup>)

El standard existente sería mas que suficiente para las características del núcleo. No se proponen ampliaciones específicas de este Sistema.

- En relación al Suelo Urbano de Reserva (SUR) previsto y a sus posibles reservas de Suelo en materia de Equipamiento, se considera de interés reseñar las previsiones del Art. 69.2. Apartado 2.2. del TRLOTAU (cita textual):

Modificación del articulado del TRLOTAU realizada por la Ley 1/2021, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, Ley S.U.M:A.

*"2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los arts. 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.*

*A estos efectos:*

- a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales.*

*Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.*

*b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.*

- De las previsiones de los párrafos anteriores se deduce que las reservas de equipamiento de la población actual y futura están más que cubiertas en todos los aspectos, por lo que no van a existir cesiones en materia de equipamientos y zonas verdes para un posible Suelo Urbano de Reserva. Las reservas consistirían –lógicamente- en la cesión del viario de acceso.
- De acuerdo a las diferentes cifras que se aportan en estas memorias, comenzando por la propia redacción de un PDSU en lugar de un POM, es fácil deducir que está más que acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de actuaciones urbanístico/edificatorias (\*), por lo que se eximirá de cesión de porcentajes de aprovechamiento a las actuaciones en Suelo Urbano de Reserva.

### **INFRAESTRUCTURAS GENERALES.**

Indicamos que –al momento presente- las dotaciones infraestructurales del núcleo pueden considerarse adecuadas y suficientes con excepción de los apartados relativos a depuración de aguas residuales.

Por las características del PDSU, en el que los nuevos suelos que se incorporan son inmediatos al núcleo existente con propuestas que –en todos los casos- son actuaciones de remate de “borde urbano”, no existen previsiones reseñables en lo referente a Infraestructuras Generales.

En la Memoria Informativa y en la Documentación Medioambiental que acompaña a este PDSU se aporta documentación justificativa del cumplimiento de las normativas sectoriales (recursos hídricos, saneamiento, etc.).

Aunque se supone que a corto plazo se retomarán los proyectos ya tramitados para la realización de la EDAR, este PDSU contempla la realización de una EDAR para el núcleo pral., en las proximidades de la desembocadura del Arroyo de la Puerta en el río Guadalimar, con capacidad para 500 hbs, a unos 600/700 m. del sur del núcleo, aguas abajo del Guadalimar.

La EDAR se realizaría para una población de 500 hbs. con estas características básicas:.

- Obra de llegada, con sistema de bombeo.
- Sistema de pretratamiento, con desarenador desengrasador y filtro de finos.
- Decantador / Digestor primario.
- Lecho Bacteriano.
- Decantador Secundario.
- Espesador de Fangos.

El coste de estas actuaciones se situaría en torno a los 550.000 Eur.

### **1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

El PDSU por sus características no prevé la existencia de Planeamiento de desarrollo.

El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de los PDSUs.

(\*). Por las características del PDSU no cabe hablar de “desarrollos urbanísticos”, la legislación vigente no posibilita este tipo de actuaciones.

### 1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO.

Como se ha indicado en apartados previos, el presente PDSU, actúa sobre una superficie enormemente reducida de Suelo Rustico de reserva, pues la mayor parte del TM es suelo rustico con algún tipo de protección medioambiental.

El TM es un suelo “ya ordenado” por disposiciones y planes de rango superior, externos al ámbito local de aplicación y desarrollo de este PDSU.

En cualquier caso, el presente PDSU considera el suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico de primer orden, objeto de salvaguarda y protección, con los siguientes criterios fundamentales de ordenación:

- La contribución al desarrollo rural y a la protección ambiental, facilitando la actividad a la población de un entorno rural como el que nos ocupa.
- Preservar el carácter rural del suelo rústico, evitando la formación de núcleos de población, intentando garantizar el respeto medioambiental.
- Compatibilizar los usos con las características a de los suelos a proteger, reseñando el carácter excepcional –en cualquier caso- de las hipotéticas actuaciones.
- Proteger los suelos con características naturales reseñables, base fundamental del desarrollo sostenible del municipio.

Se ha ordenado el suelo rústico en sus distintas categorías, siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial, así como las indicaciones que se han recibido durante el desarrollo de los trabajos así como en los distintos informes recibidos.

Los usos en cada tipo de suelo rústico se han basado en las determinaciones impuestas por la legislación sectorial en cada uno de las áreas de suelo protegidas, y en los planes de protección existentes.

En estos se indica en la normativa para todas las áreas los usos permitidos y los prohibidos que afectan en cada tipo de suelo, aspecto incorporado a la normativa del PDSU, en lo que afecta a usos, actividades y actos permitidos y prohibidos.

Es evidente que el municipio cuenta con una superficie de suelo protegido muy elevada, por lo que las afecciones son importantes.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente PDSU son los siguientes:

- 1A. S.R. No urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA)  
En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección.  
. Varias de estas zonas están también clasificadas con protección natural.
- 1A. S.R. No urbanizable de Protección Ambiental del dominio publico pecuario (SRNUPDP)  
En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias y sus zonas de afección.
2. S.R. No urbanizable de Protección Natural (SRNUPN).  
Incluye diversas tipos de áreas, que en algunos casos se superponen:
  - A. Terrenos Incluidos en la Red de Areas Protegidas.
    - Espacio Natural Protegido “Calar del Mundo y de la Sima”.
    - ZEC “Sierras de Alcaraz y del Segura”.
  - B. Terrenos que presentan Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.
    - Hábitats.
    - Elementos Geomorfológicos.
  - C. Montes de Utilidad Publica.
  - D. Conservación del Habitat de Especies amenazadas.
    - ZEPA. “Sierras de Alcaraz, del Segura y.....”. ES0000038
3. S.R. No urbanizable de Protección Paisajística (SRNUPP).  
Zonas de protección de las áreas del nucleo con características paisajísticas relevantes..
4. S.R. No urbanizable de Protección Estructural SRNUPE).  
Subcategoría Forestal. Incluye los áreas forestales del TM no incluidas en otros apartados..
5. S.R. No urbanizable de protección de infraestructuras-equipamientos (SRNUPI).  
Se incluyen las carreteras en sus distintos niveles, las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

Se realiza la reserva de suelo, con SRNUPI de la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

En aquellos casos en que dichos terrenos si formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, se califican como sistemas generales de infraestructuras (al no existir “desarrollos urbanísticos” no hay calificación como “sistemas generales”).

Las especiales **características** del TM en cuanto a la existencia de **núcleos rurales tradicionales en el territorio** (\*), han supuesto que en la ordenación del Suelo Rustico tengan especial incidencia las situaciones derivadas de la Ley 1/2021 de 12 de Febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA), cuya exposición de motivos –en lo referente a esta circunstancia- se transcribe seguidamente:

*“Especialmente novedosa es la definición y regulación que realiza la ley respecto a la figura de los núcleos rurales tradicionales no irregulares resolviendo un vacío que dejaba a éstos, nuestras tradicionales aldeas, en una especie de «limbo urbanístico» al que no podían responder hasta ahora los instrumentos urbanísticos vigentes con el consiguiente perjuicio que ello acarrea tanto a la preservación como al desarrollo de estos importantes asentamientos, típicos de nuestro territorio y de nuestra cultura.*

Las previsiones de la exposición de motivos, se detallan/desarrollan en la Disposición Adicional Séptima, que se transcribe de modo extractado seguidamente:

*“Disposición adicional séptima. Viviendas en núcleos rurales tradicionales no irregulares.*

*1. Previa obtención de calificación urbanística, podrán concederse licencias para viviendas en suelo rústico incluido en los ámbitos de núcleos rurales tradicionales no irregulares definidos en el apartado 17 de la Disposición preliminar de esta ley, así delimitados y ordenados bien por el planeamiento general municipal, bien por planes especiales, en las condiciones que se determinen por éstos. En cualquier caso, el planeamiento habrá de preservar la idiosincrasia y los caracteres típicos originarios de dicho núcleo, incluyendo ordenanzas específicas de la edificación que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con su carácter rural.*

En orden a la futura aplicación de esta previsión legal, este PDSU identifica diversos ámbitos correspondientes a “núcleos rurales tradicionales no irregulares”:

2. Pollo de Abajo. (N.) ..... (**)	3. Bellotar / El Collado. (N.) (**)
4. Pifanios .....(**)	5. Semilla Baja ..... (**)
6. Venta Mendoza (E.)..... (**)	7. Cueva Ahumada (E.).....(**)
8. La Resinera (SO.).	9. Venta del Tabaquero (SO.).
10. El Sequeral (SO.)	11. El Parrizon. (SO.)
12. El Campillo. (SO.).	

Con independencia de su posible ubicación en SRNUEP, **todos estos núcleos tienen consideración de Suelo Rustico**; para todas las posibles nuevas construcciones a realizar (según la legislación vigente) en los mismos no será exigible acreditar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población ni es exigible la superficie mínima aplicable a los usos en suelo rústico.

La documentación de este PDSU presenta una Anejo (Anejo nº 1) en el que se detallan las características y previsiones en relación a los “Núcleos Rurales Tradicionales”.

(\*) Núcleos que en una apreciable cantidad de situaciones son núcleos de carácter disperso.

(\*\*) Ámbitos incluidos en el ZEC “Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones.....”, en el caso de “Venta Mendoza” y “Cueva Ahumada” también están incluidos en el Parque Natural “Calares del Mundo y de la Sima”.

**1.10.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO.**

- El PDSU no prevé Modificaciones del régimen actual de los Bienes de Dominio Público (B.D.P).
- Se mantienen las previsiones que el actual Planeamiento realiza sobre los mismos.
- En ningún caso se prevé su consideración como elementos “fuera de ordenación”.
- Dado que en la gran mayoría de los casos los B.D.P. están sujetos y/o protegidos por legislación sectorial aplicable se prevé que sigan manteniendo su compatibilidad con ésta.
- De acuerdo a lo indicado en el Apartado 1.2. se realizan reservas de Suelo para S.N.U. Prot. Infraestructuras.
- En cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Carreteras, aprobado por D. 1/2015 , se definen las zonas de afección de las carreteras existentes (red autonómica y provincial), formadas por zona de dominio público, servidumbre, línea de edificación y zona de protección, con sus correspondientes restricciones de uso, tal como se detalla en el Título II "Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público" del documento Normativa Urbanística.
- En cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, se realiza la reserva de suelo, con clasificación de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento (esto último no ocurre en ningún caso, al no haber “desarrollos”) .  
Según la legislación vigente.. *en aquellos casos en que dichos terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.* Por la naturaleza de la figura de planeamiento PDSU no hay “desarrollos” previstos por el planeamiento, por lo que no hay terrenos que se califiquen como sistemas generales
- Las zonas de Dominio Público y de Servidumbre de las carreteras se clasifican como Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

**1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRAFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO.**

En el PDSU no se prevén establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

La relación entre el parque móvil del núcleo (muy reducido) y la disposición y secciones de viario impide que se generen este tipo de situaciones.

Para las zonas en que puede existir alguna incidencia de tráfico ajeno al núcleo, se entiende que las secciones de viario tienen capacidad para acoger tanto los posibles incrementos del tráfico como para atender las demandas de aparcamiento.

### **1.12. ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.**

En nuestro término municipal no existen establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Salvo las que se puedan localizar situar –con las debidas medidas correctoras- en las áreas calificadas de Uso Industria-Almacenamiento, en el PDSU no se reservan zonas específicas para ubicar este tipo de usos.

En relación a posibles futuras localizaciones de estos establecimientos se indica:

- \* Este tipo de actividades se ubicarán de modo preferente en Suelo Rustico de Reserva. a distancias superiores a 2.000 m. de cualquier núcleo urbano.  
Se estará a lo dispuesto a lo determinado en el procedimiento de evaluación ambiental que se instruya al efecto.
- \* El PDSU contempla la posibilidad de que se localicen –con las debidas medidas correctoras- estos establecimientos inmediatos a usos residenciales.  
El procedimiento de otorgamiento de la licencia de actividad, depurará las condiciones de ejercicio de la actividad en orden a evitar posibles incompatibilidades de usos.
- \* El PDSU prevé diversas zonas específicas para usos Industria-Almacenamiento, en ellas se excluye la posibilidad de ubicación de usos residenciales, con lo que se evitan situaciones que generen cualquier tipo de molestia.
- \* Las actuaciones en materia de ganadería (\*) tendrán como ubicación preferente el Suelo Rustico de Reserva, con estas distancias mínimas respecto al suelo urbano clasificado:
  - Porcino: 2.000 metros
  - Vacuno: 1.000 metros
  - Avícola y cunícola: 500 metros
  - Otros: 500 metros

Su implantación requerirá el oportuno estudio del viento dominante así como la existencia de una distancia superior a 300 m. a cualquier área de captación de aguas para consumo humano..

(\*) A los efectos de las posibles exenciones, vinculadas en cualquier caso al autoconsumo, se estará a lo previsto en el Anexo III del D.69/2018., de 2/10 por el que se establecen “normas para la ordenación y registro.....en CLM.”

### **1.13. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

De acuerdo a la legislación vigente, esta reserva es ajena a un PDSU de una población inferior a 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho. (*Art. 24.3. TROTAU, tras la incorporación de las previsiones de la Ley 1/2021. S.U.M.A.*)

#### 1.14. COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS DE LAS AREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Respecto a los Instrumentos de Ordenación Territorial de los municipios colindantes a Villaverde de Guadalimar realizamos las siguientes apreciaciones (\*):

- **Bienservida.**

Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Albacete. Orden de la Consejería de política Territorial de la JJ.CC. de 10/03/1987. (DOCM nº 13 de 17/03/1987).

Ambos tm., son colindantes al N del TM. de Villaverde.

Las NSP carecen de previsiones en la zona inmediata el TM. de Villaverde.

- **Alcaraz.**

Normas Subsidiarias Municipales (NSM). A.Def por Resolución de la C.P. de 29/09/1994.

Por las especiales características geográficas del TM. de Alcaraz (la distancia entre ambos núcleos es apreciable) ambos tm., son colindantes en la zona N. del TM. de Villaverde .

La zona limítrofe se Clasifica en las NSM de Suelo No Urbanizable sin protección especial.

- **Riopar.**

Plan de Ordenación Municipal (POM. Aprobación Definitiva acuerdo C.P. de 10/02/2020.

El TM es colindante en la zona NE., del TM de Villaverde. También es limítrofe en la zona SO., al contar Riopar con un anexo en esta zona, la “Dehesa de Angulo”.

En ambos casos las zonas limítrofes de ambos términos se Clasifican como SRNUE. Protección Natural y, en algún caso con motivo de la existencia de algún cauce, como SRNUE. Protección Ambiental D.P. Hidráulico.

- **Vianos.**

Plan de Ordenación Municipal. (POM) Ap. Definitivamente s/DOCM nº 183 de 04/09/2008.

Ambos tm., son colindantes al SE., del TM. de Villaverde., en el anejo del TM. de Vianos denominado “Cañada de los Mojones”

La zona colindante se clasifica como Suelo R. No Urbanizable de Protección Natural Grado 1º.

- **Cotillas.**

Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) AD. Def. 30/03/1994.

Ambos tm., son colindantes al S. del TM. de Villaverde. La continuidad en el limte se divide en dos por la interrupción del TM, de Riopar “Dehesa de Angulo”.

El PDSU, no tiene previsiones específicas en las zonas colindantes, el Suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable Común (Suelo Rustico de Reserva).

Los TMs de Villaverde y Cotillas comparten la pedanía “La Resinera” en la zona SO. de TM. de Villaverde. En ambos PDSUs, la pedanía carece de tratamiento específico.

- **Siles (provincia de Jaen).**

Normas Subsidiarias Municipales. Ap. Def. en C.P. de 20/12/1984. En este documento el Suelo se Clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.

Adaptación a la LOUA.de las NSM s/ acuerdo municipal de 27/01/2011 (BOP. 37 de 15/02/2011).

En este documento la zona colindante se Clasifica como “Suelo No Urbanizable Protegido Especialmente según Legislación Específica “Grado B. Área de Interés Ecológico Forestal”

Ambos tm., son colindantes al O del TM. de Villaverde.

El PDSU de Villaverde del Guadalimar no tiene previsiones estructurales ó de detalle en los límites del tm., el único aspecto que puede afectar a algún tm. colindante es la identificación como “Núcleo Rural Tradicional No irregular” de la pedanía “La Resinera”

Las determinaciones de la ordenación estructural son totalmente coherentes con las de las áreas contiguas de municipios colindantes.

---

(\*) En el apartado 1.2. de la M. Informativa se detallan las previsiones de cada uno de los Planes.

## 2. ORDENACION DETALLADA.

### 2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

En los diversos planos de ordenación se define el trazado pormenorizado de las vías de comunicación y se señalan las alineaciones y rasantes, precisando la anchura de los nuevos viales y la cota de las rasantes.

El criterio fundamental a utilizar para el trazado de las vías de comunicación y la red de itinerarios peatonales y espacios libres será conseguir la prolongación y permeabilidad de la estructura actual del núcleo, así como facilitar la integración de los nuevos crecimientos entre sí y con el núcleo existente.

Indicamos que no se realizan –en principio- modificaciones de alineaciones **existentes**.

### 2.2. LOCALIZACION DE DOTACIONES.

Como se ha indicado en apartados anteriores, los espacios libres del núcleo no reúnen las condiciones previstas en la legislación para ser considerados Sistemas Generales, son sistemas locales y, por tanto, pertenecen a la “ordenación detallada”.

Sistema Local de Espacios Libres	Superf m2/ has.
Pza. Mayor	210
Pza. Mirador	800
Falda este de la Pza. del Mirador.	950
Jardines junto al Colegio Rural.	320
Jardines junto Campo de Fútbol (2 zonas, 390 y 230)	390
<b>Total</b>	<b>2.670</b>
Estándar (333 hbs., padrón 2021, total TM)	8,01 m2/hab

Al margen de las zonas verdes/áreas libres correspondientes al entorno de cauces (no computables como sistemas locales) el PDSU no prevé la clasificación de nuevos terrenos como área libre.

- Especificaciones:

- De acuerdo a la legislación vigente:

- \* Disposición Adicional 1º del Reglamento S. Rustico. 242/2004.

- \* Art. Primero. Seis. Del Decreto de “Medidas para la facilitar la actividad urbanística de la .....” D. 86/2018

Las áreas anejas al Suelo Urbano que se clasificarán como Zona Verde en una anchura no inferior a 10 m. de ancho, esto motiva que se califiquen como “zona verde” (\*) 9.022 m2 en las zonas de incidencia del Aº de la Vaqueriza y Aº del Tejo.

Al ser el Ø del círculo inscriptible inferior a 12 m., estos terrenos, que tienen una superficie muy superior al S. Local al completo, no pueden ser computados como S. Local y/o general, lo que motiva que no aparezcan computados en ningún cuadro resumen, salvo que esta situación se haga constar expresamente (circunstancia que se realiza en diversas ocasiones).

- Una de las áreas de los jardines junto al campo de fútbol (230 m2) no puede ser computada como S. Local por no poseer un círculo inscriptible de 12 m. de Ø.

De acuerdo a lo indicado, existen 9.252 m2, calificados como “área libre” que no están incluidos en ningún sistema.

La Superficie total incluida en el PDSU como “área libre” es de 11.922 m2, 2.670 m2 pertenecen al Sistema Local y el resto -9.252 m2- figuran así calificadas por ser ese su destino.

En relación a las Dotaciones relativas a Sistema Local de Equipamiento Comunitario/ Equipamiento Público tal como se ha indicado en apartados previos, todas las dotaciones pertenecen al Sistema General de Equipamiento, NO hay dotaciones de la Ordenación Detallada.

### 2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS.

Las Ordenanzas prevén adaptarse a las tipologías fundamentales del entorno edificado, que – entendemos- mantendrá/mejorará sus prestaciones con las características básicas que siguen:

- Uso Global Residencial. .... Se admite una amplia gama de Usos Compatibles.
- Superficie mínima de parcela.. 70 m2.
- Ancho mínimo de fachada..... 4,50 m.
- Fondo mínimo ..... 7,00
- Altura Máxima..... 3 plantas (planta baja+2).
- Plantas Máximas Bajo rasante . 3 plantas
- Usos Bajo-cubierta..... No se contemplan.
- Edificabilidad..... 2,00 m2 t / m2 s
- Ocupación Máxima.....
  - Parcelas de superficie inferior a 70 m2:  
Total, en todas las plantas.
  - Parcelas de sup. superior a 70 m2 e inferior a 500 m2.  
Total en todas las plantas para los primeros 70 m2.  
El exceso restante, hasta los 500 m2... 75% de parcela.
  - Parcelas de superficie superior a 500 m2.  
Total en todas las plantas para los primeros 70 m2.  
De los primeros 70 m2 hasta 500 m2... 75% de parc.  
El exceso restante..... 60% de parcela.
- Profundidad edificable..... No se asigna.
- Las parcelas de Uso Comercial o Industrial compatible podrán ocuparse al 100%.

En lo referente al SUR., las condiciones serán las mismas, con las excepciones que siguen:

- Edificabilidad----- 1,20 m2t / m2 s.
- Parcela mínima uso residencial..... 200 m2 (fachada mínima 8,00 m. para A.1 /A.2 /A.3).
- Parcela mínima uso industrial..... 500 m2 (fachada mínima 12,00 m. para A.4).
- Altura máxima para A.3. .... 2 plantas (baja +1).
- Sección Mínima de Vial de nueva creación.. 8,00 m. entre cerramientos. (en planos de ordenación pueden aparecer secciones superiores.

### 2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En los correspondientes planos de Información se representa el esquema y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Todos los suelos que se incluyen son inmediatos al núcleo existente, por lo que en el supuesto de que sea necesario completar algún servicio se realizará prolongando las actuales redes.

En los supuestos en que los suelos no son inmediatos al núcleo, si lo son a las redes generales de infraestructura, por lo que completar el servicio es inmediato.

Los criterios utilizados para fijar las dimensiones derivan de las NTE y del CTE, teniendo presentes los siguientes umbrales fundamentales:

- Saneamiento: Ø mínimo 30 cm.
- Abastecimiento: Ø mínimo 63 mm.

De acuerdo a lo indicado en los diversos apartados de la Memoria Informativa y de la Documentación Ambiental, las redes son suficientes para permitir la completa incorporación de los suelos de reserva urbana previstos en el PDSU.

### 2.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Por sus características, el presente PDSU no prevé la delimitación de Unidades de Actuación. El apartado de la NTP-2010 que nos ocupa no guarda relación con la naturaleza de este PDSU.

## 2.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Plan de Ordenación Municipales que resultaren disconformes con las determinaciones de éste serán considerados como "fuera de ordenación" a los efectos de aplicación de la legislación vigente.

El PDSU distingue estas dos situaciones de "fuera de ordenación":

\* Total.

Fuera de ordenación por incompatibilidad total con sus determinaciones, en las que solo podrán autorizar obras de mera conservación.

\* Parcial.

Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial con sus determinaciones en las que se podrán autorizar obras de mejora o reforma.

### 1. Fuera de Ordenación Total.

Esta situación se refiere de modo fundamental a:

- \* Los usos no compatibles con los previstos en el PDSU.
- \* Las posibles modificaciones de alineaciones previstas en el Callejero o descritas en los planos de Ordenación Detallada.

Respecto a las obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o cualesquiera otras que incrementen su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En relación a los usos productivos en curso incluidos en este epígrafe son autorizables las actuaciones relacionadas con el mantenimiento de los mismos; el cese de las actividades supondrá la necesidad de su ubicación en una zona que prevea como autorizables estos usos.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano y Rustico

### 2. Fuera de Ordenación Parcial.

Esta situación se refiere de modo fundamental a la no adaptación de las previsiones del PDSU en materia de características físicas de las edificaciones (ocupaciones de parcela, dimensiones de patios, pendientes de cubierta, características estéticas, superficies construidas por encima de la altura máxima, etc.) o de sus parámetros técnico/normativos (disposición de instalaciones, programa de vivienda, dimensiones de recintos, reservas de aparcamientos, etc.):

Respecto a las obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- Se podrán realizar obras que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad de cada uno de grupos estructurales considerados (a. cimentación, b. estructura soporte, c. forjados), o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación.  
Se consideran elementos estructurales los cimientos (grupo "a"), muros resistentes, pilares, jácenas (grupo "b"), forjados y armaduras de cubierta (grupo "c"), y cualesquiera otros de análogas funciones.
- Se podrán realizar obras de aumento de volumen o de la superficie construida en proporción igual o inferior al 10% de la existente en el momento de la aprobación del PDSU.
- Se podrán realizar obras de modernización en la totalidad del inmueble.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano y Rustico

En relación a las dimensiones de las parcelas, cualquier parcela existente con carácter previo a la aprobación del PDSU, que no alcance la superficie o frente mínimo exigido en el PDSU, no será considerada en ningún caso "inedificable" o fuera de ordenación.

Deberá justificarse esta situación mediante la aportación de documentación registral y/o catastral.

De acuerdo a las informaciones de que se dispone no existe ninguna edificación que pueda considerarse como "fuera de ordenación total" motivo por el que el Plan no expresa que edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor (Art. 42 bis 1. TRLOTAU, "Ley S.U.M.A.")

### 3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

#### □ CARACTERÍSTICAS. INFORMACIÓN BÁSICA.

\* La topografía del núcleo con pendientes excesivas –aunque existen algunos tramos en los que esta situación no es relevante- suponen el que los problemas derivados de las características del asentamiento sean detectables.

Existen problemas derivados de la existencia de pendientes longitudinales excesivas.

Aunque la evolución del núcleo se ha realizado siempre hacia zonas con pendientes más favorables, la preexistencia es muy relevante y dado que los trazados viarios del núcleo se han realizado históricamente adaptándose al terreno natural sin modificar ni perfilar las rasantes existentes y sin realizar desmontes o rellenos relevantes; los accesos individualizados a las plantas bajas (plantas de ingreso) se realizan en un buen porcentaje de casos con problemas debido a los cambios súbitos de cota, escalones, etc., etc..

El emplazamiento del núcleo y algunas de sus líneas “naturales” de crecimiento dificultan apreciablemente la realización de actuaciones en orden a posibilitar que el espacio público urbanizado sea accesible con soluciones técnicas convencionales.

Los aspectos citados corresponden principalmente a las zonas históricamente consolidadas, en las áreas de nuevo crecimiento los problemas son mucho menores.

\* Casi todas las áreas del núcleo, presentan trazado irregular, el asentamiento presenta una red viaria discontinua, con geometría difícilmente reconocible. La única dirección de crecimiento realmente reconocible es la dirección correspondiente al Paseo de Las Delicias y su entorno.

\* El reducido tamaño del núcleo y la escasa intensidad de tráfico nos remiten –en principio- a una movilidad peatonal razonablemente sostenible, con acceso inmediato entre áreas urbanas y conexiones inmediatas al entorno natural.

\* Como se puede apreciar en la documentación gráfica aportada:

∇ El acceso a los Sistemas Generales es relativamente sencillo, a través de vías de tránsito rodado en plataforma única (entorno de la Plaza) ó vías de sección mas amplia (Pº de las Delicias).

Los sistemas de equipamientos citados han sido dotados –en general- de medidas en orden a hacer accesibles las áreas y edificaciones.

La accesibilidad en los espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público es un aspecto en curso de solución en la población.

∇ Las posibilidades de adaptación/intervención son viables –con ciertas limitaciones- para casi todas las zonas.

Aunque las secciones de vías son escasas y en algunos casos las pendientes obligan a que sea imposible prescindir de tramos continuos de escalones, las adaptaciones en plataforma única solucionarían buena parte de los problemas.

∇ Los nuevos intervenciones se han realizado o se están realizando con secciones de viarios superiores, lo que unido a su escasa dimensión (en relación a la dimensión general del núcleo) supone el que no incidan de modo relevante en la generación de tráfico urbano o en las áreas de aparcamiento público.

Las nuevas ocupaciones de suelo están vinculadas en la mayoría de los casos a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con escasas intensidades de uso.

\* Los diversos aspectos citados nos remiten a un núcleo donde las posibles deficiencias en materia de Accesibilidad/Movilidad, siendo perceptibles, pueden ser mitigadas.

En cualquier caso, a no ser que la inversión sea realmente relevante, las características del espacio viario no se van a acercar –en absoluto- a la legislación vigente en la materia, dado que:

- Las secciones de viario son escasas y las pendientes muy relevantes en algunos casos.

- Los Acerados son muy reducidos para la práctica totalidad del núcleo.

- Los bordillos accesibles son escasos.

- Aunque no hay problemas de aparcamiento, no existen – en general - reservas de plazas específicas para personas de movilidad reducida.

□ PREVISIONES DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD/MOVILIDAD.

- \* Para las áreas en proceso de renovación o ya incorporadas al suelo urbano consolidado, se entiende que el progresivo cumplimiento de las previsiones de la legislación vigente (Orden TMA\_851\_2021, Código 158/97 ó normativa complementaria) garantiza la configuración de espacios con una movilidad rodada y peatonal razonablemente sostenible.
- \* Para las áreas consolidadas, se entiende que las medidas generales en este sentido deben tender a:
  - ▽ Ampliación de los Acerados hasta alcanzar los anchos previstos en la legislación vigente. Eliminación de obstáculos en las mismas.
  - ▽ Reurbanización de tramos de Acerado con falta de continuidad. Disposición de alcorques adecuados.
  - ▽ Ubicación de rebajes en bordillos y/o realización de bordillos a nivel.
  - ▽ Realización de itinerarios accesibles mixtos (peatones/vehículos).  
Por las características del núcleo se considera que –en principio- estos itinerarios pueden ser los únicos razonablemente realizables en el mismo.
  - ▽ Definición específica de plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida.
  - ▽ Ubicación de Mobiliario urbano accesible.

□ PROGRAMA DE ACTUACIONES.

El PDSU es una figura de planeamiento que carece de competencias para programar actuaciones, por este motivo no se efectúan especificaciones sobre este particular.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera de interés indicar lo siguiente

- \* Para las áreas de progresiva incorporación al núcleo consolidado, las actuaciones se realizarán de acuerdo a las fases definidas en los proyectos específicos de desarrollo.
- \* Para las áreas consolidadas se prevé que se prosiga –en la medida que las disposiciones presupuestarias lo permitan- las actuaciones iniciadas en los últimos ejercicios, así
  - ▽ En los últimos ejercicios se ha procedido a la adaptación a las previsiones de la legislación en materia de accesibilidad, realizándose amplias mejoras en las zonas centrales de la población.  
Se han ejecutado actuaciones de transformación a viario de Tráfico compartido, con plataforma única y tránsito peatonal preferente.
  - ▽ Para el periodo de vigencia del plan las actuaciones deben tender a la adaptación de la totalidad de espacios y a extender el área de actuaciones en plataforma única a la totalidad de la población.
- \* Las reservas en materia de aparcamiento se realizarán en todos los casos en las áreas inmediatas a los equipamientos del núcleo. Se preverá una reserva de 1 plaza por cada 40 automóviles del parque municipal (al ser parque de automóviles actual del núcleo de unas 115 uds., obtenemos 3 plazas reservadas para PMR.).

□ ORDEN DE PRIORIDADES.

Se prevé que el objetivo general de conseguir la accesibilidad de los equipamientos dotacionales, espacios libres y viario se alcance durante el periodo de vigencia del Plan.

El orden de prioridades es: 1. Equipamientos Dotacionales, 2. Espacios Libres, 3. Viario.

Las diferentes indicaciones corresponden al núcleo capital, Villaverde, en las pedanías –por su tamaño poblacional- estas situaciones no son detectables.

Reseñamos que el TRLOTAU (art.30.4º) indica:

*“Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanística lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo”.*

Para el presente caso entendemos que la finalidad del plan no lo aconseja ni la dinámica urbanística (muy reducida) lo exige, por este motivo los análisis y propuestas son someros en algunos aspectos.

#### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- Art. 30.3ª. del TR.de la LOTAU D. Leg. 1/2010.

*“Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios”.*

##### 1. SINGULARIDADES EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PDSU.

- 1.1. De acuerdo a las previsiones de la Legislación vigente, entre otros Art., 24.4. del TRLOTAU, un PDSU es una figura de planeamiento prevista para .

*“..... Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario.....”*

Es decir, un PDSU es un documento previsto para la estabilidad, NO está previsto para programar y/o articular inversiones de ningún tipo.

- 1.2. De acuerdo a lo anterior los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) son figuras de planeamiento que NO prevén implantar “infraestructuras” NI disponer “suelo destinado a usos productivos”.

Por este motivo difícilmente puede existir una *“lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios”*.

3. Los PDSUs son figuras encargadas de gestionar la “estabilidad” o la “moderación”, aspectos relativamente sencillos desde el punto de visto económico.

Cabe entender que la “Sostenibilidad Económica” de cualquier proceso tendente a la “moderación” es un objetivo **casi garantizado** desde el mismo momento en que se formula.

##### 2. ACTUACIONES REALIZADAS. CARACTERÍSTICAS.

###### 2.1. Realización de actuaciones relevantes en materia de Suelo/Edificación.

El núcleo de Villaverde ha acogido en los últimos 14-15 años, periodo aproximado de vigencia de la documentación que nos ocupa, las siguientes actuaciones:

- Núcleo Principal (promotor diversas administraciones).
  - \* Promotor Administraciones (diversas administraciones).
    - Reurbanización y adecuación a la normativa en materia de accesibilidad de estas áreas:
      - . Zona Norte, C/ Solares. Desde ctra. A Paseo Constitución. Sup. Aprox. 960 m2, incluso creación de jardines en tramo final.
      - . Zona N.-Este, conexiones a Pº Constitución desde C/Horno o Picadera. Sup. Ap. 200 m2
      - . Zona Centro-Sur, C/ del Molino, Pza. del Ayuntamiento, C/ Cerezo, C/ Jardines (incluso margen este de la ctra), Avda. de la Guardia Civil.... Sup. aprox. 4.200 m2
    - Adecuación de las zonas inmediatas al “Mirador” y Pza. de Toros (aparcamiento, etc.). Sup, aprox.... 1.200 m2
    - Adecuación de algunos tramos de la travesía de la CM-3205.
    - Remodelación de dependencias municipales... 60 m2.
    - Realización de jardines junto a grupo escolar (sur).. 320 m2.
    - Dotación de algunos elementos de urbanización de la zona Huerta del Molino (sup. total de la zona 1,72 has.).
    - Adecuación a normativa de accesibilidad de distintos equipamientos públicos.

\* Promotor Privado.

Consolidación por edificación de la zona “Huerta del Molino”, unas 12-14 edificaciones entre viviendas e instalaciones industrial/agraria adjuntas.

● Núcleos Secundarios.

\* Promotor Administraciones (administración municipal).

- Adecuación y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua, alumbrado y recogida de basuras para la totalidad de núcleos (11 núcleos tradicionales, 114 habitantes actuales).

En algunos casos, se acompaña de realización de pequeñas obras de urbanización en materia de mejora de accesos.

\* Promotor Privado.

. Mantenimiento y ampliación de las actuales instalaciones hoteleras en el TM. Cueva Ahumada (3 instalaciones), La Resinera (1 instalación).

. Mantenimiento y adecuación del parque edificado en todos los núcleos.

Las actuaciones citadas, en especial la concerniente a la realización de la variante, ponen de manifiesto que en la actualidad el municipio presenta una cobertura adecuada de servicios suficientemente actualizados y que salvo casos muy puntuales (p.e. depuración) a corto plazo no resulta precisa la implantación de ningún nuevo servicio que requiera actuaciones de urbanización y/o edificación.

## 2.2. Programación de actuaciones en materia de urbanización. Suelo Urbano de Reserva. Otros.

El PDSU incluye algunos suelos como Suelo Urbano de Reserva 2,803 has. (\*)

Buena parte de ellos son suelos (p.e. el área A.2.) son terrenos ya clasificados como suelo urbano cuya desclasificación puede no ser del todo justificable dadas las características del territorio.

El PDSU no prevé –en principio- la realización de obras específicas de urbanización de nueva planta, las actuaciones en materia de este tipo de Suelo serían en su caso sufragadas por la iniciativa privada.

La iniciativa privada del núcleo ya ha abordado la urbanización / edificación de áreas de suelo relativamente relevantes para el tamaño del núcleo (Huerta del Molino, 1,72 has.), así que las previsiones del PDSU para este tipo de suelo se entienden completamente asumibles.

En cualquier caso, como se ha reflejado en diversos apartados, de acuerdo al escaso crecimiento poblacional previsto para el período de vigencia, no resultaría necesario ningún área de SUR para absorber demandas poblacionales.

## 3. ACTUACIONES PREVISTAS.

Al margen de las oportunas actuaciones de reurbanización o reacondicionamiento, escasas por cuanto el núcleo presenta un nivel razonable en cuanto a las mismas, el PDSU, contempla la realización de estas previsiones:

### 3.1. Iniciativa Privada.

\* Núcleo principal.

Finalización de la Urbanización de las áreas de Suelo Urbano que presentan alguna carencia. p.e. zonas de la “Huerta del Molino”.

\* Núcleos Tradicionales.

Mantenimiento del actual nivel de servicios y/o edificaciones. En este punto interesa recordar que la clasificación del suelo de los terrenos es la de Suelo Rustico, lo que no impide/impedirá que se realicen las oportunas actuaciones al respecto.

---

(\*) En la superficie final se incluyen terrenos que ya están ocupados por edificación.

El PDSU no considera necesario que la totalidad de estos suelos se desarrollen durante su período de vigencia.

### 3.2. Iniciativa Publica.

#### \* Núcleo Principal.

- Adecuación de la urbanización/accesibilidad de las áreas con mayores carencias (C/Callejones, Enmedio, etc.)
- Saneamiento (EDAR)

Aunque se supone que a corto plazo se retomarán los proyectos ya tramitados para la realización de la EDAR y que lo que se indica en las líneas siguientes será sustituido por iniciativas con mayor grado de adecuación, este PDSU contempla la realización de una EDAR para el núcleo pral., en las proximidades de la desembocadura del Arroyo de la Puerta en el río Guadalimar, con capacidad para 500 hbs, a unos 600/700 m. del sur del núcleo, aguas abajo del Guadalimar.

La EDAR se realizaría para una población de 500 hbs. con estas características básicas:

- Obra de llegada, con sistema de bombeo.
- Sistema de pretratamiento, con desarenador desengrasador y filtro de finos.
- Decantador / Digestor primario.
- Lecho Bacteriano.
- Decantador Secundario.
- Espesador de Fangos.

El coste de estas actuaciones se situaría en torno a los 550.000 Eur.

La realización de esta previsión, ateniéndonos a lo realizado en el resto de municipios de características similares al nuestro de la Comunidad Autónoma, no correspondería en ningún caso a la Administración municipal.

El impacto en la hacienda municipal sería irrelevante y en la hacienda autonómica (ó provincial en su caso) sería –a nuestro entender- totalmente asumible, al tratarse de una actuación largo tiempo aplazada.

De acuerdo a lo indicado concluimos que las propuestas del presente PDSU encaja plenamente en el marco económico habitual de las iniciativas municipales y privadas del TM., de Villaverde.

- Se entiende que las indicaciones realizadas cumplimentan lo previsto en el art. 30.3ª del TRLOTAU DL. 1/2010.

En páginas siguientes se acompañan:

1. Certificado Municipal de inversiones en infraestructura realizadas en el periodo 2015-21, 3 pags.
2. Certificado Municipal de licencias de obras concedidas. 1 página.



FIRMACIO POR  
El Secretario de Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
PEDRO MIGUEL PERALTA LÓPEZ  
000000000



FIRMACIO POR  
El Alcalde de Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
000000000



Ayuntamiento de  
VILLAVERDE DE GUADALUPE

SEFYCU 3884338

Secretaría e Intervención

Expediente 397501K

Pedro Miguel Peralta López, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe (Albacete),

#### CERTIFICO

Que, según datos obrantes en esta Secretaría, este Ayuntamiento ha realizado obras en inversiones durante los años **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, por un importe total de 195.922,01 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2015 fue de 31.746,46 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de asfaltado de calles del municipio, con un presupuesto de ejecución de 23.629,48 euros, IVA incluido.
- Obras de renovación de la red general de agua, con un presupuesto de ejecución de 4.958,68 euros, IVA incluido.
- Obras de renovación de la red general de alumbrado público mediante la instalación de luminarias, con un presupuesto de ejecución de 3.158,10 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2016 fue de 11.000 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de renovación y mejora del almacén del Ayuntamiento, con un presupuesto de ejecución de 11.000 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2017 fue de 29.639,35 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de construcción de pasos de agua y mejora de camino forestal, con un presupuesto de ejecución de 11.702,07 euros, IVA incluido.
- Obras de renovación y mejora de la red general de agua, con un presupuesto de ejecución de 6.000 euros, IVA incluido.
- Obras de asfaltado de una calle del municipio, con un presupuesto de ejecución de 8.939,54 euros, IVA incluido.
- Obras de mejora de la accesibilidad de la biblioteca municipal, con un presupuesto de ejecución de 2.997,74 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2018 fue de 23.706,24 euros**, con arreglo al siguiente desglose:



AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DE GUADALUPE

Código Seguro de Verificación: EJAA 2K3R RYEW CCWM 2UVE

Certificado de inversiones realizadas - SEFYCU 3884338

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <http://sede.sede.ag.guadalupe.es>

Pág. 1 de 2



FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
 Guadalupe  
 FERNANDO LÓPEZ  
 08/06/2022



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
 Guadalupe  
 08/06/2022

Ayuntamiento de  
VILLAVERDE DE GUADALUPE

NIF: P120400

Secretaría e Intervención

Expediente 397501K

- Obras de mejora y reparación de la red de alcantarillado, con un presupuesto de ejecución de 8.250,34 euros, IVA incluido.
- Instalación de parque infantil en el parque municipal, con un presupuesto de ejecución de 8.457,90 euros, IVA incluido.
- Obras de mejora del monte público como parte del Fondo de Mejoras del Monte Público, con un presupuesto de ejecución de 7.000 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2019 fue de 6.000 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de mejora y reparación de la red de alcantarillado en la Aldea Belfotar, con un presupuesto de ejecución de 6.000 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2020 fue de 42.483,88 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de acondicionamiento y mejora del camino Arroyo de la Puerta como parte del Fondo de Mejoras del Monte Público, con un presupuesto de ejecución de 10.406 euros, IVA incluido.
- Obras de acondicionamiento y mejora de caminos como parte del Fondo de Mejoras del Monte Público, con un presupuesto de ejecución de 10.113 euros, IVA incluido.
- Obras de renovación y mejora del baño y del vestuario y de su accesibilidad de la piscina municipal, con un presupuesto de ejecución de 21.964,88 euros, IVA incluido.

El gasto total en inversiones ejecutadas en el **ejercicio presupuestario 2021 fue de 51.344,08 euros**, con arreglo al siguiente desglose:

- Obras de acondicionamiento y mejora del camino Piedra del Cambrón, con un presupuesto de ejecución de 14.354 euros, IVA incluido.
- Obras de acondicionamiento y mejora en los Caminos Umbrías, con un presupuesto de ejecución de 24.000,35 euros, IVA incluido.
- Obras de acondicionamiento y reparación de diversos carriles del municipio, con un presupuesto de ejecución de 6.156,96 euros, IVA incluido.
- Instalación de ventanas en diversos edificios municipales, con un presupuesto de ejecución de 6.832,77 euros, IVA incluido.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente con el visto bueno del Alcalde.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DE GUADALUPE

Código Seguro de Verificación: EJAA-3K3R-RYEW-CCWM-2VVE

Certificado de inversiones realizadas - SEFYCU 3884338

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaverdeguadalupe.es/verbuja/es/>

Pág. 2 de 3



FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
Miguel Ángel Pérez López  
18/01/2023



Ayuntamiento de  
**VILLAVERDE DE GUADALUPE**

NIF: P1204801

**Secretaría e Intervención**

Expediente 397501K

En Villaverde de Guadalupe, a fecha al margen  
**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**



FIRMADO POR

El Alcalde del Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
Rafael López  
18/01/2023



AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DE GUADALUPE

Código Seguro de Verificación: EJAA 3K3R RYEW CCWM 2VVE

**Certificado de inversiones realizadas - SEFYCU 3884338**

La verificación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaverdeguadalupe.wedqualba.es/>

Pág. 3 de 3



FIRMADO POR

El Alcalde del Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
08/06/2022



Ayuntamiento de  
VILLVERDE DE GUADALUPE

Nº: 1024408

Secretaría e Intervención

Expediente 397501K

Pedro Miguel Peralta López, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe,

#### CERTIFICO

Que, según datos obrantes en esta Secretaría, este Ayuntamiento ha concedido licencias de obras durante los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, por un importe total de **223.589,16**, con arreglo al siguiente desglose:

En 2017, se concedieron **4 licencias** de obras por un importe de **13.853,13 euros**.

En 2018, se concedieron **5 licencias** de obras por un importe de **16.701,31 euros**.

En 2019, se concedieron **11 licencias** de obras por un importe de **38.645,34 euros**.

En 2020, se concedieron **14 licencias** de obras por un importe de **68.126,16 euros**.

En 2021, se concedieron **6 licencias** de obras por un importe de **31.882,80 euros**.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente con el visto bueno del Alcalde.

En Villaverde de Guadalupe, a fecha al margen  
**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**



FIRMADO POR

El Secretario del Ayuntamiento de Villaverde de Guadalupe  
PEDRO MIGUEL PERALTA LÓPEZ  
08/06/2022



AYUNTAMIENTO DE VILLVERDE DE GUADALUPE

Código Seguro de Verificación: EJAA 3K3U JZVN AAZA J4QN

Certificado de licencias de obras concedidas - SEFYCU 3884349

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaverdedeguadalupe.es/ocipublica.es/>

Pág. 1 de 1

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

### 5.1. ASPECTOS GENERALES

Se considera que la presente documentación cumplimenta las previsiones del Texto Refundido LOTAU. DL 1/2010, y toda su legislación de desarrollo, no se realizan justificaciones al respecto. Seguidamente se indica el cumplimiento de Normativa Específica.

\* Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental.

El PDSU se tramita de acuerdo a las previsiones de la citada Ley, la actual Documentación del PDSU se presenta junto al Estudio Ambiental Estratégico y viceversa..

\* Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos CLM.

En los Planos de Ordenación se reflejan – para las diferentes vías del tm. y en especial para las ctras. Inmediatas al núcleo - las zonas de Servidumbre, Protección, Línea de Edificación, etc.

Se indica que la ley anterior está modificada por:

- Ley 7/2002, de 9 de Mayo, de Modificación de la Ley 9/90.

- Ley 2/2009, de 14 de Mayo, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo (Arts.23,25 y 27).

- DL 1/2010 por el que se aprueba el TR de la LOTAU (Disposición Adicional Primera).

\* Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 2 de Enero.

\* Decreto 25/2015, de 7 de Mayo. Actualización del Catalogo de la Red de Carreteras JJCC.

\* RD. 136/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Nov., de Ruido.

\* Decreto 175/2005 Modificación Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

\* Ley de Aguas, Texto Refundido, RDL 1/2001. art. 25.4. Recursos Hídricos.

En el Estudio Ambiental Estratégico “Anejos Técnicos” y en la Memoria Informativa del PDSU se aportan documentaciones que ponen de manifiesto que las previsiones de consumo son inferiores a las asignaciones hídricas. Entendemos que la existencia de recursos hídricos es evidente.

\* Ley de Vías Pecuarias CLM. 9/2003. (art. 18.5).

En los Planos de Ordenación se observa que las vías pecuarias existentes se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

\* Ley del Ciclo Integral del Agua CLM. 12/2002. (art. 16).

Se prevé que en la tramitación de este PDSU, se recabe el informe vinculante de la Agencia del Agua CLM.

\* Ley 4/2013. Patrimonio Cultural Castilla-La Mancha JJCC.

Se acompañará Carta Arqueológica como Anejo al PDSU, el documento denominado “Carta Arqueológica” que acompaña al actual PDSU, no es una “Carta Arqueológica” tramitada en su día de acuerdo a las previsiones de la legislación CLM..

\* RDL 1/2013 de 29 de Nov., Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad.

\* RD 505/2007. por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y No discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

\* Orden VIV/561/2010. Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV).

\* RD 173/2010, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.”

\* Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en CLM.

\* Código Accesibilidad Castilla-La Mancha que la desarrolla. Decreto 158/97.

\* Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015. Art. 3.3.e.

## 5.2. INFORME SOBRE IMPACTO POR RAZON DE GÉNERO.

La Ley 12/2010 de, 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de C-L M, establece en su art. 6 que:

*“..... todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres.....”*

En las líneas siguientes se acompaña el Informe en cuestión:

### INDICE

1. ANTECEDENTES. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL MODELO TERRITORIAL.
2. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.
3. SITUACIÓN DE PARTIDA: EL PDSU. VIGENTE
  - 3.1. Condiciones generales del PDSU
  - 3.2. Lenguaje en los textos del PDSU.
  - 3.3. Previsiones Técnicas del PDSU, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros.
  - 3.4. Lenguaje en la legislación urbanística actual
4. PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PDSU EN LAS RELACIONES DE GÉNERO.
  - 4.1. Población afectada
  - 4.2. Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PDSU.
  - 4.3. Ordenación del Núcleo.
  - 4.4. Centro especializado en impacto de género
  - 4.5. Lenguaje del texto de PDSU.
5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PDSU.

### 1. ANTECEDENTES. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL MODELO TERRITORIAL.

\* El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villaverde del Guadalimar (en adelante, PDSU) pretende la ordenación urbanística integral del TM. y del núcleo existente.

Las propuestas del PDSU tratan de evitar –de hecho, entendemos que lo evitan- que el diseño de la ciudad incluya sesgos de género que provoquen un impacto directo en la vida de las mujeres.

Se considera que la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar/garantiza una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

\* El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer el PDSU en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras cuestiones como la movilidad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Legislación vigente, Ley Autonómica 12/2010, su elaboración proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del futuro PDSU.

### 2. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Para abordar este concepto cabe diferenciar previamente dos conceptos básicos: género y sexo.

El sexo es una categoría biológica que atiende a aspectos físicos, biológicos y anatómicos, mientras que el género atiende a categorías que hacen referencia a características atribuidas social y culturalmente a hombres y a mujeres, resultado de una sociedad y una ideología marcada por los valores tradicionales, religiosos y grupales. De este modo, lo “femenino” se suele asociar a las tareas de cuidado, en el ámbito doméstico y familiar, mientras que lo “masculino” se asocia al “trabajo productivo”, a la fuerza y a un ámbito más social.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral.

Este es uno de los principales obstáculos para que las mujeres alcancen su autonomía y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la

accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

### **3. SITUACIÓN DE PARTIDA: EL PDSU VIGENTE**

#### **3.1. Condiciones generales del PDSU.**

El objeto del PDSU es la ordenación urbanística del territorio, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Ni la clasificación del suelo (división del territorio municipal en suelo urbano y suelo rustico), ni la asignación de usos urbanísticos, edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, u otros parámetros o condiciones de intervención en cada área, guarda relación con las relaciones de género.

Sin embargo, la ordenación del territorio sí puede tener un impacto de género. Teniendo en cuenta que en ese tiempo (principios del S.XXI) recaían fundamentalmente sobre las mujeres las tareas de acompañamiento de los hijos al colegio, las compras básicas de alimentación, y otras tareas domésticas similares, no se observa en la ordenación realizada la indicación de recorridos peatonales seguros.

En la época de aprobación de tramitación del PDSU (1981-1983), Villaverde era un TM. de 790 habitantes, ubicados principalmente en el casco tradicional (con incidencia de población en pedanías, aprox. 2/3 núcleo pral. y 1/3 pedanías), la propuesta del PDSU –que no abordaba las pedanías- contemplaba pequeñas incorporaciones de nuevos suelos en áreas vacantes.

La ordenación del núcleo por el PDSU, que NO realiza unas previsiones de crecimiento realmente notables no tiene en cuenta medidas de seguridad o de accesibilidad que afectarían fundamentalmente a las mujeres. Entendemos que esto es debido a que el área habitada permanentemente era muy pequeña y en recesión, y por ello se estimaba que esa previsión era probablemente innecesaria.

#### **3.2. Lenguaje en los textos del PDSU.**

El lenguaje de los textos (Normativa del PDSU) podría considerarse que favorece la visibilidad del hombre, porque utiliza siempre términos masculinos (por ejemplo: “Art. II.5. Tramitación de Licencias” la Normativa Urbanística.

Esta forma de calificación es constante a lo largo de toda la normativa.

La referencia en textos a la participación de personas técnicas o autoridades es siempre expresada en términos masculinos: “el Alcalde”, “el Delegado” “Ministro”, “el propietario”.

Son perjuicio de lo anterior, hace 40 años era de común aceptación que el masculino operase como calificación neutra en este tipo de textos.

#### **3.3. Previsiones Técnicas del PDSU, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros.**

No hay referencias al género.

#### **3.4. Lenguaje en la legislación urbanística actual**

La utilización del término masculino como término neutro está plenamente acuñada en la actividad urbanística. La legislación urbanística lo utiliza normalmente.

La legislación urbanística a efectos de considerar la situación de partida incide en la misma situación. Así, por ejemplo, el Reglamento de Planeamiento D. 248/2004 indica:

\* Art. 15. Determinaciones de los Proyectos de Singular Interés:

**“2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente.....”**

\* Art. 154. Tramitación de Urgencia para la aprobación de los planes de Ordenación Urbanística,

**“..... la Comisión Provincial de Urbanismo formulará al Alcalde.....”**

Siempre que la ley hace referencia a una autoridad, lo hace en término masculino considerado implícitamente como neutro.

## 4. PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PDSU. EN LAS RELACIONES DE GÉNERO.

### 4.1. Población afectada

La distribución de la población ha variado desde la época de redacción del planeamiento anterior, es 1983 porcentaje de mujeres empadronadas era el 47,42% del total de población empadronada, en 2021 ese porcentaje es del 45,34 %.

No hay datos de la distribución de mujeres y hombres de la población flotante.

A falta de este dato, el impacto de género en el PDSU se estudia sobre la población empadronada.

No se han encontrado datos de población LGBT; no parece, sin embargo, que en esta población su proporción pueda hacer variar las previsiones de impacto de género de las determinaciones urbanísticas del PDSU.

### 4.2. Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PDSU.

Las mujeres pueden verse más afectadas por el desarrollo del PDSU debido al tipo de recorrido asociado al perfil estadístico de sus actividades cotidianas: actividad laboral más frecuentemente relacionada con lugares de localización dispersa, y por tanto, con recorridos dispersos, actividades de abastecimiento del hogar (compra diaria en comercios de proximidad), y acompañamiento de menores en sus recorridos de ida y vuelta al colegio.

No quiere decir este párrafo que el PDSU asigne ese rol a las mujeres, sino que, estadísticamente tiene más incidencia en las mujeres que en los hombres. Hecho que afortunadamente va cambiando en la sociedad, pero que no ha llegado a ser igualitario con el rol que ejercen los hombres.

El perfil estadístico de la actividad cotidiana de los hombres se acerca más al trabajo en ámbito concentrado al que se accede normalmente, en vehículo propio.

### 4.3. Ordenación del Núcleo.

Por las características de Villaverde, la población presenta apreciable concentración en el núcleo urbano (aprox. 2/3 del total), la población en núcleos tradicionales (pedanías), con ser relevante (1/3 del total) se encuentra muy fragmentada, debido al elevado número de núcleos secundarios.

El núcleo urbano, que alberga a la totalidad de Equipamientos y a la mayor parte de áreas libre presenta una estructura relativamente compacta (los crecimientos en torno al paseo de las Delicias modifican este esquema) que puede incluirse en un rectángulo de dimensiones 400 (NO-SE) x 250 (NE-SO), con la Plaza Mayor y el Ayto. en el centro aproximado del mismo. El recorrido más desfavorable excede levemente 10 mins. de duración.

La mayor parte de la población permanente se ubica en la zona central que es básicamente peatonal debido a que la intensidad de tráfico es muy escasa. La estructura de calles (muy irregular y con pendientes relevantes en algunos casos) y el tipo de edificación (con abundantes “queiebros” de alineación) no facilita la seguridad de los viandantes.

El vecindario (no superior a 210 hbs.) se conoce, y apenas existen viviendas colectivas, lo cual evita en gran medida la existencia situaciones no previstas.

Las áreas de mayor posible frecuentación:

- \* Ayuntamiento. .. (en Pza. Mayor).
- \* Educación. (en paseo de las Delicias, Centro Escolar).
- \* Ocio/Servicios ... (Piscina y Bares en paseo de las Delicias, Centro Social en Pza. Mayor).
- \* Iglesia..... (en Pza. Mayor).

Se encuentran en el recorrido de 300 m. de longitud que va de la Pza. Mayor a las piscinas.

Las propuestas del PDSU, por la propia naturaleza de la figura, no van –apenas- a incidir en la actual estructura del núcleo.

Podemos resumir que la estructura del núcleo tradicional de Villaverde, que alberga la mayor parte de la población permanente y actividades urbanas favorece –con algunas limitaciones para vías con pendientes excesivas- la seguridad peatonal y posibilita el acceso a todas las actividades urbanas.

No parece, por tanto, que el PDSU deba tomar, aparte de la mejora del alumbrado y mejoras de accesibilidad para el entorno de las C/ Callejones y de Enmedio medidas especiales para asegurar la igualdad de género.

Se precisa que las pedanías están dotadas de Alumbrado Público.

#### **4.4. Centro especializado en impacto de género**

La escasa población de Villaverde del Guadalimar y la ausencia de episodios detectados que lo hicieran necesario, supone que no exista ni sea necesario actualmente, un centro especializado en problemas de género, o pisos tutelados.

#### **4.5. Lenguaje del texto de PDSU.**

El PDSU evita y/o evitará asignar un rol masculino a las funciones que pueden ser calificadas de modo neutro sin comprometer la comprensión del texto.

No obstante, no siempre es razonable buscar términos complejos para evitar un término masculino. A estos efectos, se considera compleja la denominación “ciudadanos / ciudadanas, en lugar del término “los ciudadanos”.

Con objeto de evitar posibles malentendidos, el PDSU inserta una nota preliminar advirtiendo que el término masculino se utiliza siempre en la documentación como género neutro.

### **5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PDSU**

Analizadas las propuestas que se realizan en el PDSU de Villaverde del G. en materia de urbanismo y ordenación del territorio observamos que todas las determinaciones:

- Tienden a implantar la igualdad de trato y de oportunidades de hombres y mujeres.
- En ningún caso existen medidas que favorezcan posibles discriminaciones por razón de sexo,
- Todas las medidas contemplan previsiones igualitarias en materia de género.

**Se considera que el PDSU no establece ninguna disposición que produzca o pueda producir discriminación directa o indirecta en relación con la orientación sexual, expresión o identidad de género o pertenencia a grupo familiar.**

### 5.3. INFORME SOBRE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

#### 1. Impacto en la Infancia y la Adolescencia.

- La Ley Orgánica 1/996 de Protección jurídica del menor, que en su art.22 quinquies indica:

**Artículo 22 quinquies. Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.**

*Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.*

Esta misma Ley, prevé (tras Modificación operada por la Ley 267/ 2015 de 28 de julio):

**Artículo 7. Derecho de participación, asociación y reunión.**

1. *Los menores tienen derecho a participar plenamente en la vida social, cultural, artística y recreativa de su entorno, así como a una incorporación progresiva a la ciudadanía activa.*

.....  
*Se garantizará la accesibilidad de los entornos y la provisión de ajustes razonables para que los menores con discapacidad puedan desarrollar su vida social, cultural, artística y recreativa.*

Es fácil deducir que el PDSU, en la medida que sus propuestas contemplan que se amplíen los equipamientos, mejorar el entorno, la accesibilidad y demás aspectos, presentará impactos POSITIVOS.

- En materia de protección a la infancia y la adolescencia, la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha tiene la competencia exclusiva en los términos establecidos en el Estatuto de Autonomía, Ley Orgánica 9/1982.

En el ejercicio de esta competencia, la JJCC, promulgó la Ley 3/1999, de 31 de marzo, del Menor de C-LMancha. Con posterioridad se promulga la ley actualmente vigente. La Ley 5/2014, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la Adolescencia de Castilla-La Mancha.

Esta Ley, prevé lo siguiente (citas textuales):

**Art. 14. Derecho a la Educación,**

1. *La Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para el ejercicio del derecho a la educación de la infancia y la adolescencia:*

a) *Garantizará la existencia de un número de plazas adecuadas y suficientes en las enseñanzas obligatorias que aseguren la atención escolar de los menores,*

**Art. 15. Derecho a la Cultura y al ocio,**

1. ....
2. *Las Administraciones públicas promoverán el derecho al juego, al ocio y el acceso a los servicios culturales y actividades deportivas, artísticas y de tiempo libre de la infancia y la adolescencia como elementos esenciales.....*

**Art. 16. Derecho a un medio ambiente saludable.**

1. ....
2. *Las Administraciones públicas fomentarán la toma en consideración de las necesidades de la infancia y adolescencia en la concepción del espacio urbano, la disposición de ámbitos diferenciados en los espacios públicos para su uso.....*

Es fácil deducir que el PDSU, en la medida que sus propuestas contemplan que se amplíen y/o mejoren los equipamientos escolares, deportivos, de ocio, así como la mejora generalizada de los espacios urbanos, su entorno, accesibilidad y demás aspectos, presentará impactos POSITIVOS.

## **2. Impacto en la Familia**

- La Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas en su Disp. Adic. 10ª indica:

***Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.***

*Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.*

En su Título II Capítulo III. "Acción Protectora en materia de vivienda", se recoge explícitamente:

***Artículo 15. Beneficios Generales.***

2. ....

*Cuando la composición o la superficie de la vivienda protegida resulte insuficiente, se podrá adjudicar a una sola familia numerosa, dentro de los límites de superficie que en cada caso proceda, dos o más viviendas que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.*

Al objeto de llevar a cabo una regulación de los aspectos citados en la citada Ley y ampliar la acción protectora la citada Ley, la JJCC Castilla-La Mancha promulgo la actual Ley 17/2010, de 29 de Diciembre, de las familias numerosas de Castilla-La Mancha y de la maternidad, en su art.16 contempla lo siguiente:

***Artículo 16. Medidas en materia de vivienda.***

.....

*3. Se adaptará a las necesidades de las familias numerosas el tamaño de las viviendas con protección pública, cuya superficie útil máxima en caso de familias numerosas podrá llegar hasta 120 m2.*

La cobertura de las circunstancias indicadas se ha recogido específicamente en las Normas Urbanísticas, en el articulado relativo a las características del uso residencial, Art. III.3. Apartado 3.

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación del nuevo planeamiento son escasamente relevantes y –en cualquier caso- positivas.

Lo mismo sucede respecto de la familia.

El presente PDSU es una propuesta normativa cuyo alcance no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, la adolescencia y/o la familia.

## 6. INCIDENCIAS O MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN.

Las incidencias o modificaciones en el documento vienen motivadas por las actuaciones de dos Administraciones Sectoriales:

### 1. Consejería de Fomento.

Existen dos Informe de la DP. Albacete:

- 1.1. Informe del Servicio de Ejecución y Disciplina de 28/09/2021.
- 1.2. Informe del Servicio de Urbanismo de 04/ 11/2021. Art. 134. Fase de Concierto.

### 2. Consejería de Desarrollo Sostenible. D.G. Ec. Circular. Servicio de Prev. e Impacto Ambiental. Realización del Documento de Alcance e Informes Recibidos. (Reg. Salida 09/02/2022)

- 2.1. Sugerencias para la Elaboración del EAE,.
- 2.2. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- 2.3. Coordinador de Emergencias CLM. Consejería de Economía. DP., de Albacete.
- 2.4. Consejería de Agricultura. D.P. Albacete. Servicio de Medio Rural.
- 2.5. Consejería de Cultura. D.P. Albacete.
- 2.6. Consejería de Agricultura. D.P. Albacete. Servicio Medio Natural.
- 2.7. Dirección Gral., de Carreteras de la JJCC. CLM.

A continuación, se detallan las indicaciones mas relevantes de los Informes indicados y las modificaciones que han supuesto para el Documento Técnico.

## 1. CONSEJERIA DE FOMENTO.

### 1. INFORME DEL SERVICIO DE EJECUCION Y DISCIPLINA LA DP DE FOMENTO DE 13/04/2021.

El Informe contiene diversas recomendaciones de carácter general para el desarrollo del trabajo sobre la diversa documentación aportada, Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normativa Urbanística, proponiendo la revisión de la misma.

Se han revisado todos los aspectos puestos de manifiesto y se ha adecuado la documentación en todo aquello que se ha entendido mejorable.

En relación a diversas observaciones sobre la normativa en suelo rustico se entiende que las actuales previsiones de la normativa autonómica son las que pueden garantizar en mayor medida el ejercicio de las competencias municipales con adecuado grado de flexibilidad, por lo que se transcribe en aquellos casos en que parece adecuado la Normativa autonómica al respecto.

### 2. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DP DE FOMENTO DE 28/07/2021. FASE DE CONCIERTO

En relación al Informe de la Delegación Provincial de Fomento sobre la documentación remitida en su momento del PDSU, el mismo indica que algunas de las deficiencias detectadas no corresponden a esta fase de los trabajos, (como sigue).

#### **6. OBSERVACIONES TÉCNICAS**

*En el anexo final a este informe incluimos algunas observaciones (relación no exhaustiva) que, aunque no correspondan en rigor a esta fase de tramitación sino a una posterior, una vez detectadas en la documentación enviada se entiende útil trasladarlas. De hecho, algunas de ellas se consideran fundamentales para que el modelo de desarrollo propuesto sea acorde a la realidad del municipio y a sus características poblacionales, ambientales, topográficas, etc. y para que el planeamiento sea verdaderamente un instrumento que, por un lado, refleje*

*con exactitud la realidad existente y, por otro, facilite el desarrollo de las potencialidades del municipio.*

A continuación, reflejamos (en cursiva) las previsiones del “anexo final” e indicamos que tipo de Modificaciones se ha realizado.

#### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. *Se considera fundamental hacer un análisis detallado de los núcleos dispersos en el territorio pues es uno de los aspectos fundamentales de este PDSU. No todos tienen las mismas características, ni origen, ni usos característicos, ni circunstancias históricas de creación, etc. La O.A. 7ª TRLOTAU requiere una aplicación restrictiva, minuciosa y detallada y alguno de los núcleos propuestos no parece cumplir las condiciones de dicha disposición. Son fundamentales los límites físicos, número de viviendas, régimen de tenencia de éstas, etc. Recordamos así mismo que la definición recogida en la Ley 1/2021 reserva esta categorización a aquellos conjuntos de edificaciones que no puedan ser clasificados como suelo urbano o urbanizable.*
  2. *Igualmente que en el caso anterior, también es fundamental conocer el resultado del estudio hidrológico y de riesgo de avenidas respecto a los dos arroyos colindantes con el núcleo de Villaverde, para una correcta clasificación posterior de los suelos y una adecuada regulación de los usos.*
  3. *Dado que se recoge que no hay patrimonio merecedor de protección en Villaverde ni itinerarios urbanos destacables pero que las vistas desde el núcleo al paisaje son excelentes, se echa en falta un análisis más detallado de este aspecto, pues parece ser uno de los pocos que pudieran potenciarse. (se da la circunstancia por ejemplo de la existencia de un viejo centro de transformación que desvirtúa totalmente las vistas sobre el que no se dice nada).*
1. La documentación incorpora un Anejo específico denominado “Regulación de Núcleos Rurales Tradicionales no Irregulares”, en el que se incorporan y detallan las indicaciones que se realizan. Se especifican los límites físicos, número de viviendas, servicios, etc.  
Los conjuntos que se incluyen no pueden ser clasificados como suelo urbano o urbanizable.  
Indicamos que la documentación que ahora se aporta es mucho más detallada que la que sirvió para realizar el informe del Servicio de Urbanismo, en el mismo sentido se indica que en algunos casos las propuestas se han modificado sensiblemente.
  2. La documentación aporta el oportuno Estudio Hidrológico.  
Del resultado de las previsiones del mismo, concretamente de la Delimitación de la zona de flujo preferente (ZFP) T-100, se han derivado las oportunas directrices en materia de clasificación de suelo, consistentes –entre otras- en NO incluir como Suelo Urbano terrenos libres de edificación incluidos en la ZFP. T-100.  
Sin perjuicio de lo anterior, se indica que el Informe del Coordinador de Emergencias CLM. Consejería de Hacienda. D. Prov. AB., de fecha 23 / 11 /21 indica:  
*“Consultado el SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables), se observa que en el municipio de Villaverde de Guadalimar NO se localiza ninguna zona con riesgo de inundación para ningún periodo de retorno estudiados (10, 50, 100 y 500 años)”*.
  3. Se ha recogido la indicación realizada. En la actual propuesta se ha establecido un área de Suelo Protegido en el entorno del “mirador” de la población.

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

4. *Plano I-12: En este plano es fundamental que se reflejen las distintas zonas (flujo preferente, periodos retomo, etc.) resultado del estudio hidrológico de ambos arroyos, pues de ello derivarán las decisiones de ordenación.*
4. Al citado Plano I,12 se incorpora –entre otros- la delimitación de la Zona de Flujo Preferente para el periodo de retorno T-100.  
Como se ha indicado anteriormente, las propuestas de ordenación se han modificado sensiblemente a raíz de la delimitación de esta ZFP. T-100.

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

5. *Se enuncian en la página 9 once núcleos rurales tradicionales no irregulares (definidos en la Ley Suma) pero, en ningún momento, se describen los criterios utilizados para tal clasificación. Recordamos en este punto que su inclusión como tales ha de estar absolutamente justificada y corresponder con las limitaciones que establece la ley Suma en la definición de dichos núcleos. No caben en dicha definición suelos que puedan ser clasificados como urbanos, complejos turísticos, hoteleros, etc. que tienen otras vías de obtención de licencias de edificación o legalización. Consideramos que el PDSU de Villaverde tiene en la identificación, catalogación, definición, descripción, etc. de estos asentamientos una de sus determinaciones fundamentales. Por otro lado, tratándose de un municipio de tan reducidas dimensiones, el PDSU debe dar respuesta completa a lo contenido en la O.A. 7ª, esto es: la definición de dichos núcleos ha de ser detallada y completa en cuanto a límites y características, debe preservar la idiosincrasia y carácter del núcleo, incluir ordenanzas específicas de edificación que regulen los aspectos constructivos, estéticos, etc., cuantificar las construcciones existentes y las nuevas, etc. No es asumible ni entra dentro de la lógica del planeamiento diferir a planeamientos de desarrollo esta cuestión.*
5. La documentación incorpora un Anejo específico denominado "Regulación de Núcleos Rurales Tradicionales no Irregulares", en el que se incorporan y detallan las indicaciones que se realizan. Se especifican los límites físicos, número de viviendas, servicios, etc.  
La documentación que ahora se aporta es mucho más detallada que la que sirvió para realizar el informe del Servicio de Urbanismo, en el mismo sentido se indica que en algunos casos las propuestas se han modificado sensiblemente.
6. *Deberán, conforme a punto 1.4 de NTP, definirse y asignarse los usos, intensidades y densidades, pues, como recoge el Art.52 R.P., la documentación de los PDSU será la misma que la de los POM, salvo la relativa al suelo urbanizable.*
6. La documentación actual define y asigna usos, intensidades y densidades.
7. *Lo recogido en el punto 1.13 sobre reservas de viviendas de protección pública debe adaptarse al texto resultante de la Ley Suma.*
7. Lo recogido en el punto 1.13. recoge de modo casi textual lo previsto en el TRLOTAU. Art. 24.3.
8. *Conforme al Art. 24 R.P. las zonas verdes, para ser consideradas parte del sistema general de las mismas han de tener una superficie y dimensiones mínimas, por lo que, es más correcto al identificarlas una justificación del tipo " ... aunque no pueden ser considerados por su dimensión como SG ... su funcionalidad y servicio abarcan todo el municipio, dadas las dimensiones de este ... "*
8. En la actual documentación se verifica lo indicado en el art. 24. RP., respecto a superficies y diámetros de círculos inscribibles (identificación de Sistemas Locales o Generales).
9. *Lo recogido en el punto 2.3 Ordenanzas Tipológicas respecto a la ocupación es realmente complicado, de difícil concreción y parece evidente que va a dar lugar a problemas en su aplicación. Debería simplificarse. Además, conforme a lo recogido en la NTP, los parámetros específicos se recogerán en las Normas Urbanísticas.*
9. Se entiende que la previsión realizada responde a una regulación por tramos, en absoluto inhabitual en este tipo de normativas y adecuada a los objetivos de la ordenación.
10. *Igualmente que en el caso anterior es muy compleja, incluso no ajustada al TRLOTAU la regulación del régimen de fuera de ordenación, no se entiende el porcentaje del 20%, no se entiende que parcelas que no tengan frente mínimo no puedan ser consideradas inedificables, etc .*
10. El artículo, presentaba alguna errata que se ha corregido.  
Se entiende que es totalmente lógico que en un núcleo con un parcelario tan condicionado por la topografía las parcelas que no posean el frente mínimo en el momento de la aprobación sean edificables, de lo contrario no se estarían preservando las tipologías y características tradicionales.
11. *Pese a lo recogido en el punto 4 sobre el Informe de Sostenibilidad económica, esto es, que "no guarda relación con la naturaleza y alcance de un PDSU", conforme al Art. 30Trlotau, 41.2.d) R.P. y 22 del TR ley suelo y rehabilitación urbana los planes " ... deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en /as Haciendas Públicas afectadas*

*por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de /os servicios resultantes, así como /a suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos." En el mismo sentido se pronuncian la Disposición Preliminar apartado 20 de la Ley Suma y el punto 4 de la NTP, pues insistimos que la documentación de los PDSU es la misma que la de los POM, con excepción de lo referido al suelo urbanizable. Se recoge así mismo en la documentación que "no hay previsión de inversiones públicas" cuando, sin ir más lejos, el desarrollo del suelo urbano de reserva habrá de hacerse mediante obras públicas ordinarias.*

11. La nueva documentación incorpora el citado Informe de Sostenibilidad Económica. Evidentemente su contenido es el que corresponde a un TM, con un núcleo pral. de 208 hbs..
- 12. Insistimos aquí en la necesidad de justificación de la clasificación del suelo de núcleos rurales tradicionales derivada de un análisis riguroso en la parte informativa, algunos de los once núcleos propuestos no parece que entren en la definición dada por la Ley Suma (recordamos además que todos ellos están en zona LIC por eso se requiere, si cabe, aún más rigor en su delimitación). Se trata de preservar la idiosincrasia y caracteres típicos de los núcleos originarios, de posibilitar en cierta medida su "supervivencia" permitiéndoles obras y un ligerísimo crecimiento, por eso su aplicación no puede ser masiva sino detallada, concienzuda.*
- La función es exactamente la contraria a "legalizar" construcciones aisladas en suelo rústico de cualquier uso (complejos rurales, hoteles, etc.) que tienen otros procedimientos, condiciones, limitaciones, etc. Por otro lado, insistimos en la necesidad de su regulación completa, evitando diferir a un planeamiento de desarrollo las cuestiones como: límite riguroso del núcleo, número de edificaciones existentes y previstas, aspectos constructivos y estéticos, etc. dado el escaso tamaño y medios del municipio y el peso de estos núcleos en el propio PDSU.*
12. Como se ha indicado previamente la documentación incorpora un Anexo/Separata específico denominado "Regulación de Núcleos Rurales Tradicionales no Irregulares". La documentación que ahora se aporta es mucho más detallada que la que sirvió para realizar el informe del Servicio de Urbanismo, en el mismo sentido se indica que en algunos casos las propuestas se han modificado sensiblemente.
- Tal como se indica, un buen número de ellos se encuentran en zona LIC, lo que no ha impedido que cuente desde hace tiempo con infraestructuras urbanísticas (abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, etc., etc.). Se trata de núcleos en absoluto "clandestinos" que en su mayoría poseen más de un siglo de antigüedad.

#### **PLANOS DE ORDENACION.**

##### **13. Plano OE-1:**

- *Apenas se diferencia el tono correspondiente a Parque Natural con el de LIC Sierra del Segura. Se aconseja elegir tonos que difieran más.*

13. En la nueva documentación hay mucho mayor número de planos de este tipo, se entiende que la identificación de zonas no presenta ningún problema.

##### **14. Plano OE-2.1:**

- *La clasificación de los suelos colindantes con los cauces de los dos arroyos que rodean el municipio viene totalmente condicionada por el resultado de los estudios hidrológicos y de riesgo de avenidas requeridos por la D.A.1ª del RSR que no se han aportado, por lo tanto, no puede entrar a valorarse.*

14. La documentación aporta el oportuno Estudio Hidrológico.

De resultado de las previsiones del mismo, concretamente de la Delimitación de la zona de flujo preferente (ZFP) T-100, se han derivado las oportunas directrices en materia de clasificación de suelo. El Plano OE-2.1. (Clasificación de Suelo del Núcleo Villaverde) ha sufrido un buen número de modificaciones y –probablemente- en el montaje final de la documentación incluso cambie de numeración.

- *A falta de un mayor detalle en el dibujo u otras razones o datos a aportar por la documentación en fases posteriores, se observan en los planos decisiones de ordenación no suficientemente justificadas, cuando no erróneas, como son:*

- *Se ha clasificado, sin justificación alguna, en el suelo urbano consolidado una manzana de uso residencial media densidad en la prolongación de la C/ Salinas, colindante con el arroyo del Tejo, cuando dicha zona es en la actualidad un espacio público y mirador sobre dicho arroyo. Es más, el propio Proyecto de delimitación vigente ya identificó esta zona como de "vistas panorámicas" y la memoria de este PDSU recoge, a su vez, como único valor del municipio "la contemplación del paisaje", por lo que iría en contra del mismo.*
- Se ha suprimido esta previsión, se trataba de una errata. Los terrenos son Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
  - *El tamaño de la manzana propuesta en el Camino de San Miguel no parece responder al medio de las manzanas residenciales colindantes (Art. 48 TRLOTAU).*
- Se ha adoptado para esta zona la propuesta del PDSU vigente.
  - *Se ha propuesto suelo urbano de reserva en la colina que sube a la plaza del mirador, además de volver a ir en contra del valor identificado de contemplación del paisaje, cuenta con importantes desniveles por lo que deberá justificarse su aptitud para su utilización urbana.*
- Se ha suprimido esta previsión,. Los terrenos figuran son Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
  - *Deberá justificarse la adscripción al suelo urbano consolidado de las grandes manzanas de uso residencial media densidad existentes en la entrada al municipio por el sur, pues, ni por dimensiones ni por servicios existentes parecen cumplir dicha condición.*
- Se trata de suelos ya edificados e inmediatos a las áreas del núcleo urbanizadas en fechas recientes (Campo de Fútbol, viviendas de protección oficial).

#### **NORMAS URBANISTICAS**

*Conforme al punto 2.1.8. de las NTP se indicará expresamente en el articulado lo que forma parte de la ordenación estructural y lo que forma parte de la detallada.*

*15. La regulación de la ocupación de la parcela parece de compleja aplicación para el municipio y, por otro lado, o no lo hemos entendido bien, o una ocupación del 85 % de la parcela es excesiva.*

15. Se entiende que se trata de una ocupación de carácter progresivo relativamente convencional. En relación a la ocupación de la parcela, del 85%, se ha corregido esta propuesta.

*16. No se han asignado coeficientes de edificabilidad por lo que no se sabe si se ha comprobado el límite de 10.000 m2 de edificabilidad bruta por Ha. Deberá justificarse este extremo.*

16. Se asignado coeficientes de edificabilidad. Se ha verificado que la edificabilidad residencial es ampliamente inferior a 10.000 m2 de edificabilidad bruta por ha. Ver Anexo 2. Apartado 4.1.

*17. Deberán adecuarse las reservas de aprovechamiento a lo establecido en el Art. 31 TRLOTAU.*

17. Las reservas se adaptan plenamente a lo previsto en el Art. 31 TRLOTAU así como en el resto de aspectos previstos en la legislación vigente.

*18. Pese a lo recogido en la página 47, las rasantes del núcleo no son relativamente horizontales, más bien al contrario.*

18. En efecto, es evidente que es una errata (pág. 47 Normativa Urbanística), en otros apartados se dice exactamente lo contrario.

*19. No se ha regulado el uso industrial no compatible.*

19. En efecto, se entiende que no procede regular algo que no es compatible. No se ha efectuado ninguna modificación en este apartado.

*20. La regulación del suelo rústico es, en general, muy deficiente. El art. VII.2.2 de las Normas Urbanísticas se limita a transcribir la Orden 4/2020 de 8 de Enero por la que se aprueba la ITP sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico cuando debería recoger únicamente las determinaciones que vayan a ser aplicables a Villaverde de Guadalimar. Deberá evitarse, en la medida de lo posible, las referencias a las Instrucciones de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo. No deben hacerse remisiones genéricas a la ley sino regular expresamente los usos permitidos o prohibidos y las condiciones de dichos usos en cada tipo de suelo, incluidos por supuesto los que pertenecen al Espacio Natural Protegido de*

*los Calares del Mundo. Por otro lado, aconsejamos encarecidamente que dicha regulación no sea simplemente a través de una tabla sino mediante una redacción adecuada.*

20. Este PDSU carece en la práctica de competencias para regular actuaciones en Suelo Rustico, pues las regulaciones en el TM, corresponden a otro tipo de normativas. Entendemos que la regulación del Suelo rustico es adecuada al TM. y al territorio que nos ocupa. El territorio del TM se encuentra casi al completo protegido por figuras administrativas en las que la participación de la Administración Local ha tenido un rango muy inferior al que posee en la redacción de este PDSU.

Sin perjuicio de lo anterior, se incluye la mayor parte de las indicaciones que se realizan.

*21. En cuanto a la regulación de usos en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, el art. 54.4 TROLAU establece que en dicho suelo podrán realizarse aquellos actos que no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial. Por tanto, deberán modificarse los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas para regular expresamente los usos prohibidos.*

21. Se han efectuado diversas modificaciones en esta normativa, se considera que atienden las indicaciones realizadas.

**2. CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE. D.G. EC. CIRCULAR. SERVICIO DE PREV. E IMPACTO AMBIENTAL. REALIZACIÓN DEL DOC. DE ALCANCE E INFORMES RECIBIDOS. (RG. Interno Salida 09/02/2022).**

**2.1. DIRECCION GENERAL ECONOMIA CIRCULAR (CONSJ. DE DESARROLLO SOSTENIBLE). SUGERENCIAS PARA LA ELABORACION DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATG. (EAE). 097/02/22 (firma electrónica)**

Las "Sugerencias" para ser tenidas en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico son las que siguen:

*1. Respecto a la superficie ordenada por el instrumento de planeamiento general. En la documentación presentada se indica que el PDSU propone la ordenación de una superficie adicional al término municipal considerado por el Instituto Geográfico Nacional, contemplada como parte del municipio dentro del Catastro de Fincas Rústicas. Esta superficie adicional formaría parte de la denominada "Comunidad de Cotillas y Villaverde de Guadalimar" siendo un territorio compartido que administran los municipios que dan nombre a la misma.*

*Teniendo en cuenta lo expuesto, se indica que el presente documento de alcance se emite sin perjuicio de que sea el Órgano Sustantivo el que considere si el instrumento de planeamiento general presentado y promovido por el Ayuntamiento de Villaverde de Guadalimar, es competente o no para ordenar la superficie adicional incorporada perteneciente al territorio de dicha Comunidad.*

1. Se entiende que el Planeamiento no puede dejar de regular suelos a los que la Administración Local extiende sus competencias (p.e., pedanías de El Parrizon, El Sequeral y El Campillo).

La Administración de Hacienda —es sencillo comprobarlo a partir de la página web., del Catastro de Rusticas- incluye a los terrenos que nos ocupan en el TM. de Villaverde de Guadalimar.

En el supuesto de que el órgano sustantivo no considere que el Planeamiento es competente para ordenar estos suelos se excluirían estas determinaciones de la documentación, esta circunstancia es relativamente habitual en los procesos de tramitación / aprobación de planeamiento.

*2. Respecto a las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico (DIE), además de la alternativa 0, se plantean 3 alternativas diferenciándose en la superficie de suelo urbano propuesta en el núcleo urbano principal del municipio. Se habría seleccionado por motivos urbanísticos la alternativa 3, siendo la que propone una mayor superficie de suelo urbano en base al cumplimiento de los condicionantes establecidos en la normativa urbanística para este tipo de suelo. Tal y como se indica en dicho documento "Estas alternativas no se han desarrollado en base a mayores o menores afecciones, sino a*

*generar nuevas propuestas urbanas que faciliten un desarrollo mínimo, adecuado y sostenible del municipio”.*

*En el futuro Estudio Ambiental Estratégico, debe tenerse en cuenta que el análisis y la selección de alternativas debe justificarse igualmente con un enfoque medioambiental y no sólo urbanístico, sin perjuicio de que dichas alternativas deban ser razonables y técnicamente viables. Con ello, se pretende seleccionar la alternativa más ventajosa o menos impactante sobre el medio ambiente.*

2. Las nuevas documentaciones incluyen/incluirán todas las indicaciones realizadas.

Sin perjuicio de lo anterior, se precisa que casi todo el territorio del TM se haya protegido por figuras administrativas correspondientes a esferas exteriores a la Local.

Así, formular posibles alternativas con enfoque medioambiental es escasamente viable.

3. *Respecto al abastecimiento, se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 8 de septiembre de 2020 en los anexos del DIE, informando favorablemente a la solicitud de concesión para un volumen máximo de 35.042,50 m<sup>3</sup>/año, considerando todas las captaciones y una población de 338 habitantes más 140 habitantes estacionales.*

.....  
*A su vez, la memoria justificativa indica en la página 6 que “La Asignación hídrica es de 35.042,50 m<sup>3</sup>/año, capaz para un TM de 505 hbs (considerando “consumos” de 190 l/hab/día). Con un reparto “proporcional” según los actuales habs., del núcleo y las pedanías (2/3 para el núcleo y 1/3 para las pedanías), tendríamos que el núcleo tiene “asignación” para 337 hbs. y las pedanías para 168 hbs”.*

*Deberán aportarse datos reales de consumo de agua y realizar una estimación del incremento que supondría el desarrollo del modelo propuesto, utilizando la dotación que corresponda en función de la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. La estimación de la demanda total futura se obtendrá de la suma de este incremento a los datos reales de consumo de agua en el municipio.*

*Durante el proceso de tramitación del presente instrumento de planeamiento general el organismo de cuenca competente (CH Guadalquivir), deberá emitir informe en el que se pronuncie expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.....*

*Se deberá presentar certificado de la empresa gestora de las infraestructura de abastecimiento (o del Ayuntamiento) indicando la capacidad de las mismas para dar servicio a la población futura. En este sentido, la memoria justificativa indica en la página 6 que “Las Infraestructuras existentes (Agua) presentan capacidad administrativa reconocida –de acuerdo a los certificados o proyectos consultados- para una población situada en el entorno de 505 hbs.”.*

*Se deberán extender la descripción de la red de abastecimiento actual al conjunto del municipio (para todos los núcleos de población, no únicamente del núcleo urbano principal), indicando su estado de conservación, la capacidad de los depósitos existentes, etc.*

La nueva documentación aporta los datos indicados. Incluso el Anejo 1 relativo a los núcleos tradicionales incluye la descripción de la red de agua para todo el municipio.

La Memoria Informativa, Apartado 9, aporta Certificado municipal (el ayuntamiento es la empresa gestora) sobre la idoneidad de las instalaciones así como sobre los consumos de los últimos 3 ejercicios (2019, 2020 y 2021).

En relación a la emisión de Informe por parte del organismo de cuenca relativo a la existencia o inexistencia de recursos, se reseña que durante el proceso de tramitación medioambiental se ha solicitado este informe tal como se refleja en páginas posteriores (Apartado 2.2.), por razones que desconocemos el Informe, emitido en su momento, no se pronuncia sobre este apartado.

En cualquier caso, en la documentación queda plenamente justificado que los consumos previstos son previstos con las autorizaciones administrativas existentes en materia de asignación de recursos.

4. *Respecto al sistema de saneamiento y depuración según se indica en el DIE, el municipio carece de EDAR al no haberse resuelto los expedientes en los que se contemplaba su construcción. La depuradora prevista para el municipio en dichas obras estaría diseñada para un caudal medio diario de 375 m<sup>3</sup>/día y una población de 1.500 hab-equivalentes. En el Estudio Ambiental Estratégico se deberán aportar datos reales del volumen de aguas residuales generadas, si bien en su defecto, se estimará el vertido para cada*

*subsistema de saneamiento aplicando el coeficiente de retorno que corresponda en función de la normativa del Plan Hidrológico de aplicación, a los datos reales de consumo de agua de la población servida.*

*Igualmente, deberá estimarse el incremento en la generación de aguas residuales en cada subsistema de saneamiento, aplicando igualmente el coeficiente de retorno que corresponda al incremento esperado de la demanda futura de agua para abastecimiento como consecuencia de los nuevos desarrollos (se plantean crecimientos únicamente en el núcleo de Villaverde de Guadalajara). En todo caso, el desarrollo futuro de los ámbitos de actuación propuestos quedará supeditado a la posibilidad de tratar adecuadamente los efluentes residuales generados.*

*Se deberá recoger la descripción de la totalidad del sistema de infraestructuras de saneamiento con el que cuenta el municipio en su conjunto (de todos los núcleos de población, no únicamente del núcleo urbano principal), indicando su tipología, estado de conservación, relación y ubicación de cada punto de vertido, sistemas de depuración existentes y previstos...*

*Tal y como se indica en el documento de alcance, se incorporará al Estudio Ambiental Estratégico un Anexo Técnico sobre el sistema de saneamiento y depuración con el contenido especificado en dicho documento.*

En relación a este apartado, la inexistencia de EDAR es un hecho **ajeno** a la administración municipal. La documentación incorpora la descripción del sistema de saneamiento con cuenta el núcleo principal (los núcleos secundarios carecen de sistema de saneamiento).

Al E. A. Estratégico se incorpora un Anexo Técnico sobre el sistema de saneamiento y depuración.

**5. En cuanto a la hidrografía y al riesgo de inundaciones, en el Mapa Topográfico Nacional a escala 1:25.000, se observa que en paralelo al camino de San Miguel, en la zona este del núcleo urbano de Villaverde de Guadalajara, discurriría un arroyo no nominativo cuya presencia habría sido tenida en cuenta en el plano OE.1 “Ordenación del término municipal”, pero no en los planos OE.2.1.A y B. “Clasificación de suelo. Usos Globales” (Villaverde de Guadalajara) a efectos de la clasificación del suelo propuesta.**

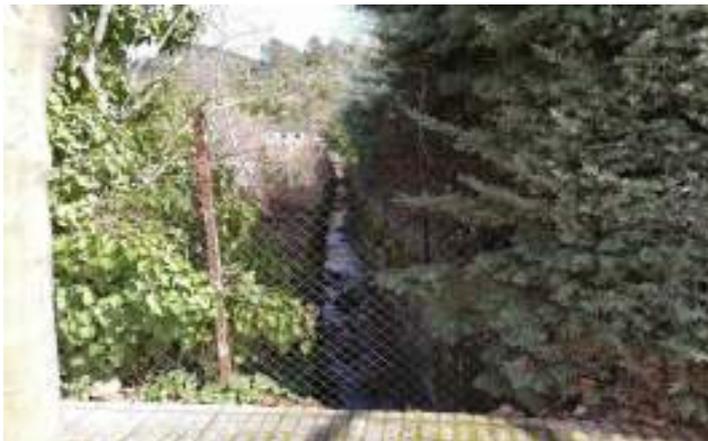
**Consultado el visor del Sistema Nacional de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, se observa que en el municipio en cuestión no se habría localizado para los núcleos urbanos existentes ninguna zona con riesgo de inundación para ningún periodo de retorno estudiado (10, 50, 100 y 500 años).**

**No obstante, deberá analizarse el riesgo de inundaciones al que estarían expuestos los nuevos crecimientos planteados, cuando estos se encuentren parcial o totalmente incluidos en la zona de policía de los cauces aledaños. Esto es así en la totalidad de los suelo urbanos de reserva propuestos en el núcleo principal del municipio.**

Este “arroyo” paralelo al Cº de San Miguel no ha sido tenido en cuenta en el el Plano OE.2.1 y A y B, por no tratarse de un “arroyo”, de acuerdo a los siguientes gráficos no existe:



El único “cauce” existente en el área es la escorrentía encauzada que discurre por el límite superior de la piscina municipal:



En relación a las restantes indicaciones, la actual documentación incorpora el oportuno Estudio Hidrológico sobre los arroyos con incidencia para el núcleo (Arroyo del Tejo y de la Vaqueriza)..

Del resultado de las previsiones del mismo se han derivado diversas correcciones en la documentación aportada en su día.

**6. Respecto a las categorías del Suelo Rústico del término municipal, incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en la Documentación Urbanística se debe tener en cuenta, además del contenido de los informes que durante la tramitación del PDSU se emitan, que:**

- *Con carácter general se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 5.2. del Reglamento de Suelo Rústico que indica que “Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el número 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyen en él”.*
- Esta circunstancia se recoge textualmente en la normativa del PDSU.
  - *El Documento Inicial Estratégico no describe la clasificación que propone para el suelo rústico, referenciando únicamente a los “planos adjuntos de la documentación urbanística que acompaña a este documento”. Dentro del contenido del futuro Estudio Ambiental Estratégico se deberá incorporar un esbozo del contenido del plan, según lo indicado en el apartado 2 del documento de alcance, y no únicamente referenciar a que esta información sea consultada en la documentación urbanística.*
- El E.A.E. acompaña copia de los planos del PDSU en orden a que la totalidad de propuestas sean cómodamente identificables.
  - *Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental se deben recoger y nombrar los cauces presentes en el término municipal, así como las lagunas que pudieran identificarse. Se especificarán que quedan incluidas dentro de esta subcategoría de suelo rústico las zonas de policía de dichos elementos.*
  - A su vez, cuando los cauces se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados de suelo urbano o urbanizable, según la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rustico, a la hora de clasificar y calificar los suelos de estas zonas deberá clasificarse:*
    - *Como suelo rústico no urbanizable de especial protección la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales cuando existan hábitat de protección especial asociados.*
    - *Como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales cuando no existan hábitat de protección especial asociados.*
- Se entiende que este aspecto ya se ha realizado en la documentación aportada.

En el caso que nos ocupa existen cauces interiores al casco urbano o “rodeados” de suelo urbano, la clasificación de suelo se ha realizado de acuerdo a lo previsto en la Disposición Adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico, esta circunstancia se recoge textualmente en los planos de ordenación realizados al respecto.

*. Igualmente, se completarán en este apartado, indicando las coordenadas que permiten su ubicación y sus principales características (indicadas en el informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica adjuntado en las pág. 63 y 64 del DIE), las áreas de captación de aguas para abastecimiento humano, justificando el perímetro de protección considerado en cada caso y representándolas en los planos de clasificación correspondientes.*

*En estos perímetros de protección, además de los usos y actividades permitidos y prohibidos y teniendo en cuenta la enumeración de usos establecida en el artículo 11 del Reglamento del Suelo Rústico, se deberían prohibir las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, etc. estercoleros y balsas de purines y la aplicación al suelo de estos purines, estiércoles, fertilizantes, pesticidas o cualquier otro producto químico o natural, por riesgo de contaminación de las aguas. Tampoco se consideran compatibles las redes de saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, ni las redes de transporte tipo oleoducto, ni los elementos de gestión de residuos, ni la instalación de vertederos o depósitos de residuos, ni oleoductos. Tampoco las actividades extractivas y mineras, ni estaciones de suministro de carburantes.*

*Los usos que se autoricen deberán incluir medidas para impedir la posible afección a la calidad de las aguas subterráneas y evitar eventuales contaminaciones en el suelo y/o el acuífero. Asimismo, se estará a lo establecido en el artículo 56.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 173 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

*A su vez, se incluirán y nombrarán en esta categoría junto con su banda de protección (5 m), los elementos concretos que formen parte de la red de vías pecuarias, indicando al menos su denominación y anchura legal. En el DIE entregado se referencia a la documentación urbanística incorporando los trazados en la cartografía. En la Memoria Informativa (Pág 17) se mencionan la Cañada Real de Andalucía y la Vereda de Villarodrigo y Riansares, si bien en la Memoria Justificativa (Pág 9), se calculan las superficies del SRNUEP Ambiental vinculado al Dominio Público Pecuario y sus zonas de protección considerando la anchura legal para un Cordel y para una Vereda.*

- En los planos de ordenación (OE.1) se incorpora la identificación de las áreas de captación y sus perímetros de protección (50 m. de radio en torno a la captación). En estas áreas se prohíben textualmente (Suelos de Protección Ambiental, D.P: Hidráulico) los usos indicados.

En relación a las indicaciones sobre la M. Justificativa, y la M. Informativa (Vías Pecuarias) se han corregido los desajustes existentes,

*. Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, se incluirán, enumerarán y describirán al menos los siguientes elementos:*

*– Terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y sus zonas de protección, tales como el “Parque Natural de los Calares del río Mundo y de la Sima” y la Zona de Especial de Conservación (ZEC-ES4210008) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA-ES0000388) de la “Sierra de Alcaraz y Segura y Cañones del Segura y del Mundo”.*

*– Terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. En el DIE se indica (Pág 23) que “El desarrollo inicial del PDSU (desarrollo de su núcleo urbano) no afecta a hábitats y elementos geomorfológicos”, pero no se identifican los elementos existentes en el municipio.*

*En cuanto a los hábitats de protección especial en la comunidad, se nombran en el DIE los hábitats de interés comunitario identificados dentro de la categoría de SRNUEP Natural y se aporta el Plano 13. Hábitats. No obstante, además de estos, deberán nombrarse, indicar su estado de conservación y grafarse, los hábitats de protección especial (Anejo 1 de la Ley 9/1999) que se localicen en el territorio ordenado. Así, dentro de la categoría “galerías fluviales arbóreas o arbustivas” encontraríamos en los cauces del municipio múltiples ejemplos de alisedas y sauces (en el río Guadalimar y en*

los arroyos de la Puerta, de la Sagra y del Sanz entre otros). En el plano OE.1 Ordenación del término municipal se aprecia en magenta, sobre el trazado de los cauces, los tramos de éstos que contarían con vegetación de ribera, si bien, estos trazados requerirían ser ajustados por cuestiones de escala para coincidir con el de dichos cauces. En cuanto a los elementos geomorfológicos considerados de protección especial, no se menciona ninguno en la documentación aportada si bien, en el municipio encontraríamos al menos un calar (plataforma caliza elevada) en el “Cerro de la Torca Honda”.

– En relación con las formaciones boscosas, deberán adscribirse en todo caso al SRNUEP-Natural (art 93.1. de la Ley 9/1999 de CLM), pudiendo establecer su correcta delimitación en base al Mapa Forestal de España, su superposición con la ortofoto y la realización de trabajo de campo, para evitar que parcelas que presenten este tipo de formaciones queden fuera de la clasificación de SRNUEP-Natural.

Como ejemplo, se observa en el plano OE.1 Ordenación del término municipal, que zonas forestales arbóreas situadas en la “Dehesa de Santiago”, no incluidas en Montes de Utilidad Pública, quedarían incluidas dentro del suelo rústico de reserva. En caso de tratarse de plantaciones arbóreas con aprovechamiento forestal, siempre y cuando no alberguen otros valores que justifiquen su inclusión como SRNUEP Natural, podrían clasificarse dentro de la categoría de SRNUEP Estructural Forestal.....

- Los montes catalogados de utilidad pública, localizándose en el municipio los M.U.P. N° 69 “Redonda”; n° 67 “Arroyo de la Puerta”; y n°68 “Dehesa de Santiago”. En el DIE se aporta un plano con los M.U.P en el municipio que debe ser revisado en base a la información publicada del Catálogo, tanto en cuanto a los Montes incluidos como a su extensión. Igualmente, se observa en el plano OE.1 Ordenación del término municipal, que la presencia del M.U.P. N° 68, en la “Dehesa de Santiago”, no se habría traducido en una correcta clasificación (aparecería como suelo rústico de reserva)

- Las áreas en que deba garantizarse la conservación de hábitats de especies amenazadas, si bien, el ámbito del área crítica del águila perdicera coincidiría con el de la ZEPA.

▪ Se han recogido todos los aspectos que se indican, muchos de ellos ya estaban incorporados a la documentación inicialmente enviada. .

En relación a las formaciones de la “Dehesa de Santiago” se incluyen como SRNUEP Forestal.us perímetros de protección (50 m. de radio en torno a la captación). En estas áreas se prohíben

- Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural, en la documentación presentada no se habría incorporado ningún elemento al encontrarse la Carta Arqueológica del municipio en redacción. Esto se pone igualmente de manifiesto en el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete, quedando pospuesta su inclusión a fases posteriores de la tramitación.

▪ En la nueva documentación no se ha incorporado ningún SRNUEP Cultural porque –de acuerdo a la legislación en la materia- no existe ningún suelo que debe ser incorporado a este tipo de suelos.

Si se incorporan áreas objeto de protección arqueológica, aspectos que se recogen en planos de ordenación y en normativa urbanística.

- Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Infraestructuras y Equipamientos, se deberán nombrar en este apartado los elementos concretos que serán objeto de protección dentro de esta subcategoría de suelo, especificando la superficie o franja afectada en cada caso.

Así en el plano OE.1 de la documentación urbanística, ya que no se incorpora texto al respecto en el DIE, se distinguen entre los siguientes tipos de elementos:

- Infraestructuras: líneas de energía eléctrica; depósitos; carreteras/red autonómicas/provincial; red de caminos; red de abastecimiento.
- Equipamientos: incluye el cementerio y su área de protección.

▪ En la nueva documentación al respecto se recogen las indicaciones realizadas (se entiende que algunas ya estaban incluidas).

7. Respecto a las Normas Urbanística en lo referente al Suelo Rústico, se realizan las siguientes observaciones:

- *Con carácter general en las normas urbanísticas, además de indicar los distintos tipos de elementos que se incluyen en cada una de las subcategorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (cauces, vías pecuarias, zonas de especial protección para las aves...), se nombrarán expresamente aquellos elementos concretos que justifican dicha clasificación (río Guadalimar, Cañada Real de Andalucía, ZEPA “Sierra de Alcaraz y Segura y Cañones del Segura y del Mundo” (ES0000388)...).*
- Se han incorporado a la Normativa Urbanística estas indicaciones.
  - *El Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, modificado por el Decreto 177/2010), establece en su artículo 12 que “En los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previsto en la normativa sectorial que resulte aplicable”. Por tanto, para cada una de las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección establecidas en el PDSU, se deberán especificar que usos del artículo 11 se encontrarían permitidos y que usos estarían prohibidos en coherencia con los motivos que justificaron su clasificación.*
- En la Normativa se recogen los Usos prohibidos, se entiende que todos aquellos que no están prohibidos están autorizados.
  - *Para aquellas categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección que engloben varios elementos de diferente naturaleza o que incluyan aquellos elementos a proteger junto con sus franjas de protección, se deberán diferenciar los usos permitidos y prohibidos en cada zona. Así, por ejemplo, para los cauces que junto con su zona de policía, y por ende su zona de servidumbre, deban clasificarse como SRNUP Ambiental, la normativa diferenciará al menos los usos permitidos y prohibidos en cada una de estas zonas en base a la normativa de aguas vigente.*
- En la Normativa se recogen estas situaciones (SRNUEP Ambiental, Dominio Publico Hidráulico).
  - *Respecto a los usos y actividades permitidos y prohibidos en el SRNUP Natural, concretamente para el ENP “Parque Natural de los Calaras del río Mundo y de la Sima” y la Zona de Especial Conservación (ZEC-ES4210008) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA-ES0000388) de la “Sierra de Alcaraz y Segura y Cañones del Segura y del Mundo”, deberán ser coherentes con sus correspondientes Planes de Gestión.*
- Los Usos son siempre los previstos en los Planes de Gestión de los espacios, la Normativa del PDSU incluye una relación de usos que será de aplicación en el supuesto de que estos usos no estén contemplados en la Normativa sectorial reguladora del espacio.
  - *Respecto al SRNUP de Infraestructuras, se deberán establecer al menos los usos permitidos y prohibidos de manera diferenciada para cada elemento, esto es, carreteras por un lado, líneas eléctricas por otro, cementerios por otro, etc.*  
*En cuanto a los cementerios, según lo dispuesto en el Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005 de modificación del Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria, contarían con una zona de protección de 50 m en torno a todo el perímetro de los mismos, debiendo quedar libres de toda clase de construcción excepto zonas.....*
- En el SRNUP se establecen los usos indicados.  
 En relación al Cementerio, no se prevén otras situaciones que las contempladas en el Decreto 175/2005.
 

**8. Respecto a la cartografía presentada y a presentar en el Estudio de Impacto Ambiental**  
*En el Estudio Ambiental Estratégico, se deberán presentar planos donde se cartografíen los elementos naturales cada uno por separado, es decir, un plano para los arroyos, lagunas y captaciones de agua (con distinta coloración para su correcta identificación), otro para los Hábitats de Protección Especial (con distinta coloración para la correcta identificación de las formaciones que lo componen), otro para las formaciones boscosas naturales (igualmente, con distinta coloración), etc.*  
*Además, se deberán presentar los planos de ordenación separados por categoría de SRNUEP y uno general con todas las categorías de clasificación del suelo.*

*El conjunto de documentos que conformen el Estudio Ambiental Estratégico y la propuesta de ordenación que este analiza, deberán ser coherentes con la versión correspondiente de los documentos urbanísticos a la que acompañe.*

En la nueva documentación se contienen todas las especificaciones.

Los Planos de ordenación urbanística se incorporan específicamente al documento EAE.

Se presentará la Cartografía del EAE, tal como se indica, con planos por separado.

## **2.2. CONFEDERACION H. GUADALQUIVIR (COMISARIA AGUAS. JAEN). 28/OCT/21 (fecha firma electrónica)**

El Informe, por motivos que desconocemos, no se pronuncia sobre la documentación remitida por la Consejería de Desarrollo Sostenible.

El contenido fundamental del informe es el siguiente:

*“El Excmo. Ayuntamiento ha de solicitar informe sectorial ante este Organismo de Cuenca, para que esta Confederación Hidrográfica se pronuncie en el ámbito de sus competencias de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.”*

De acuerdo al procedimiento de tramitación ambiental, en esta fase era la Consejería y no el Ayuntamiento quien debe solicitar los informes sobre el contenido del Plan.

Se ha obrado de acuerdo a la legislación vigente y –en próximas fases- el Ayuntamiento solicitará los informes procedentes ante la C.H.Guadalquivir.

## **2.3. COORDINADOR DE EMERGENCIAS CLM. CONSEJ. DE HACIENDA. DP. AB. 23 / 11 /21 (f. electrónica)**

Contempla los siguientes epígrafes.

### \* Riesgo de Emergencia por inundaciones

El informe indica (cita textual).

*“ EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN CASTILLA-LA MANCHA (PRICAM), en su segunda revisión, aprobada por Orden 165/2020, de 14 de octubre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, recoge, en su Anexo V, los municipios obligados a elaborar el correspondiente Plan de Actuación Municipal (PAM) de riesgo por inundaciones. Indicar que, en dicho listado, **NO está incluido el término municipal de Villaverde de Guadalimar.***

*Consultado el SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables), se observa que **en el municipio de Villaverde de Guadalimar NO se localiza ninguna zona con riesgo de inundación para ningún periodo de retorno estudiados (10, 50, 100 y 500 años).** No obstante, **se debería de evaluar las posibles repercusiones en caso de inundaciones, para la población,** debiendo cumplirse las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.”*

Durante la redacción del PDSU se ha realizado “Estudio de Riesgo de Avenidas” de los Arroyos que por el Oeste y el Este presentan incidencia en el núcleo urbano de Villaverde.

Del contenido del mismo, en especial de la delimitación de la zona de flujo preferente (ZFP) T-100, se han derivado las oportunas directrices en materia de clasificación de suelo, consistentes –entre otras- en NO incluir como Suelo Urbano terrenos libres de edificación incluidos en la ZPF. T-100

### \* Riesgo de Emergencia por Incendios Forestales.

El informe indica que todo el TM de Villaverde está incluido en zona de Riesgo Alto de Incendios Forestales y que dicha clasificación de riesgo debe ser tenida en cuenta en los instrumentos de planificación urbanística.

La Normativa Urbanística del PDSU recoge esta circunstancia en diversos artículos.

### \* Riesgo de Emergencia por accidente nuclear.

Se indica que NO hay que adoptar medidas excepcionales de protección.

### \* Riesgo de Emergencia sísmica.

El informe indica (cita textual).

*“...el municipio de Villaverde de Guadalimar NO se encuentra incluido en el listado de los municipios con mayor riesgo sísmico de la Comunidad de Castilla-La Mancha No obstante, el municipio de Robledo, según el Mapa de Peligrosidad Sísmica del IGN (Instituto Geográfico Nacional), presenta un índice en torno a 0,03-0,04 g de PGA (aceleración sísmica pico), principal parámetro que puede originar daños.*

.....

*el técnico competente en materia de construcción, deberá dirimir sobre la necesidad o no de aplicar la NCSR-02 (Norma de Construcción Sismorresistente-02), en función de la clasificación de acuerdo a la legislación sectorial vigente, en futuras construcciones incluidas en la nueva planificación urbanística.”*

La Normativa del PDSU recoge específicamente esta circunstancia.

\* Riesgo de Emergencia por accidentes de mercancías peligrosas.

En el TM no hay áreas de especial exposición, no es preciso adoptar medidas al respecto.

\* Riesgo de Emergencia por fenómenos meteorológicos adversos.

El TM no presenta riesgo relevante por fenómenos meteorológicos adversos.

El Informe concluye indicando:

*“..... el riesgo más significativo presente en el término municipal de Villaverde de Guadalimar es el RIESGO POR INCENDIO FORESTALES por lo que el planeamiento urbanístico deberían acomodarse a dichos condicionantes, también se debe tener en cuenta el RIESGO SÍSMICO como hemos indicado anteriormente, habrá que evaluar la necesidad de aplicación de la NCSR-02. El resto de posibles riesgos de protección civil no se consideran significativos, aunque ello no implica el que se puedan producir; para lo cual se activarían los correspondientes planes de emergencia (municipal, regional, etc.)*

Tal y como se indica en epígrafes previos, la normativa del PDSU recoge estas previsiones.

**2.4. CONSEJERÍA DE AGRIC. D.P. ALBACETE. SERVICIO MEDIO NATURAL. 17/11/21 (firma electrónica)**

Indica textualmente que

*“..... debido a la existencia en el núcleo urbano de arroyos y riachuelos con su correspondiente vega, debería compatibilizarse el uso agrario de esos terrenos agrícolas, así como las infraestructuras de regadío asociadas a las mismas con la ordenación urbana.”*

Entendemos que la ordenación realizada no contempla incorporar al núcleo urbano terrenos de vega con uso agrícola.

El PDSU, es una figura urbanística destinada a municipios de muy escasa dinámica urbanística.

Consideramos que la mera elección de la figura de planeamiento, PDSU en lugar de Plan de O. Municipal (POM) preserva –desde su origen- el uso de esos terrenos y de las infraestructuras a ellos asociados.

**2.5. CONSEJERIA DE CULTURA. SERVICIO CULTURA. D.P. ALBACETE. 16 /11 /2021 (firma electrónica)**

El informe indica que actualmente se está redactando el Inventario de elementos patrimoniales del Término municipal.

En efecto, toda vez que el citado Inventario esté aprobado se incorporará al Plan de Delimitación de SU.

**2.6. CONSEJERIA DE CULTURA. SERVICIO DE MEDIO NATURAL. ALBAC 21 /10 /2021 (firma electrónica)**

El informe indica (cita textual):

*“En la documentación se presentan planos del casco urbano, así como de todo el término municipal, considerándolos adecuados esta Delegación Provincial. Solo faltaría añadir los siguientes valores naturales: Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.... Calares. Iba de Sierra de Cazorla y Segura.”*

En fechas posteriores se indicó que la representación de la IBA no era relevante, al no ser una figura contemplada específicamente en la ordenación territorial.

En la actual documentación se incorporan los Calares a los planos de ordenación.:

## 2.7. DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS DE LA JJCC.

27 /06 /2022 (firma electrónica)

El informe indica la necesidad de proceder a la subsanación de diversos conceptos:

### ***“4.2.1. Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.”***

Plantea la necesidad de realizar leves correcciones en la Memoria Justificativa, Normativa Urbanística y Plano de Ordenación OE.2.1, correcciones que se ha realizado.

### ***“4.2.2. Definición de las zonas de afección de las carreteras y sus limitaciones de uso***

Plantea –básicamente- una nueva redacción del Art. II.4, de la Normativa Urbanística, aportando una posible texto de referencia así como un gráfico de referencia.

Tanto el texto propuesto como el gráfico se han incorporado a la nueva documentación.

### ***“4.2.3 Grafiado y acotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de las carreteras autonómicas.***

Se plantea la necesidad de que el S. Urbano de Reserva incorpore la representación de las líneas citadas. Se indica que durante el proceso de elaboración de el presente PDSU ha desaparecido la mayor parte del Suelo Urbano de Reserva previsto en las inmediaciones de la CM-3205, por lo que la indicación viene –prácticamente- a carecer de ámbito de aplicación.

### ***“4.2.4. Fichas Técnicas. Inclusión de todas las prescripciones impuestas por la Dirección General de Carreteras.***

Se plantea la necesidad de las fichas de los nuevos “desarrollos urbanísticos” incorporen buena parte de las prescripciones impuestas por la DG. de Carreteras.

Al tratarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano no cabe hablar de nuevos desarrollos urbanísticos, por lo que probablemente no van a existir este tipo de fichas (habituales en los POMs).

En cualquier caso, las prescripciones quedarán mas que reflejadas en la documentación.

### ***“4.2.5. Zonificación Acústica.***

Se plantea que el documento de planeamiento (PDSU) determine para cada uno de los suelos correspondientes a los nuevos desarrollos urbanísticos la zonificación acústica en función del uso predominante del sector.

Por tratarse de un PDSU no existen “nuevos desarrollos urbanísticos”, no cabe hablar de “nuevos” sectores y por tanto, tampoco de “zonificación acústica”.

Por el Equipo Redactor.



  
Manuel Ortiz Cárdenas.  
Arquitecto.

  
Rafael Ortiz Martínez de C.  
Arquitecto.

### ANEXO 1. TABLA RESUMEN DE CARACTERISTICAS BASICAS POR MANZANAS DEL NUCLEO.

Ver Plano de referencia con identificación por manzanas en pág. final.

- Especificaciones generales.
  - . Los datos se obtienen a partir de la pagina web., del catastro, entendemos que debido a las características agrícolas del núcleo se incluyen en las superficies de uso residencial otro tipo de usos habitualmente vinculados a la residencia (agropecuarios, almacenamiento, aparcamiento, instalaciones, etc, etc.)
- Especificaciones cuadro
  - “A”. Indica superficies netas en planta.
  - “C”. Numero de las parcelas catastrales consideradas para el cómputo y su uso
  - “D”. Indica Edificabilidad realizada en las manzanas.
  - “E”. La indicación de la superficie como “ocupable” no supone –en absoluto- que la parcela vaya a ser parcelada y puesta en su uso, la estimación realizada tiene por objeto aproximarse a una posible evolución de las zonas.  
La parcela-tipo de 200 m2 considerada, es similar a la mitad de la parcela tipo (343,60 m2) existente. Esa cifra se obtiene de asignar la superficie adscrita en planta a la edificación residencial (149.466 m2) a las 435 vivs./parcelas existentes.  
Esta media, razonablemente elevada tiene su origen en las características del núcleo, en la que las parcelas de uso residencial incorporan un buen de actividades agrícolas complementarias.

A. Nº MANZANA	B. (M <sup>2</sup> ) - SUP. EN PLANTA TOT. DE MANZANA (B1) - SUP. EN PLANTA ADSCRITA A EDIFICAC. (B2)	C. Nº PARCELA CATASTRAL... USO	D. (M <sup>2</sup> )	E. - SUP “LIBRE”/“OCUPABLE” DE MANZANA (1) - NUMERO PARCELAS RESID. POSIBLES (200 M2).. 70% de (1) - SUP. OTROS USOS. 30 % DE (1)
M1	2506 2246	20699/ 01 a 07 a.i 20685/ 01 a 08, excepto 05	Res..... 1.796 Ind./Ag.. 394	260 1 parcela.. 78 otros usos
M2	1.324 564	21691/ 01 y 02 21682/ 01 y 02	Res. 457	760 3 parcelas 228 otros usos
M3	615 615	20684/ 01 a 07 a.i.	Res. 504	0
M4	566 566	20689/01 a 04 y 07.	Res. 470	0
M5	512 512	20686/ 01 a 11	Res. 435	0
M6	1009 1009	20681/01 a 05 y 07.	Res. 776	0
M7	4440 4440	20674/ 01 a 09, 11 a 16, 18 a 25, 27 a 29.	Res..... 3.364 Ind/Ag.. 310	0
M8	1242 1242	21688/ 01 a 03, 05 a 15.	Res. 982	0
M9	1628 1628	21680/ 01 a 10, 12 a 23.	Res.... 1.302 Ind/Ag. 240.	0

M10	922 922	21675/ 01 a 10	Res. 645	0
M11	3.418 2.648	22679/ 01 a 08, 687, 688, 689	Res. 1.765 Ind/Ag. 230	770 3 parcelas 231 otros usos
M12	1.829 1.569	22676/ 01 23672/ 01 a 03.	Res. 1.270	260 1 parcela 78 otros usos
M13	1.696 1.696	20672/ 01 a 08, 10 a 11	Res. 1.390	0
M14	200 200	20665/ 01 y 02..	Res. 166	0
M15	759 759	21672/ 01 a 10.	Res. 638	0
M16	1.867 1.867	21679/ 01 a 15	Res.... 1.549	0
M17	1.535 1.535	21676/ 01 a 09	Res. 1.274	0
M18	926 926	20678/ 01 a 10	Res. 770	0
M19	415 415	20666/ 01 y 04 a 08	Res. 373	0
M20	2.231 2.231	21671/ 02 a 15	Res.... 1.561 Ind/Ag.. 190	0
M21	2.495 1.995	20665/ 4 a 10 y 15 a 23	Res.... 1.796 Ind./Ag. 340	540 2 parcelas 162 otros usos
M22	997 997	21664 / 01 a 06	Res. 818	0
M23	1.164 1.164	22665/ 01 a 07.	Res. 1.012	0
M24	1.345 1.085	23671/04 y 06.	Res. 900	260 1 parcela 78 otros usos
M25	62 62	22665/ 10	Ind/Ag.. 62	0
M26	994 734	20637/ 01.	Res..... 260 Ind/Ag..310.	260 1 parcela 78 otros usos
M27	2473 2203	23660/ 01 a 13 y 15	Res... 1.682 Ind/Agr. 260	270 1 parcela 81 otros usos
M28	3002 3002	23652/ 01 a 14	Res. 2.311	0
M29	1520 740	22649 / 02 (parte) Y 03	Res. 722	780 3 parcelas 234 otros usos
M30	440 440	22649 / 02 (parte)	Res. 396	0
M31	1793 1533	23642/ 01 a 06.	Res. 1380	260 1 parcela 78 otros usos
M32	1166 106	Pol 10 / 641 .	Ind./Ag. 106	1060 4 parcelas 318 otros usos
M33	3572	Pol 10 /411/412/672 a 682 a..i.	Res. 996	1.080 4 parcelas

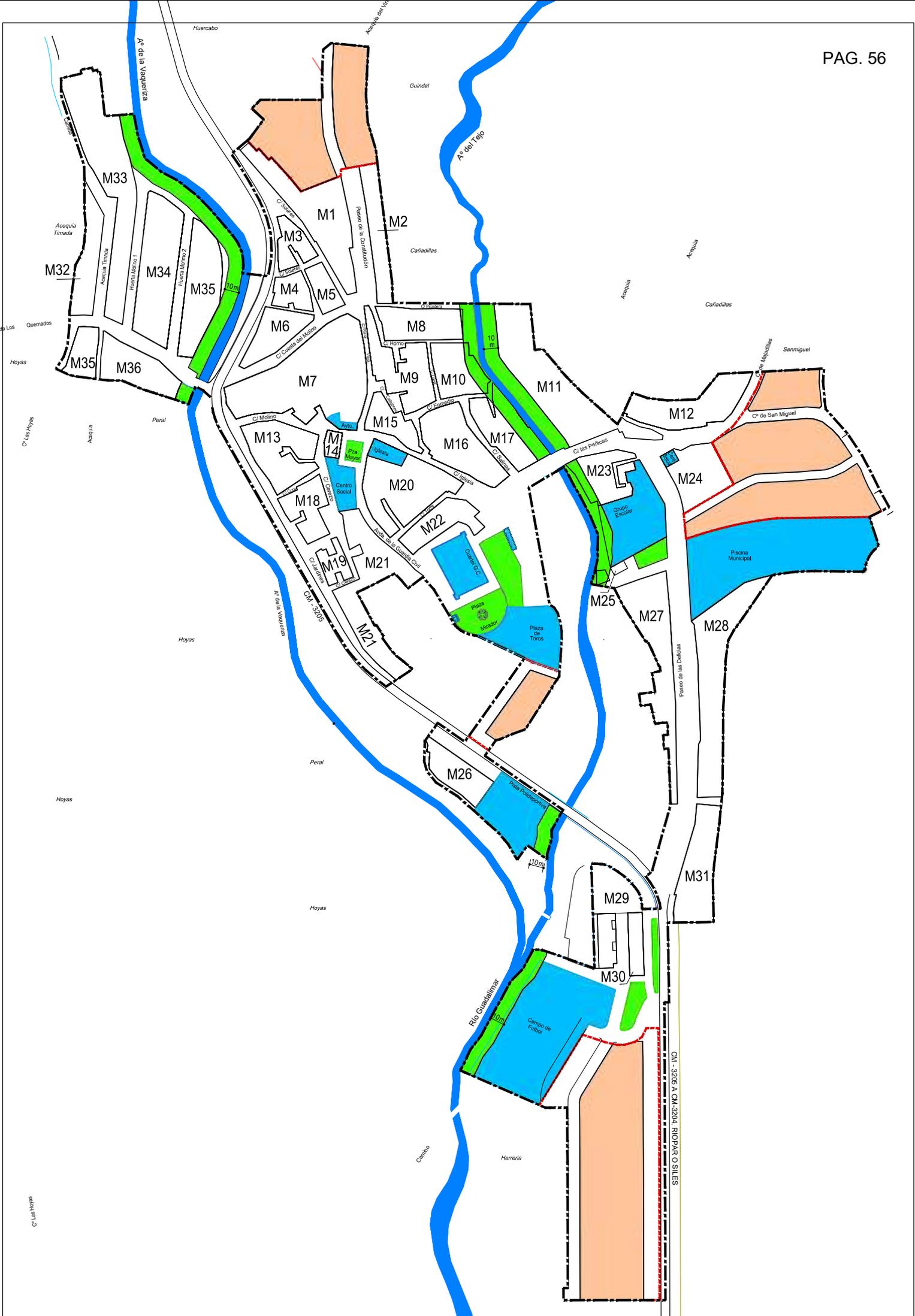
	2492		Ind./Agr. 400	324 otros usos
M34	2545 1765	Pol 10 / 682 a 698 a.i.	Res..... 882 Ind/Agr... 440	780 3 parcelas 234 otros usos
M35	1865 1595	Pol 10 / 699 a 707.	Res.. 957	270 1 parcela 81 otros usos
M36	648 378	Pol 10/ 396	Res.. .... 189 Ind/Agr.. 210	270 1 parcela 81 otros usos
M37	1353 1353	Pol 10/ 387 / 388	Res..... 540 Ind./Agr. 410	0
TOT.	B1. 56.874 m2,)  B2. 48.994 (2) Res. 44.302 Ind.Ag. 4.692		Res... 36.328 Ind./Agr. 3.902	7.880 5.516 (Res) (a), 2.364 (otros usos) a) Equivalen a: 30 parcelas / viv A 185 c/u. (183,86)

## Notas:

1. La Superficie adscrita a las parcelas/ viviendas es de unos 44.302 (B2. Res), lo que supone una media de parcela por vivienda de  $44.302 \text{ m}^2 / 215 = 206,05 \text{ m}^2$ .
2. Los 7.880 m<sup>2</sup> "ocupables" distribuidos en 70% residencial y 30 % a otros usos suponen aprox:
  - \* 5.516 m<sup>2</sup> para Uso residencial, con parcelas de 185 m<sup>2</sup> (un 10% inferior a la parcela tipo) tendríamos una cifra aproximada de 30 viviendas/ parcelas (x)
  - \* 2.364 m<sup>2</sup> para Otros usos.

(x) Por las características del núcleo, la ratio 1 vivienda por 1 parcela suele verificarse en la mayoría de casos.

Ver Plano de referencia con identificación por manzanas en pag. siguiente



**ANEXO 2. JUSTIFICACION DEL CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL Y CARACTERISTICAS DETALLADAS DE LA PROPUESTA.**

Índice:

1. INTRODUCCION.
2. ANALISIS DE POBLACION.
  - 2.1. EVOLUCION DE LA POBLACION.
  - 2.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACION. OCUPACION DE VIVIENDAS.
  - 2.3. TENDENCIAS FUTURAS.
3. EDIFICACION Y USOS ACTUALES DEL SUELO.
  - 3.1. USO E INTENSIDAD DE LA EDIFICACION EXISTENTE.
  - 3.2. SUELO VACANTE Y/O INFRAOCUPADO.
  - 3.3 DETERMINACION DE COEFICIENTES HAB/SUP. EDIFICADA Y HAB./VIV. EN S.U.
4. USOS E INTENSIDADES EN EL PDSU
  - 4.1. INTENSIDADES FINALES.
  - 4.2. CAPACIDAD NUEVAS VIVIENDAS.
  - 4.3. ZOU<sub>s</sub> PREVISTAS. CARACTERISTICAS.

**1. INTRODUCCION**

La Densidad poblacional en este PDSU de Villaverde de Guadalimar (\*) (AB) no se calcula según lo previsto en la DP. 13 del TRLOTAU, (asignación de 1 hab., por cada 33 m<sup>2</sup> construidos y/o asignación de 3 personas por cada hogar/vivienda) dado que la misma no tiene ninguna relación con núcleos como el que nos ocupa.

En territorios como el objeto de este expediente, la edificabilidad de parcelas, aprovechamiento preexistente, etc. y otra serie de conceptos que son muy identificables en áreas urbanas resultan ser apreciablemente difusos.

Una "edificación residencial" en entornos completamente rurales como es el nuestro, presenta las áreas destinadas a viviendas íntimamente ligadas con áreas de almacenamiento, actividades agrícolas agroindustriales complementarias y/o aparcamiento.

Esta situación acaba generando una "cantidad" de techo construido enormemente superior al que corresponde a un área urbana.

---

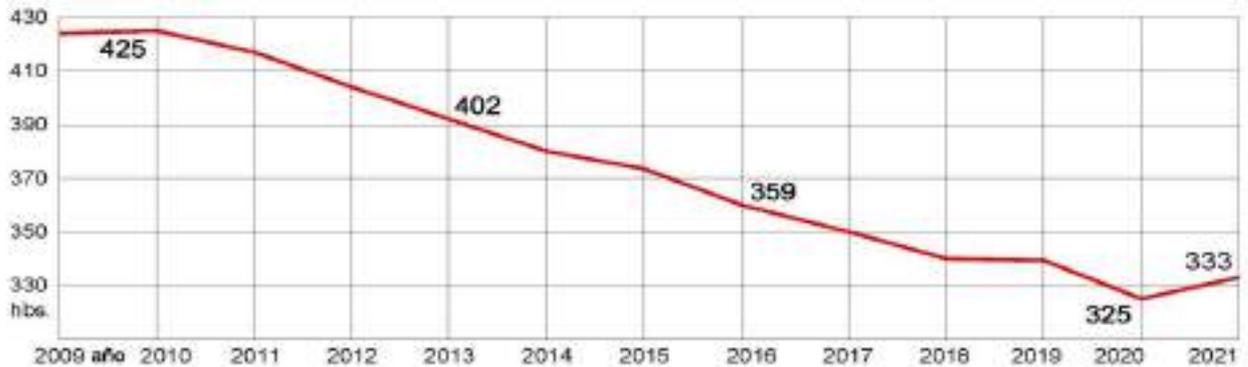
(\*) Los parámetros relativos a densidad poblacional se aplicarán en exclusiva al núcleo principal. Villaverde.

## 2. ANALISIS DE POBLACION.

### 2.1. EVOLUCION DE LA POBLACION.

#### \* DATOS DE POBLACION ULTIMOS 12 AÑOS (Fuente INE).

Año	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Habs.	424	425	417	404	402	381	373	359	349	340	338	325	333



Durante los últimos 12 años la población ha experimentado un proceso continuo a la baja, interrumpido en el último ejercicio, 20-21, estas últimas cifras son relevantes por cuanto suponen –en apariencia- la paralización del proceso de “despoblación” y un cambio de tendencia que esperamos confirmar en próximos ejercicios.

Las especiales características del territorio, con gran abundancia de núcleos, nos remite a este resumen general de núcleos y habitantes:

\* Villaverde .... 208 hbs.      \* Pedanias.... 114 hbs.      \* Diseminado.... 11 hbs. Total. 333 hbs

Según el siguiente desglose:

1. Villaverde de Guadalimar... 208 hbs.
2. Pollo de Abajo ..... 2 hbs.
3. El Collado / El Bellotar..... 47 hbs.
4. Pifanios..... 4 hbs.
5. Semilla Baja ..... 3 hbs.
6. Venta Mendoza ..... 11 hbs
7. Cueva Ahumada ..... 10 hbs.
8. La Resinera ..... 10 hbs.
9. Venta del Tabaquero ..... 9 hbs.
10. El Sequeral ..... 3 hbs.
11. El Parrizón ..... 7 hbs.
12. El Campillo ..... 8 hbs.
- Diseminado.....11 hbs.

## 2.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACION. OCUPACION DE VIVIENDAS.

\* **CENSO DE POBLACION 2011 (Fuente INE)**



Del cuadro anterior (copia de resultados del INE) se desprende que a 2011, de un total de 428 vivs. 186 eran principales y las restantes 242, estaba desocupadas o eran segunda residencia. La actualización de estos datos nos remite a:

	Viviendas Familiares	Viviendas Secund. o vacias	Viviendas Totales	Habitantes
Villaverde (núcleo)	95	120	215	208
Núcleos Tradicionales	67	84	149	114
Diseminado	6	7	13	11
Total	168	211	379	333

- De un total de 379 vivs. 168 son principales, las restantes 211, están desocupadas o son segunda residencia (\*).
- El porcentaje de ocupación actual es de 44,32 % .
- Primera vivienda... 44,32 % Segunda Vivienda + Viv Vacías = 55,68
- Tamaño del Hogar tipo = 333 hbs. / 168 viv = 1,98 hab/viv.

## 2.3. TENDENCIAS FUTURAS.

Entendemos que el desarrollo de la Ley 2/2021 de 7 de mayo, de “Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha” contiene y/o contendrá las medidas de revitalización precisas para que el municipio, incluido en el área “de extrema despoblación” AB-7, revierta la continua tendencia a la baja y la convierta en una leve tendencia al alza, para situarse en 350 hbs, en el año horizonte del trabajo (14 años a partir de la aprobación).

Este paso de 333 a 350 (17 hbs. mas) supone un crecimiento del 0,36 % anual (1,21 hab./año), cifra que se entiende razonablemente optimista y que corresponde al tamaño poblacional que, aprox., el TM poseía en 2017 (349 hbs.).

Se entiende que este incremento se localizaría en el núcleo principal y que los núcleos secundarios no experimentarían pérdidas de población.

(\*) En muchos casos se trata de inmuebles con malas condiciones de habitabilidad.

### 3. EDIFICACION Y USOS ACTUALES DEL SUELO.

#### 3.1. USO E INTENSIDAD DE LA EDIFICACION EXISTENTE.

De acuerdo a los datos de obtenidos a partir de la página web del Catastro (actualizada para aquellos inmuebles aun no incorporados a la misma) obtenemos el siguiente cuadro de usos. (Ver desglose en Anexo 1 Tabla-Resumen, que incluye identificación de manzanas).

Uso	Edificado (m2)... 40.230	Porcentaje %	Sup. Referencia (suelo) m2
Residencial	36.328 (A)	90,31	44.302 (C)
Industrial + Agrario.	3.902 (B)	9,69	4.692 (D)

Esta superficie sería la correspondiente a las 435 viviendas existentes del núcleo de Villaverde.

Dado que el porcentaje de ocupación considerado es del 44,32 %, el dato (A) obtenido debe ser referido a las viviendas ocupadas (95 vis.).

Así, el aprovechamiento objetivo destinado a uso residencial (viviendas ocupadas) es de (A) x 0,4432, es decir:  $36.328 \text{ m}^2 \times 0,4432 = 16.100,56 \text{ m}^2$  (edificados)

Las Intensidades netas edificatorias son (\*):

$$* \text{ Residencial (A) : (C) = } 36.328 : 44.302 = 0,8200 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

$$* \text{ Industrial (B) : (D) = } 3.902 : 4.692 = 0,8316 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

Las Intensidad bruta residencial es de 0,3481m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s (\*):

(\*) Para obtener la ed. bruta residencial existente se divide (A) por la superficie total en planta de todos los usos excluido el Industrial/Agrario: Resid (44.302 m<sup>2</sup>) + E.Libres (2.900 m<sup>2</sup>) + Equip (18.050 m<sup>2</sup>) + Viario.(22.120 m<sup>2</sup>). Es decir:  $44.302 + 2.900 + 18.050 + 22.120 = 87.372$ . Edific. Bruta...  $36.328 / 87.372 = 0,4157 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

#### 3.2. SUELO VACANTE Y/O INFRAOCUPADO.

En relación a la existencia de “suelos vacantes”, “áreas con posibilidad de ocupación/edificación”, etc..

Las características profundamente agrícolas del núcleo suponen el que difícilmente existan parcelas con “posibilidad de ocupación/edificación” en las áreas consolidadas.

Las áreas de este tipo –sin ocupar por edificación- existentes en localizaciones correspondientes a espacios interiores de manzana, bordes urbanos de buena accesibilidad, suelen estar vinculadas a usos productivos (almacenamiento al aire libre, áreas de trabajo de temporada, cercados vinculados al depósito continuo u ocasional de maquinaria, etc.).

Estas áreas y/o terrenos no son en una gran cantidad de casos “vacíos” susceptibles de utilización urbanística.

Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, se considera de interés reflejar:

- Para la definición de la edificabilidad realizada no se tienen en cuenta estos suelos. La existencia de más o menos suelo vacante no afecta a los datos obtenidos de edificabilidad.
- Las características topográficas del núcleo implican el que haya un buen porcentaje de terrenos que son –en la práctica- casi “inedificables” por el enorme costo (técnico y económico) que puede suponer la intervención en la mayoría de los mismos. Cuando se accede a una parcela a nivel desde el viario, es posible que el fondo de la misma posea una diferencia de cota (positiva ó negativa) de 6 m. desde la línea de fachada. De este modo, la superficie de parcela en la que es posible actuar de modo “convencional” o “asequible” (técnica y económicamente) suele ser restringida,

**3.3. DETERMINACION DE COEFICIENTES HAB/SUP. EDIFICADA Y HAB./VIV. EN S. URBANO.**

Según las cifras de apartados previos, obtenemos:

\* Coeficiente de relación m2 construidos (residencial.) por hab.

$$C = 16.100,56 \text{ m}^2 / 208 \text{ hbs. (habs. Villaverde nucleo)} = 77,406 \text{ m}^2 \text{ por hb.}$$

\* Coeficiente Hab. /vivda.

$$C = 333 \text{ hbs} / 168 \text{ vis} = 1,98 \text{ hbs., por vivda. (total TM).}$$

\* Coef. Densidad actual (hab / 100 m2 construidos):

$$C = 100 / 77,406 = 1,2918 \text{ hb por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ const}$$

\* Relación de hab/ha. (DENSIDAD. ACTUAL).

$$\text{Dens} = 129,18 \text{ hab / ha. (Densidad Alta).}$$

#### 4. USOS E INTENSIDADES EN EL PDSU.

##### 4.1. INTENSIDADES FINALES.

Características básicas del PDSU. Suelo Urbano Total.... **145.388 m2.**

• Suelo Urbano Consolidado..... Sup. **117.351 m2** .

- Uso Residencial..... 56.874 m2.
- Uso Areas Libres.....11,922 m2. (1)
- Uso Equipamiento ..... 18.050 m2.
- Uso Viario..... 30,505 m2. (2)

Estas cinco áreas constituyen las  
ZOU 1. (Residencial), con una sup. de ..... 117.351 m2.

Las edificabilidades máximas previstas son:

**1. Uso Residencial**..... 1,80 m2m2, s/ parcela neta.

Techo Edificable máximo:

\* **Uso Residencial**... 113.748,00 m2t. ( $56.874 \times 2,0 = 113.748,00$ )

Se supone una ponderación del uso resid. del 70%, (3) con lo que el uso residencial máximo es de  $113.748,00 \times 0,7 = \mathbf{79.623,60 \text{ m2 t}}$  (a)

La edificabilidad destinada a “otros usos” es de: **34.124,40 m2t**

El Techo Edificable máximo residencial. de 79.623,60 m2, para una Densidad residencial de 129,18 hab/ha. supone un número máximo de habitantes en total saturación de 1.029 habitantes. (\*)

Resulta ocioso indicar que es imposible alcanzar esta cifra.

Dado que se considera que las ocupaciones se van a realizar con Densidades residenciales idénticas y/o similares a las actuales, la Densidad residencial máxima coincide con la Densidad residencial actual, **129,18 hab/ha**, como es lógico el resto de cifras globales no son en ningún caso coincidentes.

(\*) Esta cifra, que corresponde al agotamiento de la edificabilidad con viviendas principales totalmente ocupadas, incluye un buen número de suelos ocupados cuyo posible paso a uso residencial con este tipo de densidades es imposible, dado que –por ejemplo- es imposible ocupar con una densidad de 2,00 m2/m2 una manzana con viviendas existentes, salvo que se realice una demolición completa del caserío.

##### **2. Uso Industria-Almacenamiento.**

No existe este tipo de uso previsto de modo específico en el PDSU.

• Suelo Urbano de Reserva..... Sup. **28.037 m2. SUR.**

- Uso Residencial..... A.1. 5.233 m2
- A.2. 9.160 m2
- A.3. 1.770 m2
- A.4. 11.874 m2

(1) Se incluyen las zonas verdes derivadas de la aplicación de las distancias relativas a las zonas de protección del dominio público hidráulico, algunas de ellas están actualmente ocupadas por edificación.

(2) Se incluyen los cauces y sus áreas inmediatas.

(3) Art. 19.5. RP (Decreto 86/2018. Medidas para facilitar-----).

“....., se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles”.

Las edificabilidades máximas previstas en SUR son:

**1. Uso Residencial**..... 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, s/ parcela neta. (P. neta = 10.590 m<sup>2</sup>).

A.1. 4.549 x 1,2 = 5.458,80

A.2. 7.284 x 1,2 = 8.740,80

A.3. 1.049 x 1,2 = 1.258,80

A.4. 7.429 x 1,2 = 8.914,80

Total..... 24.373,20

Techo Edificable máximo:

**\* Uso Residencial**... 24.373,20 m<sup>2</sup>t. (24.373,20 x 1,20 = 29.247,84)

Se supone una ponderación del uso resid. del 70%, con lo que el uso residencial máximo es de 29.247,84 x 0,7 = **20.473,48 m<sup>2</sup> t** (b)

La edificabilidad destinada a "otros usos" es de: **8.774,36 m<sup>2</sup>t**

- En relación al cumplimiento de las previsiones del art.31.1 del TRLOTAU:

*" a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.*

La edificabilidad residencial es: (a) + (b) = **100.079,08 m<sup>2</sup>t**

(a) Edificabilidad residencial Suelo Urbano Consolidado.. . 79.623,60

(b) Edificabilidad Suelo Urbano de Reserva.. . . . . 20.473,48

Superficie de Suelo Urbano = **145.388 m<sup>2</sup>s**

La edificabilidad residencial por hectárea es de:

$$100.079,08 / 14,5388 = \underline{\underline{\mathbf{6.884,82}}} \text{ m}^2\text{t por ha. (muy inferior a 10.000 m}^2\text{ por ha.)}$$

Interesa reseñar que el volumen edificable previsto en el PDSU vigente es de:

".....

*g) El volumen edificable será de 10,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta en calles de ancho superior a 6,00 m. y de 7,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en los demás casos."*

Equivale a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en calles de ancho sup. a 6,00 m. (escasas) y de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los demás casos.

La edificabilidad prevista en el PDSU no es superior en ningún caso a 2,00 m<sup>2</sup>/m, por lo que en ningún caso se prevén incrementos de la edificabilidad del planeamiento vigente.

## 4.2. CAPACIDAD DE NUEVAS VIVIENDAS

De acuerdo a los epígrafes previos y anejos, obtenemos un total de **66** posibles nuevas viviendas en solares y "áreas vacantes", (SUC + SUR) según el siguiente desglose.

**• Suelo Urbano Consolidado..... 30 nuevas viviendas**

Con las salvedades, muy relevantes, realizadas en el apartado 3.2. y que pueden suponer que no sea posible realizar la hipótesis contemplada en estas líneas, indicamos (Ver desglose en Anexo 1 Tabla-Resumen, que incluye identificación de manzanas).

\* La parcela media residencial del núcleo en la zona ordenada es de unos 206,05 m<sup>2</sup>.

\* Las posibles "áreas vacantes" residenciales de la ordenación presentan una sup. de unos 7.880 m<sup>2</sup>., se supone que esta superficie se distribuye (Decreto 86/2018) :

- 70 % para uso residencial (5.516 m<sup>2</sup>)

- 30 % otros usos (2.364 m<sup>2</sup>)

\* Dentro de la superficie destinada a uso residencial se realiza un supuesto de posible parcelación con una parcela/tipo de 185 m<sup>2</sup>, un 10% inferior a la parcela tipo (206,50). Esto supone un n<sup>o</sup> máximo de vivdas. de 5.516 / 185 = 29,81 (**30** viviendas).

● Suelo Urbano de Reserva..... **36** nuevas viviendas

Los resultados que siguen se obtienen:

\* Distribuyendo las superficies de este modo:

- 70 % para uso residencial.
- 30 % otros usos.

\* Realizando los Cálculos sobre sup. neta y excluyendo del mismo las sup. ya ocupadas, que son las que corresponden a este cuadro:

AREA	SUP. YA OCUPADA	SUP. NETA FINAL "OCUPABLE"
A.1.	1.510	3.039
A.2.	2.200	5.084
A.3.	-----	960
A.4.	2.575	4.854

Minorando la superficie final residencial en las superficies ya existentes (pag. previa)

\* Considerando una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> (\*) para A.1 / A.2 y A.3 y de 500 m<sup>2</sup> (inferior al tamaño de la actuales parcelas) en zona A.4.

\* Redondeando el nº de viviendas al entero inferior..

Resultando el siguiente cuadro resumen:

AREA	SUP. USO RESIDENCIAL M2	NUMERO PARCELAS/ VIVS	SUP. OTROS USOS M2	SUP. NETA FINAL
A.1.	2.127	10	912	3.039
A.2.	3.559	17	1.525	5.084
A.3.	704	3	256	960
A.4.	3.398	6	1.456	4.854

El número total de vivs previstas en SUR es de **36** uds, lo que supone un total final de **66** uds.

(\*) Dimensión algo sup. a la parcela/ tipo, dado que el fondo de los terrenos dificulta realizar parcelas de menor dimensión.

#### 4.3. ZOUs PREVISTAS. CARACTERISTICAS

En el núcleo actual no se identifican ZOUs. Aunque los son detectables los usos industriales/agrarios, la situación de los mismos carece de continuidad, están totalmente mezclados con los usos residenciales que presentan en la mayoría de los casos tipologías en manzana cerrada.

No parece adecuado modificar esta característica del núcleo, por lo que se delimita una ZOU, de Uso Global residencial, que agruparía todo el tejido urbano.

Dado que el Suelo Urbano de reserva presenta menor edificabilidad, se entiende que constituirá una nueva ZOU (también de uso residencial) a medida que se vaya desarrollando e integrando en la trama urbana.

ZOU	SUP. TOTAL M2	USO TIPOLOGIA	EDIFICAB. PAR. NETA m2t/ m2s	EDIFICAB. BRUTA TOTAL. m2t	DENSIDAD POBLAC. HAB/HA	INTENSIDAD EXISTENTE m2t/ m2s
ZOU .1. S. Urbano C.	117.351 m2	RESIDENCIAL. EMC	2,00	113.748,00 m2t	129,18	0.3481m2t/ m2s (bruta)
ZOU .2. S. Urbano Reserva	28.037 m2	RESIDENCIAL EXTENSIVO EMC / EA	1,20	----	-----	0,042

## Asignación de Usos en ZOU 1.

- Uso Residencial..... 56.874 m2.
- Uso Areas Libres.....11,922 m2. (1)
- Uso Equipamiento ..... 18.050 m2.
- Uso Viario..... 30,505 m2. (2)

(1) Se incluyen las zonas verde derivadas de la aplicación de las distancias relativas a las zonas de protección del dominio publico hidráulico, algunas de ellas están actualmente ocupadas por edificación.

(2) Se incluyen los cauces y sus áreas inmediatas.

4.4. HABITANTES A UBICAR EN LAS POSIBLES VIVIENDAS.
---

En relación al número de habitantes a ubicar en las posibles nuevas viviendas indicamos que al ser la densidad poblacional del núcleo muy distinta a la planteada en la D. Preliminar 13. del TRLOTAU (3 habitantes cada 100 m2 construidos), no parece correcto en absoluto considerar como parámetro de referencia 3 habs., por cada vivienda.

La actual cifra de ocupación de viviendas (equivalente a parcela, dadas las características del núcleo) es de 1,98 hab., por viv.

En orden a definir un parámetro de referencia que permita realizar las oportunas evaluaciones generales de equipamiento, infraestructuras, etc., se ha considerado como la mejor opción la real, es decir: 1,98 habitantes por vivienda.

Las **66** nuevas viviendas de posible realización (S. Consolidado + S. Reserva), con un nivel de ocupación idéntico al actual, 44,32 % suponen un total de viviendas ocupadas de **29 viviendas** (29,25 uds.) y un teórico incremento poblacional en el núcleo de **58 habitantes**, que sumados a los actuales 208 (núcleo) suponen 266 habitantes.

Por las particulares del TM, las cifras globales de todo tipo (vivas. habitantes, consumo de recursos, etc.) se refieren a la totalidad del TM.

Los apartados previos se refieren en exclusiva al núcleo de Villanueva, que es el único núcleo que posee una estructura urbana definida.

A efectos de determinación de "ratios" finales, el presente PDSU contempla la posibilidad del incremento de una vivienda ocupada en cada uno de los 11 núcleos tradicionales considerados.

Esto supondría 11 vives, ocupadas, que 1,98 hb, por vivienda arrojan un total de **22 hbs** (21,78)

La "teórica" cifra final de población total prevista sería de 413 hbs. para la totalidad del TM.

Según este desglose:

▪ Actuales .....	333
▪ Incremento en S. U. Consolidado (núcleo).....	26
▪ Incremento en S. U. de Reserva (núcleo).....	32
▪ Incremento Núcleos Tradicionales (pedanías)..	22
Total.....	<b>413 habs.</b>