

En Albacete, siendo las 9:30 horas del día 12 de marzo de 2020, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

Presidente: D. Julen Sánchez Pérez.

Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales:

D.ª Isabel Ramírez Torres, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Julián Blanco Moreno, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

D.ª Milagros Cortés Gomáriz, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad

D.ª Maria Teresa Rico Sánchez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Angel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural

D. Juan José García Nogal, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Ponente: D.ª Teresa Botija Polo

Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretario: D. Manuel Jesús Pérez Tébar.

Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Asimismo, asisten como invitados, con voz pero sin voto, a participar en el debate de los puntos 2º y 3ª del Orden del Día, el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Nerpio, D. Jose Antonio González Moreno acompañado del Técnico Municipal y en el punto 4 del Orden del Día, D. Antonio Fernandez-Pacheco Sánchez, Técnico redactor de la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Alpera.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 13 de diciembre de 2.018.

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 13 de diciembre de 2018, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.





2.- NERPIO. Expte. PL 09/15. Plan de Ordenación Municipal.

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

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

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Deberán tenerse en cuenta las observaciones de la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe de 3 de enero de 2017, aportando la documentación solicitada y obteniendo las concesiones oportunas, a efectos de solicitar nuevamente el informe de Confederación, a los efectos previstos en el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Asimismo, deberá obtener el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que, pese a haber sido solicitado, no obra en el expediente, puesto que, de conformidad con el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en caso de silencio el informe se entiende desfavorable.
- Deberá continuarse la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, ya que únicamente consta en el expediente la emisión del Documento de Alcance por parte de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 27/03/2017. Se deberá justificar el sometimiento a información pública del Estudio Ambiental Estratégico habida cuenta que la información pública se hizo en agosto de 2016. En todo caso, no deberá realizarse la aprobación inicial del POM hasta que se emita la Declaración Ambiental Estratégica por parte del órgano ambiental.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la fase de información pública. Las alegaciones deberán ser resueltas, estimándose o no, previo informe técnico-jurídico mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación. Se recomienda se analicen y resuelvan con carácter previo a la aprobación inicial del POM, con el fin de que se introduzcan las modificaciones a las que dé lugar la estimación o desestimación de las mismas antes de la adopción del acuerdo. Se deberá notificar el acuerdo alcanzado a cada uno de los alegantes.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Consejería de Bienestar Social, Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital). No se deberá proceder a la aprobación inicial del Plan de Ordenación hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los emisores de los informes, así como hasta que se hayan obtenido los informes de los que carece el expediente o es preciso aclarar.



- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y se procederá en consecuencia antes de la aprobación del POM.

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

Administración Estatal:

- **Confederación Hidrográfica del Segura**: En su informe de 3 de enero de 2017 señala lo siguiente:

1.- En el ámbito con suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada:

- **Cauces y zonas inundables:**
Los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado afectan a cauces:
UAU-1, en la margen derecha del Barranco del Camino.
UAU-2, en la margen izquierda del Barranco del Camino
UAU-3, en la margen derecha del Río Taibilla y de un cauce innominado afluente del mismo.
Los siguientes sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada afectan a cauces:
SUB-3, en la margen derecha del cauce innominado afluente del Río Taibilla.
SUB-4.1, en la margen izquierda del cauce innominado afluente del Barranco del Camino.
No figura en la documentación una delimitación del dominio público hidráulico, de la ZFP ni de las ZI de los cauces afectados. Por ello, y dado que con la escala de la cartografía empleada no se puede asegurar que no produzcan afecciones, el POM deberá incluir, para los tramos de cauces afectados, una propuesta de delimitación del DPH que se ajuste a lo establecido en los arts. 4 y 240.2 del RDPH. Además, se presentará una delimitación justificada de la ZFP y de la ZI y, en su caso, de las zonas de inundación peligrosa exteriores a la ZFP.
Para el sector SUB-4.1 no es necesaria la propuesta de delimitación del DPH del cauce innominado afluente del Barranco del Camino.
- **Compatibilidad de la ordenación prevista con los condicionantes derivados de la protección del DPH y la ZFP, y con el riesgo de inundación:** Se debe compatibilizar la ordenación y los usos del suelo con las prohibiciones y limitaciones derivadas de la protección del DPH y del régimen de corrientes, y de la peligrosidad de las zonas inundables. Estas prohibiciones y limitaciones se aplican igualmente a la ZFP y a la ZI de los cauces privados.
- **Planos de ordenación:** Para poder apreciar la compatibilidad de la ordenación con los condicionantes indicados es necesario que se elaboren los planos de ordenación con el detalle y escala apropiada, los cuales deberán incluir la ZFP y la ZI para el periodo de retorno de 500 años (ZI, art. 14 RDPH) e identificar, en su caso, las zonas de inundación peligrosa.
- **Escorrentía superficial:** En caso de que los sectores con suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada se ubiquen en las cercanías de los montes existentes en el término municipal, podrán verse afectados por la escorrentía superficial proveniente de los mismos. Las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán tener en cuenta este aspecto y adoptar, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.





2.- En cuanto al resto del suelo urbanizable:

- En la documentación presentada se han identificado los principales cauces existentes en el término municipal. Sin embargo, no se descarta la existencia de otros de menor entidad.

Puesto que no se ha realizado una delimitación del DPH, ni de la ZFP ni de la ZI de los cauces afectados, los instrumentos urbanísticos que desarrollen las previsiones incluidas en el Plan General deberán contener una propuesta de delimitación del DPH (elaborada según lo establecido en los artículos 4 y 240.4 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico) y la delimitación justificada de la ZFP y la ZI de los cauces afectados.

- En general, se deberá compatibilizar la ordenación y los usos del suelo con las prohibiciones derivadas y limitaciones derivadas de la protección del DPH, del régimen de corrientes (ZFP) y de la peligrosidad de las zonas inundables. Estas prohibiciones y limitaciones se aplican igualmente a la ZFP y ZI de los cauces privados.

Los sectores que se desarrollen en las cercanías de los montes existentes en el término municipal pueden verse afectados por la escorrentía superficial proveniente de los mismos. Las Administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanismo deberán tener en cuenta este aspecto y adoptar, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

- 3.-** Deberán tenerse en cuenta las prohibiciones y limitaciones en las zonas de protección de los cauces (zona de servidumbre y ZFP y zona de policía) y en el resto de la zona inundable, así como el régimen de autorizaciones.

- 4.-** En cuanto a disponibilidad de recursos hídricos, en la documentación presentada se indica la existencia de diversos pozos y manantiales para abastecer a los diferentes núcleos de población del municipio. Sin embargo, consultada la base de datos de esta Comisaría de Aguas, no consta ninguna concesión de aguas para abastecimiento urbano a nombre del Ayuntamiento de Nerpio, por lo que se debe proceder a regularizar la situación solicitando las correspondientes concesiones.

Respecto a la estimación realizada de las necesidades hídricas para el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación pormenorizada, teniendo en cuenta las previsiones establecidas para ese municipio en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura (que indican un claro descenso del consumo), en principio se considera más adecuado mantener como previsiones el consumo actual. Si se desean mantener las previsiones establecidas en el Plan se deberá realizar una justificación detallada del incremento de demanda (que incluirá además la evolución de las necesidades hídricas año a año hasta un horizonte temporal de al menos 9 años).

El pronunciamiento sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender las demandas de los desarrollos previstos en el resto de sectores de suelo urbanizable se hará cuando se sometan a informe los correspondientes instrumentos urbanísticos de desarrollo de este POM.

- 5.-** En cuanto a la incidencia sobre las masas de aguas superficiales y subterráneas, para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada, el Plan de Ordenación Municipal deberá indicar si la red de saneamiento es unitaria o separativa, indicando en su caso los puntos de vertido de aguas pluviales. Además, deberá indicarse el destino de las aguas residuales generadas. Para el resto de sectores se podrá incluir esta información en los correspondientes instrumentos urbanísticos de desarrollo de este POM.

En caso de que se prevea la reutilización de aguas depuradas, se requerirá de esta CH la correspondiente concesión para su aprovechamiento.

- 6.- Conclusiones:** Para poder pronunciarse sobre la viabilidad de los sectores de suelo





urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada se debe aportar:

- La delimitación del dominio público hidráulico (DPH), de la zona de flujo preferente (ZFP) y de la zona inundable (ZI) de los cauces afectados, diferenciando en su caso, las zonas de inundación peligrosa.
- Los planos con la ordenación de los sectores con el detalle y escala apropiados, los cuales deberán incluir la ZFP y la ZI, e identificar, en su caso, las zonas de inundación peligrosa. La ordenación debe ser compatible con las limitaciones y prohibiciones derivadas de la protección del régimen de corrientes y de la peligrosidad de las zonas inundables.
- También se debe regularizar la situación en que se encuentran los distintos pozos y manantiales destinados a abastecimiento, y una vez obtenidas las correspondientes concesiones, aportar en caso de querer mantener las previsiones establecidas en el Plan, una nueva justificación de los recursos hídricos necesarios para el desarrollo de estos sectores, indicando entre otros aspectos la evolución de las necesidades hídricas año a año hasta un horizonte temporal de al menos 9 años.

Para el **resto de sectores** se estima procedente informar favorablemente el Plan de Ordenación Municipal, condicionado a que los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen y puedan afectar a los cauces (públicos y privados) señalados anteriormente y a otros existentes no identificados, o al régimen de corrientes de los mismos, se sometan a informe de esta Confederación Hidrográfica, de acuerdo con lo contemplado en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, debiendo acomodarse la ordenación de dichos instrumentos urbanísticos a las restricciones resultantes de la protección del dominio público hidráulico y del régimen de corrientes (ZFP) de los cauces afectados, así como a las que exijan las zonas donde se puedan dar condiciones de inundación peligrosa.

Asimismo, dichos instrumentos deben incluir el estudio para la determinación de las nuevas demandas de recursos hídricos, a fin de que esta Confederación Hidrográfica se pueda pronunciar sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

- **Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.** En su informe de fecha 10 de enero de 2017 señala que el Plan de Ordenación Municipal debe estar sujeto a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y a su normativa de desarrollo.

- **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información. Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.** En su informe de fecha 02/11/2017 realiza junto con una serie de observaciones genéricas a título informativo basadas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, otras observaciones particulares que afectan a las Normas Urbanísticas del POM y que deberán ser corregidas y solicitar nuevo informe. En concreto, son las siguientes:

- Deberá modificarse el art. 69.1.3 de las Normas Urbanísticas en cuanto puede suponer, en su redacción actual, la imposición de restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- El art. 182.2.2.4 c) deberá ser modificado para hacer referencia a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones y a los Reales Decretos 106/2001 y 123/2017 que la desarrollan. Además, deberá justificarse de forma pormenorizada la exigencia de estudio de evaluación ambiental y no establecerla de forma sistemática.
- El art. 220 de las Normas Urbanísticas deberá ser modificado para contemplar las excepciones previstas a la obtención de licencias de acuerdo con los art. 34.6 y 34.7 de la Ley 9/2014.
- Por su parte, el art. 231 debe alinearse con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 9/2014 en lo referente a licencia de primera ocupación.





- El art. 187.1 de las Normas deber ser corregido a efectos de incorporar y tratar a las redes públicas de telecomunicaciones como equipamiento de carácter básico de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34.2 de la Ley 9/2014.
- El art. 216 y otros contemplan sólo el desarrollo de infraestructuras y canalizaciones de telefonía. Indicar, en este sentido, que hoy en día no se diseñan redes exclusivas para telefonía sino que las modernas redes de comunicaciones electrónicas se establecen para prestar un multiplicidad de servicios de telecomunicaciones que trascienden del ámbito de la telefonía.
- Se recomienda incluir en el art. 69.1.3 de las Normas Urbanísticas, la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ICT/1644/2011 de 10 de junio.

Administración Autonómica.

- **Consejería de Bienestar Social. Secretaría General.** El informe del Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de 4 de abril de 2017 recoge los criterios generales que deben tenerse en cuenta y los aspectos a subsanar en la documentación aportada, detallando el análisis pormenorizado en el Anexo 2 de su informe.

Tanto el análisis de las condiciones existentes que afectan a la accesibilidad en el municipio como las determinaciones adoptadas por el Plan para garantizar la libre utilización de los espacios públicos resultan insuficientes.

Algunas determinaciones del Plan no se ajustan a normativa.

- **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Albacete. Viceconsejería de Medio Ambiente.** En su último informe de 22/03/2017 se comunica que el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el Documento de Alcance, y lo presentará, junto con la versión inicial del plan ante la Viceconsejería.

- **Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras y Transportes.** En su informe de fecha 28 de abril de 2017 hace una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta y corregidas en el documento del POM:

○ El término municipal de Nerpio se ve atravesado por la carretera CM-3225 correspondiente a la Red Comarcal a la que el POM denomina por error A-45, circunstancia que deberá corregirse.

○ El art. 187.1 del documento de las Normas Urbanísticas deberá recoger expresamente la legislación vigente en materia de carreteras que se relaciona en el informe de la Dirección General.

○ En la Memoria Justificativa en el apartado 1.8.5. debe exponerse con claridad que el suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras de carreteras (SRNUEP-IC), está formado por la zona de dominio público y la zona de servidumbre de las carreteras. Asimismo, en el croquis de la sección transversal que figura en el apartado 5.3.1 debe quedar determinado el SRNUEP-IC como suma del suelo correspondiente a la zona de dominio público y la zona de servidumbre. También indicar que ese croquis debe particularizarse y figurar en su título, de forma específica, las carreteras a la que es de aplicación, en este caso, la CM-3225.

En los Planos de Ordenación Estructural aparece de forma adecuada la trama correspondiente al SRNUEP-IC. Sin embargo, puesto que la escala de dichos planos no permite acotar y visualizar de forma adecuada este tipo de suelo, resulta imprescindible que aparezca un croquis de una sección transversal de una carretera en la que queden reflejadas las zonas de dominio público y de servidumbre (con su correspondiente acotación) y se determine el SRNUEP-IC como suma de la zona de dominio público y la





de servidumbre. Dado que hay diversos tipos de carreteras afectadas, el croquis debe realizarse de forma que quede claramente reflejado para la carretera CM-3225.

En las Normas Urbanísticas, en el art. 187.5 debe quedar reflejado con total claridad que el SRNUEP-IC está formado como suma del suelo correspondiente a la zona de dominio público y la zona de servidumbre. También debe incluirse el croquis de la sección transversal de la carretera descrito en los párrafos anteriores.

- Es imprescindible que el POM recoja la definición de las zonas de afección de las carreteras y en el art. 45 de las Normas Urbanísticas relativo a los bienes de dominio público deben figurar expresamente definidas las zonas de afección de la carretera CM-3225 y sus restricciones de uso, sin que se considere adecuado una simple referencia a la normativa legal.

- En los planos de ordenación deben aparecer grafiadas y acotadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de las carreteras autonómicas y así:

- En el plano OE.02 y OD.01 hojas 1 de 4, se deben graficar y acotar las líneas de afección hasta el límite final de dicha carretera.
- En el plano OD.01 hoja 4 de 4, relativo a Yetas de Abajo, se deben graficar y acotar las líneas de afección hasta el límite del casco urbano.

- **Dirección Provincial de Fomento. Servicio de Vivienda:** En su informe de fecha 6 de febrero de 2018 tiene a bien realizar las siguientes observaciones:

Con fecha 9 de noviembre de 2015, se emitió Informe a los efectos previstos en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento y no consta que se haya efectuado ningún estudio de los sugeridos.

Se resalta que en un apartado de la Memoria Informativa se indique que existe una fuerte demanda de primera residencia y que por tanto se estudiará la reserva de suelo para vivienda de protección pública, algo que se estima que debe hacerse en esa Memoria y luego no se encuentra tal estudio ni en la Memoria Informativa ni en la Justificativa.

No se hallan referencias a la problemática surgida con la ejecución del PAU de Barranco Hondo.

En el Catálogo de Suelo Residencial Público figuran inmuebles que se considera que no deberían figurar (parcelas de suelo rústico).

- **Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura.-** Por parte de la representante del Servicio de Cultura se aporta en esta Sesión copia del informe de fecha 9 de marzo de 2020 del Servicio de Cultura en el que señala una serie de correcciones que es preciso subsanar. Una copia de dicho informe será remitido en breve plazo al Ayuntamiento.

La representante de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas señala que en el Servicio de Protección Ciudadana no consta ni la petición ni la emisión del informe por lo que solicita al Ayuntamiento de Nerpio que una vez realizadas las correcciones oportunas en el documento técnico sea remitido a dicho Servicio para la emisión de informe

Otras Entidades:

- **COCEMFE:** En su informe de fecha 1 de septiembre de 2016 se detecta, como única salvedad, dentro de la normativa sectorial en materia de accesibilidad relacionada (apartado 1.1 de la Memoria Informativa) la mención a la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, derogada desde el día 4 de diciembre de 2013, por la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.



C) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Plan de Ordenación Municipal:

La documentación sobre la que este informe se pronuncia es la que tiene fechas de entrada en esta Delegación de 03/07/2017 y 11/01/2019 consistente en toda la documentación técnica preceptiva de un Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), tanto en soporte papel como en soporte digital.

El documento presentado como Plan de Ordenación Municipal de Nerpio para informe del art. 135.2.b R.P. y que es continuador de la propuesta que ya fue objeto de informe por este Servicio (informe art. 134 RP, diciembre 2015) presenta deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

Algunas de estas deficiencias ya fueron identificadas en anteriores informes (diciembre 2015 y mayo 2018) y dado que no han sido subsanadas se reiteran en el presente informe.

Se cree necesario aclarar en este punto que las deficiencias recogidas en el apartado “Deficiencias sustanciales” se consideran de especial relevancia dada su incidencia en el documento. Decir, asimismo, como ya se recogió en anteriores informes, que las observaciones realizadas en este documento no podrán ser nunca exhaustivas dada la amplia casuística de los errores cometidos.

1.- “Deficiencias sustanciales”

Debemos comenzar mencionando que la ausencia de rigor en la presentación de la documentación ha dado lugar a una supervisión muy dificultosa y difícilmente rigurosa. Esta dificultad en la supervisión pone de manifiesto la imposibilidad de cumplimiento de la función de un POM de esta documentación. Sirvan como ejemplo los siguientes datos (enumeración no exhaustiva dada la cantidad de errores):

- La documentación enviada en papel no es la misma que la enviada en cd, hay planos que existen en una y en la otra no, varían los números de plano de una documentación a otra, etc.
- La documentación presentada no tiene números correlativos en planos, en documentación escrita hay un plano I14-15 (en digital existe el I14), el I15 parece no existir, etc. (La numeración e identificación de planos no es algo decorativo, accesorio, trata de dar seguridad a quien consulta el documento.)
- En formato papel no hay índice de planos de información, hay dos índices de planos de ordenación.
- El plano I19 es ilegible.
- En algunos planos los sombreados están cambiados respecto a leyenda y los colores elegidos impiden distinguir los conceptos.
- Se superponen textos identificativos en planos que impiden su lectura.
- Faltan identificaciones en planos: ámbitos de planeamiento, ámbitos de gestión, sistemas locales, etc.
- Reiteramos respecto a informes anteriores la falta de rigor y profundidad en el análisis de la situación de partida, un análisis exhaustivo y correcto del planeamiento vigente es fundamental para la redacción de un nuevo planeamiento. Se deben identificar, conforme a punto 6 del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (en adelante NTP), los datos y contenidos del planeamiento general vigente, así como de todas sus innovaciones, identificando: denominación, objeto y ámbito, fechas de tramitación, aprobación y publicación, etc. Hay errores importantes como los datos referidos a la Modificación nº 2, Perim Escuelas, Collado Chumillas, etc.





- Los planos de información tienen en general una calidad muy baja que dificulta su lectura; los colores y sombreados elegidos muchas veces hacen que se confundan determinaciones en numerosas ocasiones; la delimitación de suelo urbano que debe aparecer en los planos ha de ser la del planeamiento vigente y las modificaciones aprobadas y no otra; hay leyendas que no corresponden con sombreados; no se identifican núcleos urbanos, norte, infraestructuras viarias, vías pecuarias, dominio público hidráulico, etc.; faltan planos de pedanías consideradas urbanas; el plano de ordenación vigente es absolutamente ilegible, etc.

- Se hace referencia en Memoria Informativa al protagonismo de la inundabilidad del río Taibilla y se menciona un estudio de inundabilidad del año 2007 (del que se deberá clarificar por técnico competente si sigue vigente). Igualmente se mencionan líneas de inundación de 100 y 500 años, modificaciones en viviendas e instalaciones existentes, etc. Sin embargo, esta circunstancia de absoluta trascendencia en el POM, principalmente en los núcleos de Nerpio y Pedro-Andrés (atravesados y contiguos a cauces públicos) no tiene reflejo ni en los planos ni en la documentación escrita (ni siquiera aparecen las denominaciones de los cauces en planos.)

Deben representarse a escala adecuada los cauces delimitando los mismos, las líneas de inundabilidad (zona flujo preferente, zonas inundables 100, 500) resultado del estudio hidrológico, clasificar los suelos conforme a D.A. 1ª del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR), etc.

- Se insiste continuamente en el documento en no tratar de igual modo el suelo clasificado como urbano de Nerpio y Pedro-Andrés que el del resto de suelos clasificados como urbanos (Bej, Bojadillas, Chorretites y Yetas) cuando ello no es posible y hace incompleto el POM. Tanto a nivel de información como de ordenación las determinaciones referidas a los suelos urbanos deben extenderse a todos ellos. Hay cuestiones de trascendental importancia como la justificación de infraestructuras y servicios existentes, si las deficiencias son subsumibles en un proyecto de urbanización simplificado o han de llevarse a cabo obras públicas ordinarias; datos de intensidad residencial, densidad poblacional, número viviendas, número habitantes, etc.

- Aparece en planos de ordenación un sector aislado de suelo urbanizable SUB-15, del que no hay ninguna información en la documentación informativa, ni en el diagnóstico general del municipio, ni en los apartados de localización de suelos industriales, modelo propuesto, criterios de localización de nuevos desarrollos, etc. de la memoria justificativa No hay justificación alguna de su necesidad, dimensiones, localización, uso, etc. En algún momento de la Memoria Justificativa se hace referencia a que el mismo se destinará a "polígono ganadero" obviando que dichos usos no están permitidos ni por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU) ni por el Reglamento de Planeamiento en suelo urbano, amén de la innecesariedad de infraestructuras urbanas para usos como los recogidos en la página 86 de las Normas Urbanísticas: invernaderos, ganadería sin estabulación, etc.

2.- Otras deficiencias

Recogemos a continuación otras consideraciones respecto a los distintos documentos que forman parte del POM:

Memoria Informativa (Art. 41.1.RP):

- El apartado instrumentos de ordenación territorial vigentes no está referido, conforme a NTP, al planeamiento vigente en el municipio.
- En el punto 1.2.1. aparece nombrado Toledo.
- Si el plan incluye la ejecución de obras a cargo de la Administración la memoria informativa debe incluir un estudio de la capacidad inversora del municipio.





- Se recoge respecto al abastecimiento que Nerpio es titular de una concesión de 109.500 m3 en Las Fuentes, dando servicio a Nerpio, Turrilla y Bojadillas. No se aportan datos respecto a la titularidad de los abastecimientos al resto de suelos clasificados como urbanos por el POM.
- No se corresponden los datos recogidos en la memoria informativa con los reflejados en los planos de información respecto a los depósitos de almacenamiento de agua potable.
- Hay fosas sépticas y depuradoras de las que se habla en la memoria informativa que no se encuentran en los planos de información.
- Conforme al punto 5.3.1. de la NTP deben describirse los usos y tipologías existentes en todos los núcleos urbanos existentes, solo están descritos para Nerpio y Pedro-Andrés.
- Debería tenerse en cuenta la modificación del Reglamento de Planeamiento llevada a cabo por el Decreto 86/2018 en lo referente a la justificación del SG de zonas verdes y tipos de zonas verdes.
- La denominación utilizada para los equipamientos religiosos DOT-CUDE induce a confusión pues el RP la reserva para usos deportivos.
- La Ley 4/1990, de Patrimonio está derogada.
- No se justifica la clasificación como suelo urbano consolidado de Collado Chumillas.

Planos Información (Art. 42.RP):

- Insistimos en la necesidad de rigor en los planos. Los planos y numeración de estos han de ser idénticos en formato papel y digital. Los números han de ser correlativos.
- En el plano I9 hay zonas que no tienen saneamiento, líneas de la red de saneamiento que no conectan con ninguna red o infraestructura, etc.
- En el plano I14-15 no se diferencia, por los colores elegidos, 4 de 5 alturas.
- El plano I16 (hoja 3) tiene totalmente cambiados los sombreados.
- El plano I18 no están en papel, además, conforme a NTP, se recopilará en él la información correspondiente a los instrumentos aprobados y se montará sobre la cartografía base del plan.
- El plano I19 es ilegible.

Memoria Justificativa (Art.41.2 RP):

- Se recoge erróneamente en la página 2 que se va a dividir el suelo en los dos tipos posibles: urbano y rústico.
- Se recoge en la página 3 respecto a suelo urbano que ha sido necesario habilitar suelo urbanizable.
- Se recoge en la página 6 que "la actividad ganadera precisa de polígonos industriales", independientemente de que dicha afirmación se hace sin ningún argumento, insistimos que el uso ganadero no se encuentra entre los permitidos por el TRLOTAU y el RP para el suelo urbano.
- Aunque no se haya propuesto nuevo suelo a desarrollar en los núcleos urbanos distintos de Nerpio o Pedro-Andrés, deberá describirse su capacidad de acogida, su horizonte poblacional y formar parte de los cálculos de número de viviendas y habitantes previstos.
- Cuando se describen los suelos urbanizables no se dice nada del sector SUB-15 pese a que este supone una superficie de 140.061,61 m2, es decir más del 70% de todo el suelo urbanizable industrial y muy superior a todo el suelo urbanizable residencial.
- Deben recogerse, conforme a punto 1.4. de la NTP, los usos, intensidades y densidades para la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable.
- Se ha incluido en la misma ZOU el polígono ganadero que los suelos industriales de Nerpio. Justificar.
- No se entiende la justificación de los estándares de calidad urbana recogida en la tabla de la página 35. Aclarar.





- Insistimos en que todas las referencias a infraestructuras y sistemas generales han de referirse a todos los suelos urbanos y urbanizables. Nada se recoge al respecto de los suelos urbanos de Bej, Bojadillas, etc. de estas cuestiones fundamentales. Es básico, como recoge el punto 1.7. de la NTP, identificar los sistemas e infraestructuras generales previstos, fijar la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

- Las reservas de suelo para vivienda protegida no solo se aplican al suelo urbanizable como recoge la memoria, serán, conforme a lo establecido en el TRLOTAU, el 30% de la edificabilidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y el 10% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

- Las edificaciones que ocupan suelo afecto a dotaciones públicas se encuentran en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad total, no parcial.

- Conforme al Art. 24 TRLOTAU debe establecerse la ordenación detallada para la UA2.

- Cuando se habla de la ordenanza IN en ningún momento se hace referencia a que vayan a implantarse actividades ganaderas.

- Se recoge en la página 67 que las EDAR existentes son suficientes, sin embargo, los nuevos suelos urbanos clasificados: Beg, Yetas, etc. no parecen disponer de esta infraestructura. Justificar.

- En el anexo de infraestructuras, en la sección de abastecimiento, se detalla que la mayor parte de las pedanías se abastece de sus propios manantiales de los que no se informa sobre si están regularizados. Se identifican también numerosos depósitos que no se encuentran ni en los planos de información ni en los de ordenación.

- Respecto al anexo de saneamiento:

- Se recoge que tanto Nerpio como Pedro-Andrés cuentan con depuradoras nuevas, sin embargo, hay pocos datos respecto al sistema de depuración del resto de suelos urbanos: estado, funcionamiento, si es necesaria alguna obra pública ordinaria, etc. Se habla por ejemplo de dotar a los nuevos desarrollos urbanos de los servicios de depuración y abastecimiento y nada se dice de estos nuevos suelos clasificados como urbanos (Bej, Bojadillas, etc.); baste decir que el apartado "soluciones adoptadas" solo contiene datos de Nerpio y Pedro-Andrés.

- Se dice en varios puntos del anexo que son necesarios nuevos depósitos y en otros puntos que no. Aclarar.

Planos de Ordenación (Art. 49 RP):

- Deben identificarse en los planos (con su denominación concreta) los distintos elementos naturales (ramblas, ríos, vías pecuarias, embalses, etc.) sin esta identificación no es posible saber qué normas urbanísticas le son de aplicación.

- Igualmente deben identificarse con su denominación las distintas infraestructuras existentes, al igual que en el punto anterior, no se puede aplicar la normativa sin saber si estamos ante una carretera de la red básica o no básica, nacional, etc.

- En el plano OE-02 hay suelo rústico de especial protección dentro del suelo urbano.

- En el plano OE-02 Hoja 1 al no identificarse los elementos naturales no sabemos si la protección ambiental se refiere a un río, rambla, vereda, etc. Los cauces deben identificarse con claridad y con un nivel de definición adecuado que permita, conforme a D.A. 1ª del RSR identificar ancho del cauce, líneas de flujo preferente, inundabilidad 100-500, etc.

- La clasificación del suelo del plano OE-02 Hoja 1 debe ser acorde con el planeamiento aprobado y con el Art. 45 TRLOTAU.

- El plano OE-02 Hoja 2 es ilegible: no se identifican las vías de acceso al núcleo, se superponen suelos urbanizables con suelos urbanos y con suelos rústicos, etc.

- En los planos OE-02 Hoja 3 y Hoja 4 tampoco se identifican los elementos naturales e infraestructuras, los núcleos aparecen recortados sobre un fondo blanco sin referencias, se superponen clasificaciones de suelos, etc.





- En el plano OE-03 no se pueden identificar sombreados de plano con leyenda.
- En el plano OE-04 la leyenda no permite distinguir SGDVI existente de previsto, aparecen en plano y texto sistemas locales cuando no es el plano para ello y se superponen clasificaciones de suelo.
- En el plano OE-05: hay infraestructuras que no conectan en ningún sitio como el saneamiento en Bej, Bojadillas, Yetas, etc.; Se trata de un plano de infraestructuras previstas y sin embargo no parece que en el mismo haya "previsión" alguna pues, hay líneas eléctricas de alta y media tensión atravesando áreas de reparto, lo que parece ser un apoyo de torre de alta tensión está en medio del AR-12, no hay datos, direcciones de flujos, conexiones, etc. En la hoja 4 el número del plano es OE-04 en lugar de OE-05.
- En el plano OD-01 faltan números, se superponen textos, hay suelos rústicos de especial protección dentro del suelo urbano, faltan identificaciones de algunas áreas de reparto, la UA-2 no tiene normas zonales de aplicación, no se identifican los sistemas locales con el ámbito al que pertenecen (algunos ni siquiera están identificados como sistemas locales), en leyenda el sistema local de zonas verdes aparece como SLDC, no se identifican las UA en los ámbitos con ordenación detallada, etc.
- En el plano OD-01 y, conforme al Art. 20.8 RP, los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano deben contener la ordenación detallada. En este sentido es paradigmático el caso de Pedro-Andrés en el que hay seis sectores y ninguno de ellos contiene ordenación detallada.
- En el plano OD-02 todas las rasantes parecen ser existentes, no previstas. Las nuevas calles deben incluir las rasantes proyectadas, al menos en los cruces y puntos significativos. De este modo no puede comprobarse si las pendientes de las calles proyectadas son viables y si cumplen con la normativa de accesibilidad.
- El plano OD 03-05 tiene una numeración no acorde al resto de planos, en él hay redes que cruzan parcelas lucrativas de las que deberá indicarse si son a eliminar, a desviar, etc., hay puntos llamados conexiones que no conectan con ninguna red, la red de alumbrado es imperceptible, no se indican con claridad las conexiones previstas para unidades de actuación, etc.

Normas Urbanísticas (Art. 43 y siguientes RP):

- Conforme al punto 2.1.8 título III de la NTP deben establecerse en el POM las condiciones mínimas de habitabilidad y el programa mínimo de vivienda (no mediante remisión a otras normativas)
- Insistimos, respecto a lo recogido en la página 86, que el uso agropecuario no es un uso permitido por el TRLOTAU en suelo urbano. El RAMINP al que se alude en este punto está derogado en Castilla-La Mancha.
- Cuando se define el concepto de Aprovechamiento se debe tener en cuenta su definición actual en el TRLOTAU y ser acorde a ésta.
- La norma zonal NZ-SU1 Residencial Manzana Cerrada permite a la vez las tipologías de edificación adosada a lindero público y edificación aislada, lo cual va a desuniformizar el casco urbano, impedir un tejido diferenciado y unitario, ocasionar problemas de medianeras, etc. Lo mismo ocurre con la norma zonal NZ-SU5.
- Las tipologías edificatorias deben identificarse con nombre completo no solo con siglas.
- No están regulados los retranqueos para EAA y EAE en la Norma Zonal NZ-SU3, tampoco en SU-1 ni SU-5. Tan solo se habla de que se permite un retranqueo de 3 m a lindero de fachada, parece ser que en todas las tipologías. Esta mezcla de tipologías en una misma Norma Zonal y la indefinición de los linderos (no se sabe si son obligatorios o potestativos, para una o todas las tipologías, etc.) va a dar lugar a numerosos problemas de aplicación de las normas y de configuración urbana en la realidad.
- Las condiciones de la edificación según el uso en el suelo rústico no pueden hacer remisiones genéricas a legislación. Han de regularse expresamente y distinguir las mismas en función de las categorías de suelo.





- Conforme a la regulación del Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental de estas Normas Urbanísticas se permitirían en este suelo todos los usos previstos en el Art. 54 del RSR; lo mismo ocurre con el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural. Revisar.

- ¿Se permiten los mismos usos en el Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental por Dominio Público Hidráulico que Pecuario? Revisar. Igualmente, ¿se permiten los mismos usos en la zona de servidumbre del DPH que en la zona de policía?

- La definición de riesgo de formación de núcleo de población debe adaptarse a la legislación vigente para evitar problemas en su aplicación.

- Parece que falta la página 255 en la documentación escrita.

- En general la regulación del suelo rústico en las Normas Urbanísticas es muy deficiente, debe revisarse en profundidad, completarse, etc.

Catálogo de suelo residencial público (Art. 48 RP):

Conforme al Art.48 RP el catálogo se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano o urbanizable de uso residencial exclusivo o predominante propiedad de las administraciones o empresas públicas, referido a la clasificación del planeamiento en tramitación. Debe, por tanto, revisarse su contenido.

3. Otras observaciones

- **En relación con las Normas Urbanísticas:**

1.- El art. 13 de las Normas Urbanísticas hace referencia al apartado 1.1.C) de la Disposición Transitoria Primera del TRLOTAU, que fue derogado por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo.

2.- El art. 19.5.1 deberá recoger la redacción actual del art. 61 TRLOTAU, en cuanto al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

3.- El art. 23 de las Normas deberá ajustarse a la clasificación de instrumentos urbanísticos de desarrollo y apoyo al planificador recogida en el art. 17 TRLOTAU.

4.- La Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo, a que se hace referencia en el art. 32 de las Normas Urbanísticas está derogada. Actualmente se encuentra en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

5.- Los art. 37 y 38 deberán recoger el régimen general de la actividad de ejecución establecido en el art. 1 del Decreto 29/2011, de 18 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

6.- El art. 79 de las Normas menciona entre los objetivos del Estudio de Detalle la creación de nuevos viales o dotaciones públicas cuando, de acuerdo con el art. 72 del RP, ésta no es una de las determinaciones que pueden ser objeto de un estudio de detalle, si bien el Estudio de Detalle puede crear viales o suelos dotacionales si fuese necesario para el cumplimiento del objetivo del mismo. Por otra parte, se recuerda que el art. 73.1 del RP exige para la utilización de esta figura que el Plan de Ordenación Municipal prevea expresamente los ámbitos y supuestos concretos en los que será posible su utilización. Por ello, se recomienda que en caso de que el Ayuntamiento considere que puede ser necesario utilizar esta figura en el futuro, se regulen expresamente los ámbitos y supuestos en que pueda hacerse.

Por otra parte, este artículo menciona dentro de los instrumentos de desarrollo a los proyectos de parcelación, reparcelación y edificación que no están contemplados como tales





en el art. 17 TRLOTAU.

7.- En el capítulo 36 se establece que será posible edificar un máximo de una vivienda al año con un máximo de 5 en 10 años en los núcleos de población sin suelo urbano clasificado. Deberá añadirse que, en todo caso, deberán cumplirse los requisitos para edificar en suelo rústico contenidos en el Reglamento de Suelo Rústico e Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.

8.- En el art. 179.4 se deberá eliminar la regulación de cuál deber ser el contenido mínimo de la calificación urbanística por ser esta una materia que no es de competencia municipal.

9.- En el art. 181.2 no se entiende la remisión al art. 62 TRLOTAU.

10.- En el art. 182 se regulan las condiciones generales de edificación en suelo rústico, mencionando cuál es la parcela mínima y ocupación máxima para determinados usos pero no para otros (sector primario, vivienda, actividades industriales...) Se recomienda recoger en este artículo un cuadro genérico que recoja los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima para los diferentes usos tanto en Suelo Rústico de Reserva como en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

11.- En el art. 182.2.3 deberá eliminarse la referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puesto que es inaplicable en nuestra Comunidad Autónoma, en virtud de la Disposición Adicional Única de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.

12.- En el art. 182.2.4. en el apartado de "Estaciones aisladas de suministro" se establece una altura máxima distinta de la que se contiene en el art. 182.1.4 para luego decir que no es aplicable a las gasolineras y áreas de servicio que podrán tener una altura máxima de 12 metros. Deberá aclararse este extremo.

13.- En el art. 187.1 se deberá actualizar la normativa a la que se hace referencia.

14.- Igualmente en el resto de normas de protección (natural, cultural, infraestructuras, etc.,) se deberán recoger de manera expresa e individualizada los usos permitidos y prohibidos. Asimismo, se deberá aclarar porqué se regula la protección de infraestructuras de ferrocarriles o de las instalaciones de defensa nacional cuando parece que no existen en el término municipal.

15.- El art. 190.1 de las Normas, incardinado en el Capítulo destinado a la regulación del Suelo Rústico de Reserva, contiene requisitos sustantivos para las obras, construcciones e instalaciones tanto en Suelo Rústico de Reserva como en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Tal y como señalábamos más arriba, consideramos que esta regulación debe llevarse al Capítulo 37. Además, la regulación contiene errores como exigir para las actividades industriales y hoteleras la superficie mínima prevista para los municipios de más de 5.000 habitantes o no recoger las previsiones de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.

16.- El art. 191 menciona legislación medioambiental ya derogada.

17.- El contenido de los art. 194 y 195 deberá formar parte de la Ordenación Estructural y deberán recoger, al menos, los criterios contenidos en los art. 54.3.a) TRLOTAU y 10 RSR.





18.- Los Capítulos 43 y 44 recogen las Ordenanzas Municipales de la Urbanización, que deberán constituir un documento independiente aprobado, de conformidad con lo establecido en el art.150 RP, por el procedimiento de aprobación de las Ordenanzas Municipales previsto en la legislación de régimen local.

19.- Igualmente, los art. 229, 230 y 231, en la medida en que están regulando ordenanzas relativas a los procedimientos para la tramitación de los actos comunicados, declaraciones responsables y licencias de primera ocupación con un régimen sancionador propio, entendemos que deberán ser tramitadas por el procedimiento de las Ordenanzas municipales y aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento.

- En relación con el resto de documentación:

1.- En la Memoria Informativa se deberá actualizar el marco normativo, ya que contiene legislación derogada.

2.- El Catálogo de Suelo Residencial Público únicamente deberá referirse al suelo urbano o urbanizable, tal y como señala el art. 48 RP y deberá contener todos los datos a que se refiere dicho artículo.

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Nerpio, D. José A. González Moreno para poner de manifiesto las dificultades técnicas del Plan y que se realizarán las correcciones solicitadas a fin de que pueda ser aprobado el POM

3.- NERPIO. Expte. PL 09/17. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

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

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 138.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Deberán obtenerse el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, a los efectos previstos en el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En este sentido, deberá analizarse en la Memoria Justificativa si la aprobación del PERI propuesto supone una mayor demanda de recursos hídricos.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de información pública, así como certificado del acuerdo plenario en el que se resolvieron las alegaciones.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes, con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas en el documento técnico, motivadas por este informe o por la resolución de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento



deberá proceder a la **aprobación inicial** del Plan Especial, a efectos de solicitar el informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo a la aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

- Se advierte que el documento técnico respecto del que se solicita informe de concertación es de mayo de 2017 y fue sometido a información pública en agosto de 2017. Sin embargo, las Memorias aparecen firmadas y fechadas en octubre de 2017. Deberá corregirse o aclararse esta circunstancia.

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

Administración Autonómica:

- **Consejería de Bienestar Social. Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad.** Emite informe con fecha 26/02/2018 en el que se señalan una serie de aspectos que deberán completarse para poder acreditar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad:
 - El plano de alineaciones y rasantes resulta incompleto. En aplicación del art. 95 del RPTLOTAU debería definirse, para la red viaria, además de sus anchos y características geométricas, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, así como la definición de sus perfiles, tanto del nuevo vial como del ya ejecutado. Esto es necesario para poder informar en materia de accesibilidad.
 - La pág. 21 de la Memoria Justificativa, apartado 9.1, establece que el diseño del vial se ha pensado como de uso mixto peatonal-vehicular. Deberá aportarse sección viaria teniendo en cuenta que se debe cumplir el art. 5.4 de la Orden VIV/561/2010 relativo a las plataformas únicas de uso mixto. En esta sección se definirán anchos de paso, ubicación de los elementos de alumbrado público y mobiliario si lo hubiera, así como la ubicación de la plaza de aparcamiento reservada para personas de movilidad reducida, que debe quedar señalada también en planta.
 - Respecto a las pendientes del vial, se indica en la página 22 de la Memoria Justificativa que el tramo que se incluye dentro de la UAE-1 tiene una pendiente superior al 6%; esto queda justificado por la imposibilidad material de reducirla, indicándose como solución la existencia de un recorrido alternativo. Señalar este recorrido alternativo en plano y qué pendiente quedaría entre un vial y otro.
 - Indicar en la ficha de desarrollo del ámbito el número de aparcamientos públicos reservados para personas con movilidad reducida.
 - En el proyecto de urbanización que debe desarrollar la actuación deberá quedar prevista la señalización correspondiente a las vías mixtas con prioridad peatonal.

C) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de PERIM:

1.- Resumen valorado.-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TIPO DE PLAN ESPECIAL

El redactor insiste a lo largo de todo el documento en que el nuevo plan especial ya no es de mejora sino solo de desarrollo y, con ello, que solo afecta a la ordenación detallada y ahora habría que tipificarlo como Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) y no Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), como estaba tipificado el original en que se basa.



Esto es erróneo desde el momento en que el planeamiento vigente no ha delimitado el ámbito que se trata de ordenar. El plan sigue siendo, por tanto, de Mejora (PERIM y no PERID). Y modifica, por tanto, la ordenación estructural (delimitación del ámbito de reforma interior, fijación de objetivos, etc.) y no solo la detallada.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El nuevo ámbito definido por el nuevo PERIM resulta de eliminar directamente lo que en el PERIM original (que constaba de dos unidades de actuación urbanizadora y una actuación edificatoria) la UA-2, o sea, todos los suelos lucrativos de la zona regulada por la ordenanza O₂ de las NN.SS. situados al este de la parcela catastral que sirve de soporte físico a la apertura del vial central (UA-1). Con ello se pierde la apertura del segundo vial que conectaba el barrio de las Escuelas con el resto de la trama urbana de Nerpio y que terminaba de delimitar la manzana objeto del primer PERIM junto con las calles Escuelas, Caños y Partidor.

Los terrenos de la antigua UA-2 quedan ahora, por tanto, sin ordenar y con el aprovechamiento urbanístico que les atribuye el plan vigente, o sea, las NN.SS. de Nerpio, de problemática realización desde el momento que se ha eliminado la calle que permitía su óptima materialización y remataba adecuadamente, a la vez, el borde urbano de Nerpio en esta zona y facilitaba el acceso desde el mismo a la zona verde que baja hacia el arroyo Acedas (v. epígrafe siguiente con cita de nuestro informe de 15 de septiembre de 2010).

Con ello se detecta una significativa incoherencia en el documento, pues según declara la nota sobre la autoría, al principio del mismo, así como luego los antecedentes expuestos al principio de la memoria informativa, el motivo de la reconsideración de la ordenación del PERIM original es calificar, precisamente estos terrenos que ahora el PERIM excluye de su ámbito, como sistema general (SG) dotacional de zona verde, algo que el nuevo PERIM a continuación olvida y queda sin justificar.

Al margen de ello, la manzana que el PERIM original resolvía cerrándola por el este con el trazado de un nuevo vial que perfilaba adecuadamente el borde urbano en esa zona, queda ahora sin cerrar, convirtiéndose su límite oriental en una línea medianera constituida en su mayor parte por las traseras de las nuevas viviendas ejecutadas tras la apertura del vial interior, algo que el PERIM original, como hemos visto, quería evitar.

OBJETIVOS DEL NUEVO PERIM

“El presente documento mantiene la justificación y motivación del PERIM anulado, por entender que esta era correcta, y por tanto este nuevo PERI se basa en el documento original, con la salvedad de que el nuevo va a presentar algunas modificaciones con respecto al plan anulado con el fin de mejorar la ordenación propuesta por este” (Nota sobre la Autoría, con la que se abre el documento).

A lo largo del nuevo documento hay referencias dispersas y diversas a estos objetivos, detectándose uno nuevo que no llega a materializarse nunca: la creación de una zona verde en los antiguos terrenos de la UA-2 del PERIM anulado.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, USOS GLOBALES, APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, INTENSIDADES Y DENSIDADES.

El ámbito del PERIM se clasifica como suelo urbano (SU) dividiéndose, a los fines de su gestión y ejecución de la urbanización, en dos zonas diferentes: una unidad de actuación urbanizadora (UAU) y un solar que se remite a una actuación edificatoria (AE). Ambas zonas se categorizan como SUNC, pero no parece que deba ser la misma categorización la de los

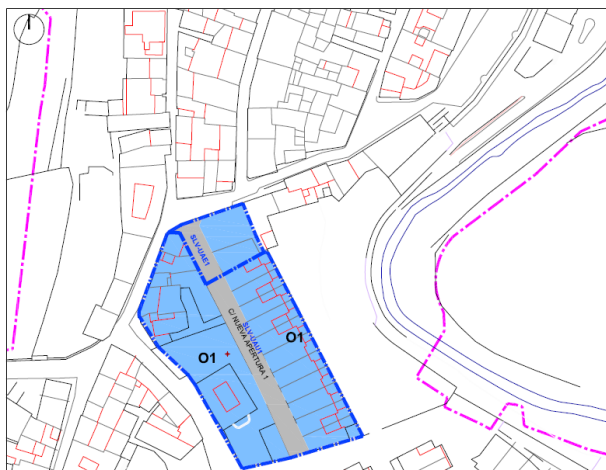


suelos de la UAU (SUNC) que la de los de la AE (SUC, probablemente; v. artº 102 TRLOTAU).

En la página 18 MJ se ofrecen, en forma de tabla las determinaciones más significativas del PERIM. Tabla que reproducimos a continuación completada (en rojo) con las clases y categorías de suelo y los usos globales y corregida (también en rojo) en los pequeños detalles que no son correctos, pero tampoco determinantes (siglas utilizadas, coeficientes que no son de aplicación, títulos, orden de columnas, redondeos y detalles similares). No se incluye la densidad poblacional porque el PERIM ha olvidado dar este dato (v. artº 19.4 RP).

ÁMBITO	CLASE Y CAT.	USO G.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					ORDENACIÓN DETALLADA			
			SUP. TOT.	SG	S. NETA	AUO	AT	SL (viario)	S. SUELO LUCRº	COEF. EDIF.	Nº MÁX. VIV
AE	SUC	RESID.	313	0	313	250.40	--	116	197	0,80	3
UAU.1	SUNC		2.658	0	2.658	2.126,40	0,8	497	2.161	0,98	21
			2.971	0	2.971	2.377,80		613	2.358		24

ORDENACIÓN DETALLADA



El ámbito se ordena a partir de un único vial interior de trazado rectilíneo que comunica la calle Caños con la calle Partidor y que se califica como perteneciente al sistema local de dotaciones. No se califica como suelo dotacional público ningún otro suelo del ámbito, lo que queda amparado por el artículo 21.4.a TRLOTAU, dedicado a los suelos urbanos no consolidados (SUNC) por ejecución de operación de reforma interior, ya que no se da atribución de incrementos de aprovechamiento a los terrenos.

En cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada, vienen resumidas en la tabla que hemos ofrecido más arriba, tomada, como hemos dicho, de la página 18 MJ, en la que vienen entremezclados y, a veces, confundidos los parámetros de ordenación estructural y detallada.

El documento carece de parte normativa, habiéndose confundido a todas luces la justificación de la ordenación detallada en la memoria justificativa con el documento normativo del PERIM, lo que no es correcto. En cualquier caso, la idea que se plantea en la memoria justificativa es aplicar a los suelos lucrativos del ámbito la ordenanza O₁ de las normas subsidiarias, sin más, lo que se antoja no del todo propio por tratarse de un planeamiento anterior a la LOTAU en el que, entre otras cosas, faltaría por definir la edificabilidad máxima (expresada en cociente) que pueden soportar las parcelas lucrativas (v. artº 46.1º RP). Falta también en los planos de ordenación, por otro lado, marcar las edificaciones que quedan fuera de ordenación, como es el caso, patente, de la que ocupa la parcela sometida a actuación edificatoria.

OTROS DOCUMENTOS

El PERIM no incluye ningún Análisis del Tráfico y Movilidad ni el correspondiente esquema (plano OD.6, según NTP).

El Informe de Sostenibilidad Económica es bastante confuso (v. apartado



Observaciones de este informe). No se aporta Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos ni Catálogo de Suelo Residencial Público, lo que debería justificarse.

2.- Consideraciones

Más arriba (v. en el apartado anterior el epígrafe “Objetivos del nuevo PERIM”) ya hemos detectado una contradicción importante en el documento al declarar que calificará como zona verde lo que en realidad simplemente se excluye del ámbito del PERIM. Aquí queremos ahondar en esta contradicción para explicar la confusión que yace en el origen de la misma a la luz de lo que declara el documento.

El motivo principal que se expone al principio del documento para cambiar la ordenación del PERIM original (algo que la sentencia de anulación de la aprobación definitiva no exigía en absoluto) no es otro que la conveniencia, estimada por el Ayuntamiento, de que el PERIM armonice con el POM cuyo inicio de la tramitación ha sobrevenido a la sentencia judicial. Conveniencia que, según el Ayuntamiento, se ve reforzada por la consideración de que la urbanización de esos terrenos es demasiado costosa al estar afectados por la accidentada orografía (pendientes muy acusadas en suelo rocoso irregular) del barranco del Arroyo de las Acedas con el que, según las NN.SS. lindan estos terrenos. Dos afirmaciones que resultan problemáticas, por lo que pasamos a analizarlas con cierto detalle.

Por un lado, en cuanto a la armonización del PERIM con el POM, a estas alturas se puede decir que este se encuentra en una fase de tramitación muy temprana y que presenta, además, deficiencias graves en muchos aspectos, como revelan todos los informes técnicos que ha recibido hasta el momento. Esto no lo hace un documento, actualmente, muy fiable para tomar una decisión de ordenación tan relevante como excluir del PERIM más del 50% de la superficie de sus terrenos porque no se adapten al POM. De hecho, lo lógico será que el POM experimente importantes cambios (imposibles de señalar ahora) antes de poderse aprobar, además de que es de prever que el PERIM (cuya ordenación, se dice en la página 5 de la memoria informativa, “*en el fallo judicial no se pone en cuestión*”) se apruebe mucho antes que el POM.

En cuanto a los costes de urbanización de los terrenos que se excluyen ahora de esta versión del PERIM, hay que decir en primer lugar que el nuevo PERIM no incluye ninguna justificación de que esto sea realmente así. Pero, además, como se puede ver en la misma fotografía aérea de la portada del nuevo PERIM, pero también en su plano topográfico (I-4) los terrenos de la UA-2 que el PERIM original planteaba urbanizar tienen en más del 90% de su superficie una orografía tan plana como los de la UA-1 y apta para urbanizar sin costes excesivos. Es decir, que creemos honestamente que bastaría aquí, para eliminar cualquier duda razonable respecto a estos costes, con redefinir con mayor ajuste a la realidad el borde del barranco.

Cuestión diferente es que se considerara necesario, para repartir de modo equitativo costes y beneficios de la ejecución del PERIM (v. artº 6.1 TRLOTAU), redelimitar las dos unidades de actuación del PERIM original, lo que en un principio no parece necesario, pero que, en todo caso, si fuera necesario no vemos problema en que se estudie; algo que no se ha hecho.

En todo caso, la solución de los posibles problemas que plantee la UA-2 no parece apuntar, a nuestro juicio, a la necesidad de excluir del PERIM estos terrenos que, por lo demás, resultan necesarios para definir la manzana que según el artº 87 PR es necesaria para abordar la operación.





3.- Observaciones Técnicas .-

1. El PERI sigue siendo (v. Antecedentes, más arriba) de Mejora (PERIM, por tanto), puesto que afecta a las determinaciones de ordenación estructural previstas en el artº 19 TRLOTAU.
2. La delimitación del ámbito, habiendo cambiado, se da por asumida y, por tanto, queda sin justificar. Además, contraviene lo establecido en el artº 87.1 al abarcar tan solo la mitad, aproximadamente, de la manzana que debería de constituir, según el citado artículo, su ámbito. El PERIM original resolvía esto adecuadamente y no se ve el motivo de no recuperar ese enfoque, aunque los terrenos se califiquen de diferente manera ahora.
3. Al eliminarse la UA-2 se ha eliminado uno de los dos viarios que estaban previstos en el PERIM original para dar salida al barrio de las Escuelas hacia el resto del casco urbano, actualmente estrangulado a través de la calle Escuelas. Ese vial, además, mejoraba mucho el aprovechamiento urbanístico de las parcelas 33 (922 m2) y 47 (837m2), que ahora al quedar fuera del PERIM experimentan una gran pérdida de aprovechamiento al presentar fachada solo por los viales extremos (calle Partidor, por ejemplo, para parcela 33, con solo 9 m de fachada para un solar de 922 m2, como decíamos).
4. En esta nueva versión del PERIM se han perdido los objetivos que deben de tener los PERIM según la ley urbanística. Objetivos que en la anterior versión estaban bien expuestos (v. más arriba, en este mismo informe).
5. En general, en la memoria informativa se confunden, por un lado, el análisis del ámbito y su entorno inmediato en sus diferentes aspectos —como exige la normativa vigente (v. NTP, pero también artº 41 RP)— con, por otro lado, el análisis del planeamiento vigente, no ejecutado. Por ejemplo, justo después de un apartado excesivamente generalista como el 4.1 (v. punto siguiente) se pasa ya a considerar cuestiones de ordenación según las NN.SS., dejándose por tanto incompleto el análisis de la realidad sobre la que va a actuar el PERIM y de la que se debe desprender su justificación. El análisis del planeamiento vigente es solo una parte muy concreta de la memoria informativa de los planes (v. en este sentido la NTP).
6. Debe analizarse el entorno urbano (bastante problemático) en el que se inserta el PERIM, detectando sus problemas objetivos, que el PERIM deberá resolver.
7. El apartado 4.1. de la memoria informativa, como acabamos decir, es demasiado generalista. Apenas se estudia el ámbito y su entorno inmediato. De particular importancia es el análisis del terreno (4.1.4., en particular) ya que se ha excluido del PERIM inicial casi la mitad de la superficie que abarcaba por lo que parece ser una realidad topográfica difícil que no se acaba de justificar y que a la luz de la fotografía de portada del documento y el plano I-4 topográfico, no es adversa, al menos en una superficie tan amplia como la que se ha excluido en esta versión.
8. Es incorrecto el enfoque del apartado 5 de la memoria informativa desde el momento en que el plan vigente no tiene delimitada ninguna unidad de actuación que coincida con el ámbito del PERIM. No es de aplicación, por tanto, el punto 1.3.b de la DT 4ª TRLOTAU.
9. Los tres párrafos finales del apartado 1 de la memoria justificativa son incorrectos, puesto que el POM al que supuestamente “se adapta” esta nueva versión del PERIM no solo no está aprobado sino que se encuentra en un estado aún incipiente de su tramitación (el





Ayuntamiento ni siquiera lo ha aprobado aún inicialmente) y, a la vista de los informes técnicos emitidos hasta el momento, presenta deficiencias de todo tipo y cambios de enfoque cada vez que el Ayuntamiento solicita un nuevo trámite en el proceso de su aprobación (puede consultarse, a estos efectos, el expediente del POM que consta en nuestro servicio).

10. Todos los puntos en que se desarrolla el apartado 2 MJ demuestran que la nueva versión es una versión empeorada de la original. Entre otros extremos, ahora: a) se ha eliminado uno de los dos viales que esponjaban el tejido urbano de la zona y conectaban la zona de las Escuelas con el resto de la trama urbana, b) no se ha resuelto el borde urbano sobre el arroyo de las Acedas, que ahora consiste en las traseras de un conjunto de viviendas unifamiliares de nueva construcción y c) queda impedido el acceso a la zona verde marcada en el plan vigente y que baja hacia el arroyo de las Acedas. Además, se ha aumentado la densidad de viviendas prevista en el POM, como se reconoce en el párrafo final de la página 4 MJ.

11. El apartado 3 MJ deber revisarse entero una vez atendidas las anteriores observaciones. En particular, los primeros párrafos son incorrectos por lo que ya se ha explicado más arriba en la observación número 8 (*"Es incorrecto el enfoque del apartado 5... etc."*) y en el cuerpo del informe: se trata de un PERIM con modificación de la ordenación estructural. Debe categorizarse, además, bien el suelo, justificándose la del suelo correspondiente a la unidad de actuación edificatoria (UAE) que, en principio, podría ser SUC y no SUNC (v. artº 102.2 TRLOTAU), a la que no corresponde aplicar ningún aprovechamiento tipo (subaptdo. 3.4.5), etc., etc. Además (v. observaciones siguiente).

12. El subapartado 3.4.1. MJ (Delimitación del ámbito) debe pasarse a la memoria informativa, pues la delimitación es la base de todo el plan especial y debe de constar al principio del PERIM.

13. El apartado 4 no es correcto, puesto que se han dejado fuera de la integración con el entorno los terrenos correspondientes a la UA-2 del PERIM original. Entre otros extremos, el ámbito no constituye manzana, no se da una respuesta coherente a los espacios adyacentes, etc.)

14. En 5.8 se dice que se han reservado en el PERIM 11 plazas de aparcamiento público, pero no aparecen dibujadas en ningún plano de ordenación y tampoco se aporta plano de OD.6, según NTP, de "Esquema de Tráfico y Movilidad" donde vengan dibujadas. En particular, parece problemático ubicar plazas de aparcamiento en un vial peatonal de 6 m de ancho oficial. Debe resolverse esta cuestión y recogerse adecuadamente en los planos de ordenación.

15. El apartado 5.9 no es, en realidad, un apartado destinado a la "Justificación de la Cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo", como reza su título, sino de "Justificación de la NO Cesión de Aprovechamiento Lucrativo". Pero esto no es posible, pues incumpliría el artículo 69.1.2.a.2º TRLOTAU (cesión obligatoria de *"La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente... etc."*). En 5.10, por su parte, el redactor considera que no tiene que prever ninguna reserva para la construcción de vivienda protegida, lo que tampoco es correcto, pues esta reserva resulta exigible, en principio, en base al mismo artículo que cita el redactor (24.3 TRLOTAU), solo que no en la redacción a la que parece hacer referencia aquí el ingeniero, que quedó corregida en una posterior modificación de la LOTAU para dar cabida a la exigencia que planteaba al respecto la ley estatal de suelo (actual TRLS/2015).

16. El apartado 5.11 ("Delimitación de unidades de actuación") es, por su parte, bastante





confuso, pues en su primer párrafo mezcla el tratamiento de la unidad de actuación urbanizadora con la actuación edificatoria; esta última, de hecho, no es propiamente una unidad de actuación (cfr. artº 92.1 TRLOTAU) sino, directamente, una actuación de urbanización sin necesidad de delimitación de unidad de actuación (v. artº 102 y 129 TRLOTAU). Por su parte, en el segundo párrafo vuelven a definirse los objetivos del PERIM precisando ahora, acertadamente, que forma parte de su objeto dar solución a *un desarrollo fragmentario y una mala integración [de la zona] con el resto del suelo urbano* (párrafo 2), además, de optimizar *“además su calidad ambiental (artº 86.3 RP), mediante su apertura la paisaje circundante”* que es justamente lo que, al eliminar la UAU-2 ahora no hace el PERIM, aunque sí estaba contemplado en el PERIM original cuyos objetivos esta nueva versión, como veíamos, dice desde el inicio que incorpora; pero aquí se ve que esto no es del todo cierto. Etc. Deber revisarse y corregirse entero.

17.Falta definir la densidad poblacional de la UAU-1, según DP 13 TRLOTAU.

18.Los (escuetos) contenidos del apartado 7 MJ no proceden, por no ajustarse a la LOTAU.

19.El Informe de Sostenibilidad Económica es muy confuso y mezcla asuntos que no son propios del mismo, como la justificación del aprovechamiento urbanístico de las parcelas existentes en la actualidad en función de su tamaño (algo que debía de haberse justificado a la hora de justificar la ordenación detallada), nueva definición de los objetivos del PERIM, menciones al PERIM anulado e incluso se llega a argumentar como viabilidad de la UAU, que constituye el grueso de los suelos del PERIM, que *“El análisis de la viabilidad económica de la UAU-1 no presenta interés al encontrarse ya ejecutada, lo que en cualquier caso supone una prueba fehaciente de su viabilidad”* (pg. 28 MJ, párrafo 4), lo que revela una vez más que en el documento se mezclan continuamente asuntos de muy diversa índole sin el adecuado rigor. Por lo demás, las tablas incluidas en el informe son fragmentarias y parecen poco claras. Finalmente, la organización en apartados resulta algo caótica con títulos poco rigurosos que hacen difícil el seguimiento del informe.

20.No se aporta Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos ni Catálogo de Suelo Residencial Público, lo que debería justificarse

21.Faltan en el documento supervisado las correspondientes Normas Urbanísticas del PERIM. El apartado 5 MJ parecen unas normas urbanísticas, pero no lo son; en realidad, no acaban de ser ni normas urbanísticas ni justificación de la ordenación detallada, sino una mezcla peculiar de ambas cosas y, en este sentido, debe revisarse. En particular, la norma zonal o normas zonales del PERIM no pueden ser una copia de lo que ya consta en las NN.SS. vigentes, que son anteriores a la LOTAU. Al menos debería de establecerse un tope a la edificabilidad máxima sobre parcela lucrativa que abogue por el reparto equitativo del aprovechamiento lucrativo que concede el PERIM a los distintos terrenos de su ámbito.

22.Debe completarse adecuadamente el plano topográfico (I.4), al que faltan las cotas de nivel de referencia y la diferencia de nivel entre líneas, y eliminar las líneas y colores que impiden su correcta comprensión (llaman más la atención las líneas verdes de arbolado que las líneas de nivel). A la vista de este plano sigue sin verse justificada la exclusión de los terrenos de la UA-2 del PERIM original, puesto que en esa zona predominan los terrenos llanos sobre los terrenos con pendiente.

23.El plano catastral (I-3.2) representa una realidad que no encaja con el plano de alineaciones (OD-3) ni con el de calificación del suelo (OD-2) del PERIM. En efecto, la calle





que en la memoria se dice que quedó urbanizada en el lapso de tiempo que transcurrió entre la aprobación del PERIM por el ayuntamiento y la anulación por vía judicial de dicha aprobación, a la vista del catastro no parece tener el perfil que marcan los planos OD-2 y OD-3, sino que presenta ostensibles ensanchamientos y estrechamientos en su trazado que solo pueden justificarse por un respeto a las lindes de las parcelas catastrales que forman la unidad de actuación, lo que no tiene ningún sentido en una unidad que, en principio, debe ser objeto de reparcelación para adecuar la estructura de la propiedad a la ordenación prevista, que debe estar regida por principios de racionalidad antes que por un afán injustificado de ajustarse a realidades catastrales preexistentes (v. artº 6.2.a TRLOTAU y el 24.1.c “in fine” a la luz del mismo).

Si lo que ocurre es que las construcciones que materializan (parte de) esas lindes, han quedado fuera de ordenación por tratarse de construcciones preexistentes que no se ha considerado necesario demoler aún para que la calle funcione correctamente, entonces al menos esas construcciones o elementos que ocupan parte del vial que marca la ordenación deberían de venir marcadas en los planos de ordenación como fuera de ordenación y la alineación oficial marcada por el lugar correcto; ello puesto que todo ese frente de la calle (el que presenta las irregularidades que señalamos) está pendiente de consolidación por la edificación (se trata de meras traseras de las fincas correspondientes, que hasta el PERIM tenían su fachada únicamente a la calle Caños). Parece, ante todas estas consideraciones, que, además, está fallando la base cartográfica del PERIM, que no se ajustaría a los criterios que marca la NTP en su apartado “4. Cartografía del plan”.

Finalmente, en el caso (improbable, pero posible) de que el catastro hubiera reflejado con deformaciones lo que en la realidad es un vial perfectamente ejecutado según las pautas comentadas, esta discrepancia debería detectarse en la memoria informativa y anotada o incluso corregida en el plano I-3.2 (la NTP dice, textualmente: “*Mostrar la estructura de la propiedad [...] actualizada, en su caso, con el parcelario más reciente*” (contenidos del plano I.06 en la letra “B. Medio Urbano” del apartado “2.1.4. Planos de Información”).

24.En el plano OD.2 no se han marcado las situaciones de fuera de ordenación, lo que es no solo conveniente (artº 24.2.d TRLOTAU) sino preceptivo según NTP (plano OD.1 en letra B del apartado 2.1.7.). No viene ni siquiera marcado el importante fuera de ordenación que se da en la parcela que se somete a actuación edificatoria y cuyo caso viene recogido en el apartado 6 MJ (pg. 18).

25.En OD-3 la alineación exterior de los terrenos queda oculta tras la gruesa línea de delimitación de las unidades de actuación/edificatoria. Debe eliminarse esta última porque no es un plano de delimitación de UA/UAE sino de alineaciones. De hecho, la calle Escuelas sufre algunos ajustes de alineaciones que deben de quedar bien definidos, con línea fina. Se marcarán los anchos de calle que permitan marcar esas alineaciones sobre el terreno.

26.La calidad de los planos (del dibujo de los planos) es algo precaria, faltándoles precisión (v. más arriba algunas observaciones al respecto, como nuestro extenso comentario al plano catastral) y, a veces, como en “OD.4 Redes de servicios”, un buen criterio del grafismo que los haga suficientemente claros. Recomendamos, por ello, aquí, elegir alguna de las opciones de dibujo (sobre todo tipos de línea y colores) contempladas por la NTP en su apartado “2.5. Normalización Gráfica de los Planes”. En el plano citado no procede rotular directamente sobre el dibujo “vial ejecutado” o cosas similares, sino elegir un tipo de línea diferente para los tramos de redes no ejecutados respecto a los ejecutados, lo que debe de quedar claro en la misma leyenda del plano.

27.Debe aportarse documento de refundición independiente de la modificación, es decir, encarpeta aparte. Constará del plano de las NN.SS. convenientemente corregido y la parte escrita que corresponda incorporar al plan vigente, con la numeración correlativa que le corresponda en el correspondiente documento del plan vigente. Todo ello a fin de cumplir con lo especificado en el punto 9 del artículo 39 TRLOTAU.



28. En resumen, debe revisarse todo el documento de principio a fin para adaptarlo a lo ya expuesto en este informe (incluidas estas observaciones). Seguir señalando observaciones, en este sentido, sería tarea inútil si no se procede a realizar esta revisión que debe abarcarlo todo: delimitación, objetivos, dibujo, cartografía, etc., etc., etc. Esta Sección Técnica se pone, en este sentido, a disposición del equipo redactor para orientarlo en esta tarea en todo aquello que al redactor le plantee posibles dudas.

4.- Otras observaciones.-

1.- El Plan Especial de Reforma Interior viene a regularizar una actuación urbanizadora ya realizada y que ha quedado sin cobertura legal dada la nulidad declarada del PERIM anterior. En consecuencia, y de conformidad con el art. 120 RP toda innovación de la ordenación urbanística que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

2.- El Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica no hace referencia a la viabilidad de la UAU-1 al considerarlo innecesario por estar ejecutada. Entendemos que, en todo caso, debería justificarse su viabilidad. Por otra parte, el informe de sostenibilidad reproduce el estudio realizado por el PERIM anulado. Consideramos que debe actualizarse dicho estudio y ajustarse al ámbito y características del nuevo Plan Especial propuesto.

5.- Conclusión

De acuerdo con el informe técnico, se trata de un documento con poco rigor técnico y con frecuentes contradicciones que: a) no delimita bien el ámbito al eliminar el suelo dotacional viario que definía la manzana que debería ser la base del plan (artº 87 RP), b) ni, pese a invocar una supuesta fidelidad a los fines del PERIM original (al que pretende sustituir tras la sentencia anuladora de la aprobación del mismo), tampoco resuelve los problemas que aquél planteaba resolver y c) finalmente, no se ajusta con suficiente rigor a los objetivos que deben regir la elaboración de este tipo de instrumento de planeamiento (v. artº 28.2 TRLOTAU, entre otros).

Tras un estudio detallado del mismo, parece que obedece a la intención de eliminar del PERIM original la parte que podía plantear más problemas de gestión por el simple mecanismo de dejarla sin resolver, lo que no parece que sea base adecuada para abordar ningún plan especial de esta índole cuyo fin debe ser siempre *“la realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social”* (artº 85.1.a RP).

Como apuntamos en la última de nuestras observaciones técnicas, debería reconsiderarse por completo la drástica opción planteada (eliminación directa de más de la mitad de la superficie del ámbito original) tras la sentencia de anulación de la aprobación (que no de la solución técnica) del PERIM original y, en todo caso, rehacerse entero el documento.

Toma la palabra el Técnico Municipal para poner de manifiesto a la Comisión que se trata de una zona que presenta un problema delicado que exige conocer perfectamente el ámbito del PERIM y considera un error haber partido del PERIM que se anuló por cuanto entiende que era inviable y que planteaba problemas para materializar el aprovechamiento previsto. Asimismo, si bien entiende que es discutible invocar el proyecto de POM, dado que se encuentra en un estado de tramitación muy inicial, si que considera que debería tenerse en cuenta la solución que éste da a la zona verde que se plantea.



4.- ALPERA.- Expte. PL 07/17. Modificación nº 4 Normas Subsidiarias.

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

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

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Una vez realizadas las correcciones oportunas, a la vista de lo expuesto en este informe, se deberá proceder a la aprobación inicial de la Modificación propuesta y solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la misma.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y se procederá en consecuencia.

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

Administración autonómica:

- **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Servicio de Medio Ambiente.** En el punto sexto de la Resolución de fecha 9 de mayo de 2018 (Documentación adicional), establece que “El promotor del plan o programa deberá presentar la siguiente documentación ante el órgano sustantivo:

a) Antes de la aprobación definitiva del plan o programa:

- Designación por parte del promotor de un responsable para el cumplimiento del plan de seguimiento y vigilancia ambiental del plan o programa.
- La documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua prevista y el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Júcar a dicha información.
- Certificado de la empresa gestora de la EDAR municipal sobre capacidad de la misma para tratar los vertidos.

b) En el primer trimestre de cada año, desde el inicio de la actividad y durante los cuatro primeros años de funcionamiento del plan: Informes sobre los controles y actuaciones en aplicación del plan de seguimiento y vigilancia ambiental.

- **Consejería de Bienestar Social.** En su informe de 20 de enero de 2020 señala “*revisada la documentación aportada, se realizan las siguientes observaciones:*
 - *Viales. En el Camino de Bonete (dentro de nuestro ámbito) no existe un itinerario peatonal accesible. (Art. 5 Condiciones generales del itinerario peatonal accesible. Orden VIV).*



- Indicar cómo se resuelven los accesos vehiculares a las distintas parcelas, que se cruzarían con los itinerarios peatonales de las aceras.
- Plazas de aparcamiento accesibles. Incluir detalle de plaza de aparcamiento accesible y garantizar un itinerario peatonal accesible dentro de la plaza de aparcamiento a el itinerario de la acera”.

C) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Modificación:

1.- Resumen valorado

Las Normas Subsidiarias de Alpera, aprobadas en febrero de 1988, no contemplaban ninguna reserva de suelo industrial. En ellas, la actividad industrial venía ligada a ciertas zonas perimetrales a lo largo del borde oeste del casco que se calificaron como residenciales “con tolerancia de uso industrial” (ordenanza U.5) El modelo de desarrollo industrial se pensó, por tanto, en estrecha vinculación con las actividades artesanales, agrícolas y talleres domésticos de un humilde núcleo rural, lo llevó a no crear dentro de la ciudad suelo específico para usos industriales propiamente dichos. Ello pese a que sobre el nuevo suelo de tolerancia industrial ya se encontraba funcionando entonces la actual Cooperativa Agraria Santa Cruz de Alpera, de difícil encaje en dicha zona de ordenación.

Este error de previsión llevó, solo cinco años después (1993), a la necesidad de aprobar la Modificación nº 1 de las NN.SS. por la que se aprobaba la implantación de un pequeño polígono industrial a espaldas del suelo residencial de la calle Reina Sofía, en el cuadrante suroeste del núcleo urbano, con acceso por el tramo urbano de la Carretera de la Estación. Con esta modificación se introdujo, por primera vez, una ordenanza exclusiva del uso industrial, la U6 (Uso Industrial), pero por una nueva falta de visión de futuro se dejaron desconectadas las actividades industriales de la cooperativa y del nuevo polígono, que quedaban separadas tan solo por una bolsa de suelo rústico a espaldas del último tramo de suelo residencial de la calle Reina Sofía; un error de previsión detectable en el hecho de que la calle C del polígono quedaba sin continuidad muriendo en fondo de saco contra la citada bolsa de suelo rústico.

Desde la creación de este polígono que venimos comentando, sin embargo, la actividad de la cooperativa no ha hecho más que incrementarse, aumentando sus necesidades de suelo más allá del constreñido espacio de la parcela inicial, con lo que se ha ido viendo obligada a ocupar con más módulos en instalaciones la mencionada bolsa de suelo rústico en dirección al polígono industrial buscando con ello, además, la entrada que le brindará la calle C de este último. Una ocupación de suelo que, por falta de iniciativa municipal en materia de planeamiento, se ha realizado de modo irregular al margen del planeamiento.

La actividad de la cooperativa, en continuo aumento, hace ya inevitable abordar el problema de la integración de sus instalaciones en una zona industrial convenientemente diseñada que, además, dé solución a los temas que quedaron sin resolver con la modificación nº 1; en concreto, completar su viario para dotarle de un acceso complementario por la carretera de Higuera de la Alfranca que alivie de tráfico industrial al barrio residencial por el que se producen ahora todos los accesos y, al mismo tiempo, brindar una alternativa de circulación, en el mismo sentido, al tráfico agrícola y ganadero procedente del polígono ganadero que la Diputación creó, aunque está pendiente de regularizarse a nivel urbanístico (no consta en el planeamiento vigente).

Descripción del ámbito y su entorno inmediato

CLASE DE SUELO	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN
SUELO RÚSTICO	32.755	0
SUELO URBANIZABLE	0	32.755
SUELO URBANO	12.835	12.835
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	45.590	45.590





IMAGEN Nº 1: ENTORNO PRÓXIMO
(V. situación respecto a núcleo en Imagen nº 2 más abajo)

El núcleo principal del ámbito es una bolsa de suelo rústico de unas 3 ha (v. ilustración), fuertemente antropizada y encorsetada entre el límite suroeste del suelo urbano de Alpera y un pinar municipal que, arrancando desde la carretera de la Estación, va bordeando el polígono industrial para seguir luego en dirección noroeste hasta encontrar salida finalmente a la carretera de Higuera.

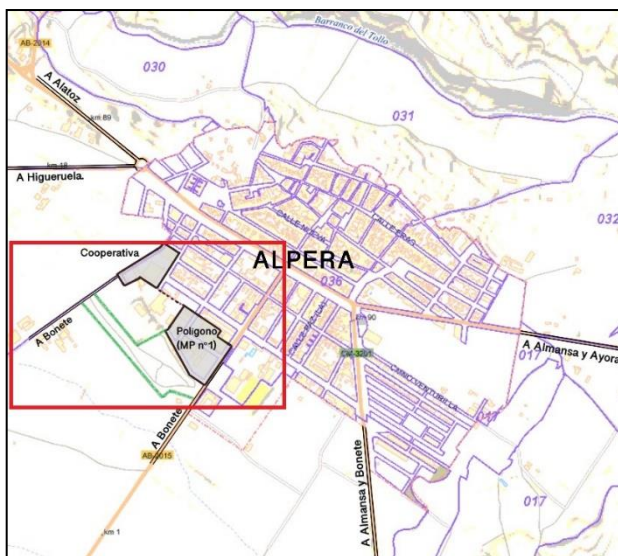


IMAGEN Nº 2: PLANO DE SITUACIÓN

El ámbito a modificar está formado por la citada bolsa de suelo rústico y por el suelo urbano colindante que ya ocupaba la Cooperativa cuando se aprobó el plan vigente (1988), pero que, como hemos dicho, se calificó equivocadamente como suelo "residencial con tolerancia industrial" (ordenanza U.5) y ahora se quiere integrar en la nueva zona a urbanizar pasándolo a la nueva ordenanza. Con ello queda reordenada la zona y mejor integrada en su entorno inmediato, como se verá.

Mejoras introducidas y nuevas determinaciones urbanísticas (OE y OD)

La modificación termina de ordenar la periferia suroeste del casco urbano de Alpera articulando la conexión entre el actual polígono industrial de pequeña y mediana empresa con la gran empresa en que hoy se ha convertido la Cooperativa Agrícola, que se quedó aislada en el extremo oeste del casco urbano y con su crecimiento muy limitado por falta de suelo adecuado en Alpera para este tipo de industria de gran tamaño.

Con ello se le da al polígono existente una salida por el oeste al prolongar hasta la carretera de Higuera la calle C, que quedó abruptamente interrumpida cuando se ejecutó el polígono, por falta de previsión, pero también como a la espera de la oportuna ampliación que ahora corresponde hacer.

De este modo, la zona oeste de Alpera se sigue consolidando como zona industrial, pasando de las actuales 2,61ha hasta un total de 7,11ha, más acorde con el dinamismo que va tomando el municipio.

Uso existente	NN.SS.			MP			
	Clase	Uso permitido	Sup.	Clase	Uso permitido	Sup.	
Viario	SU	Dotacional viario	2.103	SU	Dotacional viario	2.103	
Cooperativa Agrícola		Residencial	240			240	
Almacén agrícola		Resid. c/Tolerancia ind. (U.5)	8.623		Industrial mediana y gran empresa (U.7)	8.623	
			1.080			1.080	
Cooperativa Agrícola	SNU	Agrícola, forestal....	18.214	SUB	Industrial mediana y gran empresa (U.7)		23.682
Agrícola			9.028				
Almacén industrial/Taller			1.755				
Pinada			2.787				
					Dotacional	Zona verde	2.787
						Equipto.	1.394
Carretera Higuera		Comunicaciones	866		Viario	4.892	
			44.696	44.801			

TABLA 1: USOS EXISTENTES Y USOS PERMITIDOS ANTES Y DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN
(NOTA: La superficie total del ámbito antes y después de la modificación debería de ser la misma e igual a 45.590 m2)

La operación consiste, por tanto, en la creación de una ordenanza para uso industrial en gran empresa que se aplicará tanto al suelo urbano ocupado por la cooperativa más otras dos pequeñas parcelas colindantes que albergan un uso de almacenaje —suelo actualmente afectado por la ordenanza U-5 (Residencial con Tolerancia Industrial), que no es adecuada para grandes empresas de transformación de productos agrícolas— y la creación de una zona suficientemente amplia y adecuadamente urbanizada sobre la que aplicar la nueva ordenanza a fin de que la empresa pueda crecer adecuadamente y queden mejor organizados los flujos de tráfico industrial, tanto del tráfico pesado de la cooperativa y nuevas iniciativas que surjan en este sentido como del pequeño polígono industrial, que se quedó sin salida por el oeste. Con ello se consigue la adecuada integración de unos usos industriales que estaban hasta el momento desarticulados y sin conexión entre sí.

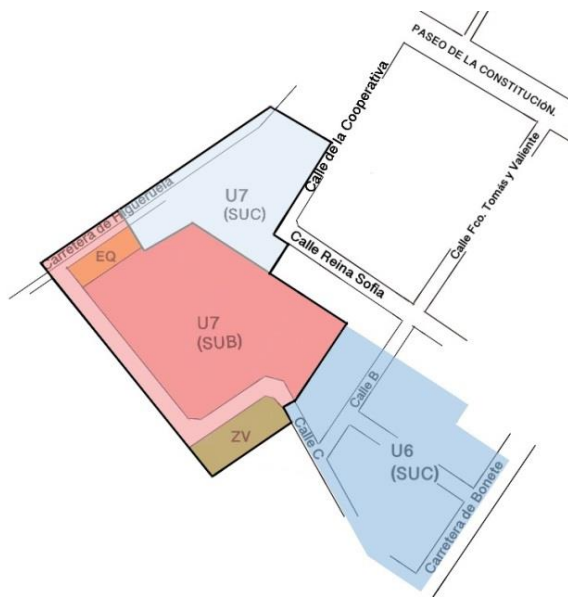
		SUPERFICIE DE SUELO		APTO. OBJETIVO	
		PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN
SUELO URBANO	ORDENANZA U.7	0	12.235	0	8.565
	ORDENANZA U.5	12.235	0	23.149	0
	ORDENANZA U.2	240	0	582	0
	VIARIO	360	600	0	0
		12.835	12.835	23.731	8.565
SUELO URBANIZABLE	ORDENANZA U.7		23.682		16.577
	SUELO PÚBLICO DOTAC.		4.181		0
	VIARIO		4.892		0
			32.755		16.577
SUELO RÚSTICO		32.755		0	
		45.590		23.731	25.142

TABLA 2: COMPARATIVA DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ANTES Y DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN





Castilla-La Mancha



A la nueva ordenanza U.7 se le asigna una edificabilidad máxima de 0,7 m²/m², acorde con el uso industrial que se le asigna, permitiéndose con ella una ocupación máxima del 70% de la parcela.

Como ya se ha explicado, dentro de esta nueva norma zonal/ordenanza quedan suelos clasificados como urbanos (SUC) y suelos clasificados como urbanizables (SUB), conformando estos últimos un único sector que se constituye, a la vez, como área de reparto única.

Las características de este sector quedan resumidas en su ficha urbanística, que se aporta al final de las normas urbanísticas de la modificación y que resumimos a continuación:

S total	SG exist	SG a obt	S neta	Intens (I)	C. Hom.	AOH	Atipo
32.755	-	4.892	27.863	16.577	1	16.577	0,50609067

TABLA 3: DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR (SUB)

SUP. NETA	ESTÁNDAR LEGAL MÍNIMO			RESERVAS PREVISTAS				SUELO LUCRATIVO
	Suelo dot.	Zonas verdes	Equipamto.	Dotacional Zonas verdes	Dotacional equipamiento	Viario local	Total	
	15%	2/3	1/3					
27.863	4.179	2.786	1.393	2.787	1.394	-	4.181	23.682

TABLA 4: DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR (SUB)

Tráfico y accesibilidad

Como se puede apreciar en el plano de ordenación OD.1 (v. croquis más arriba), el sector se organiza interiormente a partir de dos viales de borde: uno al noroeste, que es el tramo de la actual carretera de Higuera al que presenta fachada la reserva de suelo dotacional de equipamientos (EQ, en tono naranja; v. artº 22.3 RP), y otro al suroeste y sur, que no es otro que la prolongación de la actual calle C (en rosa claro) que, como vimos más arriba, quedó interrumpida en su día y ahora se completa, mejorándose con ello el tráfico del polígono industrial (U6, en SUC —tono azul más oscuro, sin bordes—) al brindarle una salida adicional por la carretera de Higuera que mejora sus comunicaciones y, previsiblemente, descargará de tráfico industrial la zona residencial del casco urbano.

Informe de sostenibilidad económica

El documento añade al final (v. pág. 28 y 29 de la memoria) el informe de sostenibilidad económica de la actuación, declarando la viabilidad del desarrollo del sector de SUB que forma parte del ámbito.

2.- Consideraciones.

El documento técnico adolece de muchas incoherencias internas y, tal y como está redactado, parece orientado exclusivamente a legalizar la situación de numerosas





construcciones realizadas de modo irregular por la Cooperativa Vitivinícola de Alpera a lo largo de las últimas décadas, lo que, atendiendo a los principios generales del urbanismo y al artº 39 TRLOTAU no parece razón suficiente para modificar el plan vigente.

Es cierto que a lo largo del documento, de modo muy desarticulado, se hacen referencias aisladas a la conveniencia de ofrecer más suelo industrial en Alpera, así como que parece comprometida la capacidad del polígono actual para absorber en un futuro próximo las necesidades de desarrollo industrial de este municipio, más amplias actualmente que las que en su día valoró el planeamiento vigente. Pero no pasa de tratarse de breves referencias aisladas que carecen de valor justificativo si no se desarrollan y documentan adecuadamente, tanto en la parte escrita como en la gráfica de la modificación.

En este sentido, la nueva versión no ha corregido los errores (de enfoque, muchos de ellos) detectados en la fase anterior de la tramitación y se limita a incorporar solo algunos aspectos meramente formales de lo que en esa ocasión dejamos informado, eludiendo abordar las cuestiones de fondo que la justificarían como instrumento de planeamiento.

En particular, han quedado sin resolverse satisfactoriamente las observaciones números 3, 4, 7, 10, 11, 12 y 13 de nuestro informe último informe.

3.- Conclusion

La Modificación de Planeamiento nº 4 de Alpera da solución a una serie de problemas ante los que el planeamiento vigente, pese a haber dispuesto desde el principio de indicios suficientes para haberlos resuelto en su día, ha permanecido largo tiempo inactivo, como son la adecuación de suelo suficiente para el crecimiento de una de las empresas importantes para la población, como es la Cooperativa Agrícola, implantada en la zona ya cuando se redactaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes (1988), pero también la conexión del suelo ocupado por esta empresa con el polígono industrial creado en las proximidades en 1993 y la ordenación del tráfico industrial en esta zona de la población, muy próxima a zonas residenciales por las que se ve obligado a transitar más allá de lo deseable.

Además, se crea un colchón de oferta de suelo industrial que vendrá bien para la implantación de nuevas actividades industriales, si bien este colchón se antoja insuficiente para el medio y largo plazo, habiéndose dado en las últimas décadas algunas iniciativas municipales para crear nuevo suelo industrial alejado del núcleo urbano, iniciativas que hasta el momento no han llegado a buen puerto y que deberían de abordarse probablemente en el marco de un nuevo plan general de ordenación municipal (POM), dada la antigüedad del que está en vigor, que se redactó al amparo de la antigua normativa estatal.

El documento, en todo caso, adolece de falta de claridad y contiene contradicciones que deben resolverse a la luz de las observaciones que relacionamos en el siguiente Anexo:

ANEXO: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

MEMORIA INFORMATIVA

1. Como decíamos en nuestro último informe, a partir de 3.2.3. MI (pg. 10) la modificación debe centrarse en el análisis de su propio ámbito y no hacer nunca referencias desordenadas al término municipal, la provincia o el conjunto del territorio de Castilla-La Mancha en detrimento del correcto análisis del ámbito (en 3.3.1. por ejemplo, se mezclan fragmentaria y desordenadamente referencias al núcleo y al término municipal, generando





gran confusión). Tales referencias solo deben hacerse cuando sean relevantes para el conocimiento del ámbito de la modificación y en relación con su objeto. En particular:

1.1. En 3.2.2. se precisará la superficie exacta del ámbito y sus lindes concretas, acompañándose de un croquis suficientemente claro al respecto en el que se identificarán dichas lindes. Dado que el ámbito incluye una parte de suelo urbano y otra de rústico, se desglosarán todas las superficies que lo forman según su calificación y clasificación del suelo y también según usos actuales y permitidos por el POM. El resultado debe de ser un cuadro que, más adelante, en la memoria justificativa, pueda compararse con el correspondiente a la nueva ordenación por medio de una tabla comparativa suficientemente rigurosa de superficies de suelo antes y después de la modificación.

1.2. 3.3.1. se volverá a redactar de modo ordenado y significativo.

1.3. 3.3.3. se centrará en el ámbito de la modificación: si hay algún cauce que lo cruce o en las cercanías, escorrentías, etc.

1.4. Se completará 3.3. a fin de que este apartado, como dice la NTP, sirva para *“obtener información significativa sobre la aptitud de los terrenos para su utilización urbana...”*. Razón por la que, además, se concluirá claramente en ese sentido (aptitud de los terrenos para su utilización urbana). Se analizarán también posibles riesgos, descartándolos o identificándolos adecuadamente, según proceda (la NTP hace referencia indicativa a inundaciones e incendios, pero pueden añadirse otros como los corrimientos de tierras y otros que puedan darse en la situación actual en que se encuentren los terrenos del ámbito y de su entorno).

1.5. En las letras c, d y e de 3.4. no se resuelve nada diciendo que “no se esperan”, “no se prevén” o “se desconoce[n]” afecciones en materia de fauna y flora, hidrología o patrimonio histórico artístico y arqueológico, respectivamente. Las afecciones existen o no existen, se detectan o no se detectan, pero no se esperan, prevén o desconocen. En el caso del patrimonio histórico-artístico debe señalarse si dentro del ámbito se ha detectado la presencia de algún elemento digno de protección según la legislación sectorial (v., en particular, el artº 1.2. de la ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha)

1.6. En 3.5 debe decirse “no se detectan” en lugar de “no existen”. Esto último nunca es posible afirmarlo con tal contundencia; menos con un análisis tan somero como el que se ha hecho de las afecciones.

2. En la página 14 MI (apartado 4.1.2.1.), la tabla 6 se armonizará con los gráficos 1 y 2 que la acompañan y viceversa. Ahora mismo es imposible establecer ninguna relación entre una y otros, cuando, por sus contenidos, deberían de complementarse recíprocamente.

3. El estudio de oferta de suelo industrial existente (naves adosadas para pequeña industrial en parcela de superficie reducida) introducido con el nuevo apartado 4.3. MI (pg. 18) no puede limitarse a la “Zona Oeste Industrial”, salvo que esta sea la única fuente de oferta de suelo industrial en el municipio, en cuyo caso debe aclararse. Al margen de ello, en ningún punto anterior se ha explicado qué zona es la “Zona oeste industrial”, pese a que el primer párrafo reza *“lo que hemos denominado en puntos anteriores Zona Oeste Industrial”* (pg. 18). Todo queda muy confuso. Explicar bien y con el suficiente grado de detalle.

4. El apartado 5.2. (Infraestructuras existentes) debe centrarse en lo que se pidió en el último informe: estado y funcionamiento de las infraestructuras municipales existentes en el entorno inmediato. Por el contrario, no es relevante (en principio) para la modificación la titularidad de la concesión de aguas subterráneas por parte del Ayuntamiento, ni el volumen total, ni donde está ubicada la captación (salvo que estuviera dentro del ámbito, lo que no parece ser el caso), etc., etc. Tampoco es necesario repetir *“centraremos el análisis en la zona...”*, por evidente. Debe procurarse exponer solo y con claridad lo que es significativo para la modificación, sin circunloquios ni información irrelevante, como ya se dijo en nuestro último informe. Debe concluirse siempre (5.2.1., 5.2.2. y 5.2.3.) si las redes estudiadas son suficientes y adecuadas para absorber la demanda existente en la actualidad, identificando sus elementos más significativos a los efectos de su funcionamiento en relación con la modificación y con el apoyo de los planos de información.





5. El apartado 5.2.4. se titulará “Red viaria y conexiones” y en él se explicará de modo ordenado y coherente el papel de las distintas vías de las que se habla. Todos los subapartados de 5.2. se redactarán de modo integrado y no aisladamente: qué calles tienen qué servicios, qué papel tienen estas calles, qué calles se encuentran interrumpidas actualmente en su trazado, etc.

6. Tras la aprobación de la Ley 2/2017 que modificó el criterio de cálculo del aprovechamiento preexistente a los efectos del artº 45.3.A.b TRLOTAU mediante la introducción del concepto de aprovechamiento objetivo preexistente, no parece tener mucho respaldo el realizar el cálculo de la intensidad neta existente planteado por la NTP¹. En su lugar, debe de justificarse con el debido rigor el aprovechamiento objetivo que otorga el plan vigente a las distintas zonas de ordenación.

Por ello, 5.3.2. (cálculo de la intensidad existente) debe rehacerse aportándose un croquis que justifique el cálculo de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, que depende no solo de la superficie de las parcelas sino también de los fondos edificables y, por tanto, de la forma de las parcelas.

En todo caso, deben de fijarse bien antes las superficies de suelo que se han considerado, pues no acaban de encajar. Así, la superficie de zona de ordenanza U-2 (249 m2), que la modificación plantea recalificar como dotacional viario no encaja con la superficie de viario a reurbanizar (240 m2) del apartado 4.4.1.2. MJ (pg. 47 MJ) del informe de sostenibilidad económica. Insistimos en que es importante que el documento elabore una tabla completa de las determinaciones del ámbito antes y después de la modificación, como exige el artº 121 RP, y que esta tabla esté basada en un análisis adecuado de las superficies que lo configuran.

7. La memoria informativa y los planos de información deben de describir bien las edificaciones existentes sobre las distintas clases de suelo del ámbito, los usos implantados, etc., etc. Así como tener en cuenta el estado de la urbanización de la zona clasificada como suelo urbano a los efectos de su categorización según TRLOTAU, concretando con el suficiente grado de detalle (v. artº 41.1.b RP). En este sentido, el documento omite información concreta muy relevante. El redactor debe de ponerse en contacto con la Sección Técnica del Servicio de Urbanismo para aclarar todo ello.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

8. La memoria justificativa debe revisarse entera pues no se adapta bien a las peculiaridades de esta modificación. Es decir, debe de tratarse de un modo coherente la problemática que presenta cada clase y categoría del suelo del ámbito sin perder nunca la perspectiva global de que se trata de un único ámbito de ordenación. En este sentido, todo está mezclado y los contenidos tan pronto se refieren solo al suelo urbanizable como solo al urbano, transmitiendo con ello una idea muy confusa de dónde se encuentran los problemas reales a resolver. No deben, además, mantenerse en la memoria epígrafes que carecen de contenido en esta modificación, como, por ejemplo, el apartado 1.8 “Criterios de Ordenación del Suelo Rústico”. Hay en este sentido un exceso de literalidad en la aplicación de la NTP que antes confunde el tratamiento de los temas a resolver que aclararlos, lo que es contrario, precisamente, al espíritu de esta norma. En particular los apartados 1.7 a 1.11 MJ carecen de contenidos relevantes para la modificación por lo que deben de resolverse de otra manera que tenga una relación más clara con la justificación de esta modificación. Se evitará plasmar contenidos que son mera transcripción de textos o directrices legales poco relevantes en este sentido.

9. No es correcto decir que el principal objetivo (de la modificación) tiene que ver con “regularizar la situación actual de la zona del núcleo urbano colindante a la Cooperativa Santa Cruz” (pg. 5 MJ). Este no es en ningún caso el objetivo (al menos urbanístico) de la

¹ Salvo que no existiera planeamiento en vigor, lo que no es el caso aquí





modificación, puesto que en esa zona lo único que se dan son construcciones fuera de ordenación, algunas de las cuales, podrían carecer incluso de licencia (por la manera en la que se ha dado el desarrollo ahí), lo cual es un problema de disciplina urbanística y no de planeamiento. Este error se vuelve a cometer en pg. 13 MJ (párrafo 1º aptdo. 1.1.3.1.); debe eliminarse la mención por improcedente en este apartado, además). El objetivo de la modificación es urbanizar un resto de suelo rústico que ha quedado aislado y que es necesario para poder conectar adecuadamente en el borde del casco urbano unos usos industriales que actualmente están fragmentados e incomunicados entre sí y sin salida propia independiente a las vías interurbanas más próximas, creándose así suelo adecuado, además, para industrias de mayor tamaño que las que actualmente cabe implantar con el suelo industrial disponible en Alpera, como es la propia Cooperativa Agrícola. Y, puesto que actualmente nada está urbanizado, no parece tratarse del caso previsto en el artº 39.5 TRLOTAU. Se ruega, por tanto, al redactor que se ajuste con rigor a los objetivos del planeamiento, al margen de que esto repercuta positiva o negativamente en los particulares, cuyos intereses en materia de urbanismo siempre están supeditados al interés general, que debe ser defendido en primer lugar.

10. Los apartados 1.1.3.1. y 1.1.3.2. (clases y categorías de suelo) deben desplazarse al interior del apartado 1.2 que les sigue, dedicado precisamente a esta cuestión. En este sentido, debe justificarse que las parcelas del ámbito situadas actualmente en suelo urbano merecen la categorización de “consolidado” (SUC). Esto es esencial y no se ha justificado, más bien se ha dado directamente por hecho cuando el plan es anterior a la LOTAU y no distingue unas categorías que ahora sí hay que distinguir en el ámbito afectado por la modificación (V. DT 5.2 TRLOTAU). La tabla 2 en la página 14 debe convertirse en una tabla comparativa de la clasificación y categorización del suelo antes y después de la modificación. En ella se calcularán los totales de modo que se vea que la superficie total del ámbito coincide antes y después de la modificación. En principio, todas las tablas que se elaboren de determinaciones urbanísticas deben de ser comparativas de dichas determinaciones antes y después de la modificación. Debe evitarse la profusión de tablas parciales aisladas de determinaciones concretas y buscarse la integración de todas ellas en tablas que sean significativas para el conjunto del ámbito ordenado, ya que este debe percibirse en todo momento como un todo integrado.

11. En la memoria justificativa se estudiarán los puntos de conexión de las redes que sirven a las industrias del ámbito a las redes generales existentes, la capacidad de estas para absorber la ampliación de capacidad del polígono industrial por medio de la modificación, etc. Se valorará siempre la capacidad de las redes existentes para absorber la nueva demanda.

12. La justificación de la suficiencia de las redes generales de infraestructuras a las que se conectarán las redes interiores del ámbito (v. pg. 21 ss.) es demasiado generalista y nada concreta, con lo que resulta muy incompleta e insuficiente. Debe redactarse de nuevo con un enfoque más realista y centrado en las singularidades de la zona ordenada. Por lo demás, la modificación no puede dejar de dotar al ámbito de la correspondiente red de suministro de energía eléctrica, tal y como está previsto en la normativa urbanística vigente (v. DP 2.3.2º TRLOTAU artº 20.4 RP, entre otros). No es creíble, además, que *“la unidad de actuación urbanizadora [...] dada su pequeña extensión no precisa de suministro de energía eléctrica puesto que será servida por energías renovables ubicadas en cada punto de luz”* (pg. 23 MJ).

13. El sistema general viario que introduce la modificación debe de venir justificado según su integración en la malla urbana, su función y las mejoras que introduce en el funcionamiento de la zona industrial, evitando generalizaciones y concretando la función de cada uno de sus elementos, así como justificando su dimensionamiento y trazado.

14. En 1.4. (MJ; pg. 18ss) no se han justificado las nuevas intensidades de edificación adjudicadas a la zona, limitándose aquí la memoria a justificar que no se dan incrementos de aprovechamiento en suelo urbano, lo cual resulta evidente si se baja la edificabilidad permitida actualmente por el planeamiento. Debe simplificarse y volverse a redactar para que este apartado cumpla con los contenidos que le corresponden en función de los objetivos de la modificación.





15. En 2.1 no resulta muy creíble que un tramo tan corto de vial como el que da acceso a la cooperativa se amplíe en la modificación solo *“para poder maniobrar con vehículos rodados”* en una calle en fondo de saco a costa de suelo residencial. Debe de tratarse adecuadamente este extremo.

16. El apartado 2.2 (Zonas verdes y equipamientos) se acompañará de los croquis necesarios para comprender adecuadamente las alternativas que en él se manejan.

17. En 2.2.3. deben de explicarse mínimamente qué estándares legales deben cubrirse en suelo urbanizable industrial y desglosar su cálculo adecuadamente. La mera referencia al artº 22 RP no justifica nada. Además, no tiene sentido hacer referencia aquí a la necesidad de realizar ningún plan parcial posterior ni a innovaciones futuras de la ordenación propuesta, puesto que esta debe de venir justificada en sí misma al margen de las posibilidades de cambio futuro que la ley permite. No es relevante.

18. El apartado 2.3. (Ordenanzas Tipológicas) solo describe las ordenanzas a aplicar, pero no las justifica. No se entiende el sentido de la mención a los depósitos de la cooperativa (pg. 32 MJ). Parece que se ordena para dejar dentro de ordenación las construcciones irregulares ejecutadas por la cooperativa, lo que, como hemos dicho más arriba, al constituir un interés puramente particular no puede ser fundamento para ninguna modificación. En este sentido, debe de justificarse la ordenanza en función del interés general y no del interés de la cooperativa. Convendría, para la justificación de la ordenanza U-7, referirse al modo en que esta debe completar la ordenanza industrial existente (U-6) y cómo permite diversificar los usos industriales en Alpera (v. más abajo, también observación nº 24).

19. Se introducirá un nuevo apartado 2.4 dedicado a la confección de una tabla comparativa de todas las determinaciones urbanísticas de las distintas zonas del ámbito antes y después de la modificación.

20. El actual 2.4 (Redes de infraestructuras urbanas) se reenumerará como 2.5. En él no corresponde tratar ni justificar el colector general que transcurre por suelo rústico porque, como se dijo más arriba y con anterioridad en el último informe, ese colector no debe transcurrir por suelo rústico sino integrarse adecuadamente en la malla urbana.

21. El **estudio de tráfico y movilidad** sigue adoleciendo de la misma falta de concreción que tenía en la versión anteriormente informada. De nuevo todo se trata de una manera muy generalista y desarticulada, no apreciándose las mejoras concretas que introduce la modificación en la circulación de vehículos por el casco urbano. Además, los dos croquis explicativos (estado actual y futura conexión) son prácticamente iguales uno al otro, por lo que no se sabe qué problemas se están intentando resolver. Además, en ellos no se distingue circulación de zonas residenciales y circulación de zonas industriales, etc., etc. Si la memoria se va a imprimir en blanco y negro deben de pensarse los croquis para que se entiendan en blanco y negro; de lo contrario, se imprimirá en color. Debe de redactarse y explicarse mejor todo este capítulo de la parte escrita de la modificación.

22. En cuanto al **informe de sostenibilidad económica**, debe aportarse una tabla resumen al final de todos los costes unitarios, valores unitarios (inicial y final) y superficies a las que se aplican, etc., que se han tenido en cuenta a lo largo de todo el informe, de modo que se pueda comprobar fácilmente lo correcto del análisis realizado. La tabla existente solo contiene 4 celdas numéricas con totales que para ser comprobados exigen acudir a la profusión de tablas individuales y sin relación unas con otras que se han recogido anteriormente. Estas tablas individuales prácticamente pueden eliminarse, ya que no aportan nada relevante respecto al texto que las acompaña al encontrarse totalmente aisladas unas de otras. Deben valorarse los costes de mantenimiento (artº 30.3ª TRLOTAU) que deberá de soportar el Ayuntamiento por la puesta en funcionamiento del sector. Para la justificación del impacto de la actuación en la hacienda pública local se sigue teniendo en cuenta, como argumento principal, la monetarización del suelo obtenido en base al artº 68 TRLOTAU, lo que a nuestro juicio no es correcto, como ya se dijo.





NORMAS URBANÍSTICAS

23.No se entiende el sentido del Título I (Generalidades) si luego no se va a plasmar en el refundido. Tampoco se entiende que se establezca un régimen específico de fuera de ordenación cuando la modificación no parece generar ninguna situación de fuera de ordenación de las definidas. Finalmente, el marco normativo ya tiene su apartado al principio de la memoria informativa. En resumen, salvo que exista alguna razón que no se ha especificado, los contenidos de este título parecen irrelevantes desde el punto de vista normativo, precisamente.

24.No se corresponde la parcela mínima de 1.200 m2 con el objeto de la modificación de crear oferta de suelo para gran industria en tipología aislada ni con la creación de una nueva ordenanza U.7, ya que la ordenanza U.6 parece permitir lo mismo que la U.7. Habría bastado con modificar convenientemente la U.6.

PLANOS DE INFORMACIÓN

25.El plano I.03 debe completarse con las indicaciones necesarias para entender las conexiones y comunicaciones del ámbito con el resto de la ciudad (sentidos principales de circulación, vías principales, dirección de las salidas de la población y cuanto sea útil para entender la correcta elección del ámbito para los fines de la modificación). El plano I.04 debe completarse (no se perciben las afecciones a las que está sujeto el ámbito, sino solo las de carreteras que no afectan al ámbito) y aprovecharse para dar información complementaria en el mismo sentido que acabamos de comentar (conexiones, zona ocupada por el polígono que se va a ampliar, etc.), zonas residenciales del entorno inmediato...).

26.Los contenidos de los planos I.04 a I.06 deben completarse para que cumplan con la finalidad que tienen en esta modificación (v. más arriba comentarios a redes existentes, etc.). El plano I.06 es confuso al mezclarse dos redes de servicios con grafismos muy similares. Debe mejorarse la claridad del dibujo o desdoblarse en dos planos específicos, uno con la red de suministro de agua y otro con la de saneamiento. Deben marcarse los colectores y ramales principales de modo que puedan luego justificarse adecuadamente las conexiones previstas para la nueva ordenación.

27.El plano I.07 debe mejorarse: utiliza tramas iguales para zonas con tipologías diferentes, con lo que se pierde información relevante para la modificación. Probablemente se pueda fundir este plano con el siguiente (I.08 de alturas...). En cualquier caso, no vemos motivo para no analizar en estos planos las edificaciones existentes en el suelo rústico que va a transformarse en urbanizable y que está ocupado por instalaciones industriales de la misma relevancia que las que están ocupando el suelo urbano. Ambos planos deben completarse en este sentido, sin que por ello deje de apreciarse que unas edificaciones están sobre suelo urbano ya ordenado y otras sobre suelo rústico sin ordenar.

28.En el plano I.09 debe de venir marcada de modo claro la zona objeto de la modificación, de modo que se pueda identificar perfectamente en relación con el resto de la ordenación vigente.

PLANOS DE ORDENACIÓN

29.El plano OE-1 debe de figurar al principio de la serie de planos de ordenación y justo a continuación del plano comparativo OC.1. Además, debe de completarse, ya que solo aporta información sobre la clasificación del suelo y usos globales, cuando la modificación incluye otros elementos pertenecientes a la ordenación estructural que no se han incluido, como es el viario. El plano también adolece de un defecto gráfico que impide comprender adecuadamente *“la óptima integración de la ordenación... en el entorno inmediato”* (artº 121.2.a. RP). En efecto, no solo faltan los nuevos elementos del sistema general viario que introduce la modificación, sino que, en el dibujo, la trama correspondiente al uso global impide apreciar con la debida claridad la complejidad de la modificación en cuanto a clases y categorías de suelo incluidos en ella, así como tampoco aparecen señalados los





elementos estructurales de las redes de servicios municipales a los que se conectará el nuevo ámbito. Todo ello debe corregirse y completarse adecuadamente. Además, la calle C debe de marcarse en su integridad como sistema general, dado el nuevo papel que adquiere en la nueva ordenación. Si no fuera posible tratar en un único plano los distintos aspectos de la ordenación estructural, el plano se desglosará en los planos que se considere necesario. Aquí creemos que debe imperar la debida claridad sobre la rigidez en el número de planos que impondría una visión excesivamente literal de la NTP.

30. En OD.2 (Alineaciones y Rasantes) se ha disminuido el ancho del tramo de vial que es prolongación de la calle C. Esta calle tiene actualmente 12 m y su prolongación se ha reducido a 11 m, lo que no parece tener mucho sentido, máxime cuando se trata de un vial que es sistema general. El resto de este nuevo vial hasta su salida hasta la ctra. de Higuera creemos que debería de ampliarse al menos a 14 m, debido al tráfico pesado que va a soportar y el trazado sinuoso que presenta por condicionantes del diseño realizado. Hay que tener en cuenta que el polígono que la MP está completando y mejorando tiene calles de 12 y 14 m de ancho con un trazado mucho menos problemático y sirviendo a tráfico industrial ligero. Se ruega, por tanto, reconsiderar esas anchuras y mejorar los radios de giro (los achafanamientos de 4 m en los cambios de dirección parecen insuficientes para un tráfico industrial pesado).

31. En el plano OD-3 no se recoge la red eléctrica del sector ni el punto de donde toma la energía. Tampoco se marcan los puntos de enganche del resto de las redes interiores a las redes generales municipales, algo que debe de venir justificado en la memoria. Además, como ya se dijo, se recuerda que todas las redes deben de transcurrir por viales de la malla urbana, por lo que no procede utilizar el pinar municipal en suelo rústico para trazar por en medio del mismo el colector principal de la red de alcantarillado hasta su punto de conexión en la carretera de La Estación. Debería de conectarse al colector de la calle C del polígono existente, ampliando su capacidad si es necesario, y dando servicio además a los dos tramos de calle del sector que se han quedado sin este servicio: la ctra. de Higuera y el tramo inicial de la prolongación de la calle C dentro del sector.

32. El plano OD-4 debe completarse con un esquema de tráfico que muestre con claridad las mejoras en la circulación de los vehículos industriales por esta zona de la ciudad.

OTRAS OBSERVACIONES

- De conformidad con el art. 96.3 del Reglamento de Planeamiento, el documento de refundición deberá permitir la sustitución de las páginas de las Normas Urbanísticas que resulten sustituidas.

Toma la palabra, D. Antonio Fernández-Pacheco, Técnico redactor de la Modificación, en primer lugar para excusar la ausencia por motivos personales de la Sr. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Alpera y , a continuación, señala que si bien la iniciativa de esta Modificación descansa en la intención de dar solución a los problemas de la Cooperativa que es uno de los motores económicos del municipio, se justificará que la ampliación de la zona industrial es conveniente para satisfacer las necesidades generales de desarrollo del municipio. Finalmente agradece la colaboración prestada por parte del Servicio de Urbanismo.





5.- Toma de conocimiento de los informes de concertación emitidos por el Servicio de Urbanismo en virtud de las autorizaciones concedidas por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo (art. 11.2 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre) en relación con los siguientes expedientes:

5.1.- ELCHE DE LA SIERRA . Expte. PL 12/17.- Modificación nº 5 Normas Subsidiarias.

Toma la palabra la Ponente, D.^a Teresa Botija, para explicar a la Comisión que el pasado 15 de febrero de 2019 por parte de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo se emitió resolución por la que se autorizaba al Servicio de Urbanismo para emitir el informe de concertación interadministrativa previsto en los art. 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento en el seno de la tramitación de la Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Elche de la Sierra que modifica la ordenación urbanística en suelo rústico, en virtud de lo dispuesto en el art. 11.2 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Una vez emitido dicho informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 8 de abril de 2019 y en cumplimiento de lo dispuesto en el referido art. 11.2 del Decreto 235/2010, se procede a dar cuenta a la Comisión de Concertación Interadministrativa del contenido de dicho informe y fundamentalmente de las observaciones contenidas en el mismo, que se transcriben a continuación:

“OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACION ADMINISTRATIVA

- Deberá aportar copia del Diario LaTribuna donde se expuso al público la segunda versión de la Modificación.
- Según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de agosto de 2018 durante el primer periodo de información pública del proyecto técnico (DOCM 21/06/2018 y Diario La Tribuna 13/06/2018) se presentaron dos alegaciones: D. Jesús Martínez Baeza y D. José Luis Martínez Baeza. Sin embargo, en el expediente tan sólo consta la alegación presentadas por D. José Luis Martínez Baeza y D.^a Ana Isabel López Moreno así como la resolución de la misma por el equipo redactor, elevación al Pleno del Ayuntamiento y su posterior notificación. Por ello deber aportar o, en su caso, aclarar qué ha ocurrido con la alegación presentada por D. Jesús Martínez Baeza, así como su resolución. En este sentido, le recuerdo que las alegaciones presentadas deberán ser resueltas, estimándose o no, previo informe técnico-jurídico mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017 de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y se procederá en consecuencia.

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACION TECNICA

En general la documentación se ajustará, en lo que proceda, al Decreto 178/2010 de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la Documentación de Planes y Programas.

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- En cuanto al marco normativo de la modificación, no se hace referencia al Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Falta, asimismo, la referencia a la Orden de 31 de marzo de 2.003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Respecto al apartado de CONSIDERACIONES de la Memoria Informativa enunciadas en la pg. 19 del documento:



- No procede la comparación con la protección NATURAL puesto que la modificación no está actualizando las categorías del suelo rústico establecidas en las NNSS.

- Se enuncian otras consideraciones –como la cuarta- sobre la falta de definición en planos de las zonas de aplicación de la Norma 7, que no tiene transcendencia en la modificación puesto que ésta no afecta a la documentación gráfica.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

3. Se incluirá un apartado justificando que se cumplen – o , en su caso, que no son de aplicación-los condicionantes del art 39 TRLOTAU (art. 120 RP).

NORMAS URBANISTICAS.

4. En el Cap.12 Zona de Protección Especial Ecológica. Norma 9 y 9-11d se eliminará la denominada 9-11 d, volviendo a independizar ambas normas aplicadas a las zonas que procedan, puesto que no está definida en las NNUU actualmente en vigor una Norma definida 9-11d aunque sí se definen en la cartografía zonas de confluencia en las que son de aplicación las Normas 9 y 11-d simultáneamente. Por lo tanto, no tiene sentido cambiar la denominación de la Norma 9 a Norma 9 y 9-11d , cuando la Norma 9 es más restrictiva que la Norma 11-d. Entendemos que para aclarar esta duplicidad, bastaría con añadir un apartado en la Norma 9 y otro en la Norma 11-d en el que se disponga que en aquellos ámbitos en que se superpongan ambas Normas prevalecerá la Norma 9, con una protección más restrictiva.

5. En el Cap.15 Suelo No Urbanizable Agrícola. Huerta Protegida Norma 11 b; se sigue destinando a cultivos de huerta, si bien se abre a la admisión de otros usos, principalmente a usos adscritos al sector primario y granjas destinadas a la estabulación y cría de ganado. Dada la proximidad a algunos núcleos de población de los suelos afectados por esta Norma y que se trata de pequeñas huertas, deberá justificar la compatibilidad de los valores a proteger en este ámbito, cuya característica esencial es la dedicación a cultivos de huerta y regadío en pequeñas parcelas, con el nuevo uso que se pretende (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado).

6. De conformidad con el art. 96.3 del Reglamento de Planeamiento, el documento de refundición deberá reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación. Por ello, deberá sustituir aquellas páginas que resulten afectadas por la Modificación en trámite.

OTRAS OBSERVACIONES.

- El art. 5.2.2 de las Normas Subsidiarias deberá ajustarse a la nueva redacción del art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico , modificado por el Decreto 86/2018 de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

- El nuevo art. 5.2.3 apartado 2º) deberá corregirse a fin de adecuarse a lo establecido en el art. 54.4 TRLOTAU en el sentido de que en Suelo No Urbanizable de especial protección los actos permitidos serán aquellos que “no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable”.

- La regulación contenida en cuanto a parcela mínima y ocupación máxima en el art. 5.2.6 afecta también a la Norma 11-c que no es objeto de modificación, provocando una contradicción con lo que establece el art. 11.16.4 de las Normas Urbanísticas, lo que deberá solventarse.

- El apartado 4º del art. 5.2.6 deberá ajustarse a la redacción dada al art 3 de la Orden 31/03/2003 por las Ordenes de la Consejería de Fomento de 01/02/2016 y 7/2019 de 15 de enero.

- El apartado c) del art. 11.10.3 parece no ajustarse en cuanto a la zona de protección de carreteras a lo dispuesto en la Ley 37/2010, por cuanto no es de 300 metros sino de 50 metros en carreteras convencionales”



5.2.- BARRAX . Expte. PL 05/18.- Modificación nº 5 Plan de Ordenación Municipal.

Toma la palabra la Ponente, D.^a Teresa Botija, para explicar a la Comisión que el pasado 5 de julio de 2019 por parte de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo se emitió resolución por la que se autorizaba al Servicio de Urbanismo para emitir el informe de concertación interadministrativa previsto en los art. 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento en el seno de la tramitación de la Modificación nº 5 del Plan de Ordenación Municipal que regula las distancias de explotaciones ganaderas a núcleos de población y pozos y cursos de agua, en virtud de lo dispuesto en el art. 11.2 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Una vez emitido dicho informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 22 de julio de 2019 y en cumplimiento de lo dispuesto en el referido art. 11.2 del Decreto 235/2010, se procede a dar cuenta a la Comisión de Concertación Interadministrativa del contenido de dicho informe y fundamentalmente de las observaciones contenidas en el mismo, que se transcriben a continuación:

“ OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- *Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Agencia del Agua...). No se debería proceder a la aprobación inicial de la modificación del Plan de Ordenación hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los organismos emisores de los informes.*
- *Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y se procederá en consecuencia.*

RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA RESPECTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

Administración Autonómica:

- **Agencia del Agua de Castilla-La Mancha** - En su informe de 28 de agosto de 2017 emite la siguiente consideración: “En la innovación se reduce la distancia entre las instalaciones ganaderas y los núcleos de población, y se elimina la distancia mínima de 200 metros a los cursos de agua, pozos y manantiales. Considerando que la distancia mínima a los cursos de agua, pozos y manantiales, fijada por el planeamiento a 200 metros es una distancia adicional a la que resulte del resto de normativa aplicable, su eliminación puede suponer una reducción de la protección de los sondeos de captación de agua para abastecimiento de la población, teniendo en cuenta que en el municipio, tanto en 2015 como en 2016, se está incumpliendo el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en relación al parámetro del nitrato, quedando el agua clasificada como no apta para el consumo. La modificación propuesta deberá justificar el cumplimiento de los apartados a) y c) del artículo 39.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, especialmente respecto a las infraestructuras del Agua, entre las que se encuentran los sondeos de abastecimiento a la población. Entendiendo que la propuesta, en lo que se refiere a la eliminación de la distancia entre granjas y los sondeos de abastecimiento de agua de consumo humano no mejora la funcionalidad de dicha infraestructura”.

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Documento supervisado

Conjunto de folios grapado sin planos conteniendo una memoria informativa y justificativa seguida de un documento de refundición con nueva redacción del artículo 71.2. de las Normas Urbanísticas del POM de Barrax.



El documento está firmado en junio de 2017 por el Arquitecto D. César L. Descalzo Fouce por encargo del Ayuntamiento de Barrax. Lleva el sello del citado ayuntamiento. Carece de visado colegial.

Objetivos de la modificación

La Modificación plantea modificar la restricción 2.000 m de distancia mínima de cualquier actividad ganadera a los núcleos de población establecida en el artículo 71.2. de las Normas Urbanísticas, reduciéndola a 500 m excepto para a) el ovino y caprino, que deberán guardar siempre una distancia mínima de 1.000 m y b) el porcino y vacuno, que no se podrán instalar a menos de 2.000 m.

Tipificación y condicionantes de la innovación (artº 39 Y 40 TRLOTAU)

La innovación no clasifica ni califica suelo ni altera el modelo de implantación territorial definido en el POM ni supone alteración de ningún elemento fundamental de este modelo o que tenga que ver con las directrices de ordenación del territorio derivable de la política territorial de la Junta de Comunidades. Se trata, por tanto de una modificación de planeamiento y no de una revisión (v. artº 40 TRLOTAU).

La modificación no parece interferir en la ordenación de los municipios colindantes, puesto que su fin se reduce, como ya hemos dicho, a ajustar las distancias mínimas de las actividades ganaderas a los núcleos de población del término municipal para facilitar la actividad económica del municipio, basada en gran parte en el sector primario y sin generar perjuicios a la población.

Al suponer un cambio en la “ordenación de las [...] distancias a otros usos [...] de los establecimientos en donde se produzcan [...] sustancias insalubres [...]” (artº 19.2.c RP) la modificación supone una modificación de la ordenación estructural del POM.

En particular, la innovación propuesta no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no implica la necesidad de modificar los estándares dotacionales fijados por el POM.

Por todo ello, a la presente modificación solo le son de aplicación los puntos 1, 7, 8 y 9 del artº 39 TRLOTAU. El primero (1) en cuanto a la documentación, con las pertinentes simplificaciones derivadas de su objeto, el segundo (7) en cuanto a las mejoras introducidas por ella en el plan vigente y el bienestar de la población, el (8) en cuanto a la documentación, que queda muy simplificada en este caso por no estimar necesario el redactor incluir en ella planos (v. más adelante) y el último (9) en cuanto al documento de refundición que debe de acompañar al documento definitivo.

Resumen valorado

Con motivo de que el RAMINP fue declarado inaplicable en Castilla-La Mancha por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre y apoyándose en el acuerdo de 27 de mayo de 2009 de la Comisión Provincial de Saneamiento (CPS), acuerdo que tenía por objeto sentar unos criterios razonables para resolver las solicitudes de licencia de actividad de actividades ganaderas a distancias inferiores a los 2.000 m de la regla general marcada por el RAMINP (pero que el mismo RAMINP no impedía reducir si se justificaba adecuadamente en proyecto) el redactor propone incorporar ya al POM de Barrax unas distancias mínimas de las actividades ganaderas a núcleo de población menores que los 2.000 m que recoge el artículo 71.2 de las normas urbanísticas del POM (basados precisamente en el RAMINP derogado).

Las nuevas distancias resultantes se inspiran en las propuestas por el citado acuerdo de la CPS, pero están algo más perfiladas, a saber: ninguna instalación ganadera a menos de 500 m de cualquier núcleo de población (igual que el acuerdo), ninguna explotación porcina o de vacuno a menos de 2.000 m (en el acuerdo, hasta 1.000 m para el porcino, sin mencionar el vacuno) y 1.000 m como poco para el ovino y caprino (sin mencionar por el acuerdo).

En cualquier caso, la Modificación omite contextualizar el sentido del acuerdo y tampoco valora ni compara las restricciones que contenía. De hecho, ni siquiera se incluye el acuerdo como anexo a la memoria, lo que se estima conveniente ya que constituye el único



argumento que se usa para hacer valer la Modificación (v. apartado siguiente, Consideraciones).

Finalmente, aunque entre sus objetivos también figura modificar la distancia mínima de 200 m que, según el mismo artículo, deben de guardar las instalaciones ganaderas a cursos de agua, pozos, etc., la modificación no trata este asunto en ningún momento. Pese a ello, la nueva redacción propuesta para el artículo 71.2 del POM elimina sin justificación los 200 m que rigen actualmente.

Consideraciones

1. La eliminación de la distancia mínima establecida por el POM a pozos, cursos de agua, etc. carece de fundamento alguno en la Modificación, que en sus contenidos se limita a estudiar las nuevas distancias a núcleo de población o asentamientos humanos.
2. En cualquier caso, no resulta coherente querer fundamentar la modificación en la inaplicabilidad del RAMINP y, a la vez, basarla sin más comentarios en un acuerdo de hace diez años de una Comisión Provincial cuyas competencias derivaban, precisamente, de la aplicación del RAMINP. Este error en la justificación no invalida, sin embargo, en sí mismo lo razonable de las nuevas distancias, aunque sí requiere una explicación algo más elaborada y cierta profundización en los diversos contenidos de aquél acuerdo, contextualizándolo.
3. Decimos que las nuevas distancias resultan razonables porque el motivo que daba en su acuerdo la CPS para admitir (con condiciones) distancias mínimas inferiores a los 2.000 m (en concreto, 500 m en general, salvo el porcino a 1.000 m) era que por debajo de esas distancias se consideraba imposible que ninguna medida correctora pudiera eliminar los efectos nocivos que de la instalación ganadera se derivan para la población. Dado que la Modificación no rebasa en su propuesta esos límites de la CPS y que desde 2009 hasta hoy la evolución de la tecnología habrá podido mejorar la eficacia de las medidas correctoras pero difícilmente empeorarla, las nuevas distancias resultan razonablemente seguras, sin perjuicio de las garantías adicionales que deban cumplirse según la legislación sectorial actual. Este razonamiento, o uno similar, es el que se echa de menos en la memoria del documento, junto a la transcripción del texto del acuerdo, ya que es lo único que se alega como apoyo de la nueva regulación.
4. El término municipal solo incluye un núcleo urbano, que es su cabecera (Barrax), y aldeas dispersas, muchas probablemente despobladas. Parece un tanto excesiva, en esta situación, la compleja definición de “núcleo de población agrupada” que introduce, sin más, el nuevo texto del artículo 71.2 en sustitución de la que actualmente figura en el POM, más intuitiva y práctica, que debería mantenerse. Este aspecto de la modificación es más propio del POM como documento integral de planeamiento de todo el municipio que de una modificación de alcance tan limitado y concreto.

OBSERVACIONES

1. Dado que no se ha justificado nada al respecto, debe mantenerse en el nuevo texto la distancia mínima de 200 m de las explotaciones de animales a los cursos de agua, pozos, etc.
2. El documento debe hacer mención expresa del artº 19.2.c RP a la hora de justificar que se trata de una modificación de una determinación de ordenación estructural.
3. Debe analizarse y comentarse adecuadamente el texto del acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento de 27 de mayo de 2009 en el que se basa la propuesta, justificando qué partes del mismo se consideran adecuadas para establecer las nuevas distancias y por qué. Como anexo a la memoria informativa se transcribirá el texto del acuerdo.
4. El documento debe de ajustarse con más rigor a los contenidos mínimos que fija la NTP (D 178/2010, de 1 de julio) para los planes municipales, pudiéndose simplificarse para el caso de una modificación tan concreta como ésta siempre que ello no se traduzca en falta de rigor o confusión en la exposición. El redactor puede contar con nuestra completa colaboración para conseguir ese ajuste a la NTP con la confianza de que ello no ha de suponer ningún trastorno o cambio sustancial en la modificación, sino todo lo contrario, o sea, una mayor claridad y mayores garantías a la hora de valorar el interés público de la misma.





5. Debe eliminarse en el nuevo texto el párrafo dedicado a la definición de “núcleo de población agrupado” mientras no se justifique en la memoria que cubre con mejor criterio el correspondiente, que se ha eliminado, del texto vigente.
6. El nuevo texto del artículo 71.2. debe de hacer mención expresa a la legislación de Evaluación Ambiental a la hora de tramitar las solicitudes de licencia de las actividades ganaderas, en sustitución de la actual mención que efectúa al RAMINP, declarado inaplicable precisamente por la evolución, en particular, de la legislación sectorial en materia de medio ambiente y protección de la salud de las personas a la hora de aprobar planes y proyectos.
7. Se aportará en la memoria justificativa cuadro comparativo a dos columnas del texto actual y el propuesto para el artículo 71.2, de modo que se puedan apreciar con precisión qué partes permanecen vigentes en la modificación, cuáles se modifican y cuáles se introducen nuevas. En este sentido, dado que el artículo es largo, no es necesario en ningún momento reproducir en la modificación la primera parte del artículo (particularmente, tablas de parámetros de volumen, ocupación de parcela, etc.), que permanece inalterada al no tener por objeto la regulación de distancias a núcleo de población, que es el objeto de la modificación. Se dejará para el documento de refundición la transcripción del texto completo definitivo.
8. El documento de refundición no debe formar parte de la Modificación propiamente dicha, puesto que según el artículo 39.9 TRLOTAU se trata de un documento independiente a los efectos del fin señalado ahí: “a fin de reemplazar la [parte correspondiente de la] antigua documentación”. Es por esto también que no debe de incluir ningún comentario ni valoración al margen del texto normativo en sí mismo. De otro modo, no podrá incorporarse al POM en sustitución del actual texto del artículo 71.2., que es, como decimos, su único sentido. Su paginación debe de ser la correspondiente del volumen de normas urbanísticas del POM.

RECOMENDACIONES

Asimismo, recomendamos al Ayuntamiento incorporar al texto del artº 71.2 que se modifica la condición de que las solicitudes de instalación de actividades ganaderas cuya capacidad exceda de lo que es estrictamente la explotación doméstica (v. acuerdo citado CPS) pero no lleguen al mínimo de capacidad que la ley de Evaluación de Impacto ambiental exige para someterla a sus procedimientos, incorporen un estudio de impacto ambiental de los mencionados en el artº 16 de la ley estatal evaluación ambiental (L 21/2013) que permita al Ayuntamiento valorar, antes de conceder la licencia, la conveniencia o no de exigir medidas complementarias al proyecto para que no interfiera negativamente en el bienestar de las personas que se encuentren en los lugares próximos a la explotación a los que se refiere el texto del actual artículo (v. más arriba observación nº 5).

CONCLUSIÓN

La Modificación de Planeamiento nº 5 de Barrax quiere afinar la regulación de las distancias mínimas a los núcleos de población que deben guardar las explotaciones ganaderas una vez declarado inaplicable el RAMINP por la Ley, lo que resulta consecuente con las circunstancias actuales.

No obstante, la justificación que efectivamente aporta el documento técnico carece del rigor que la legislación urbanística exige a los planes generales y, por tanto, también a sus modificaciones (artº 39.1 TRLOTAU), debiéndose completar las lagunas detectadas en el apartado Observaciones de este informe, tanto en la justificación como en la estructura del documento mismo, algo que debería subsanarse antes de la aprobación definitiva.”

5.3.- BARRAX . Expte. PL 01/19.- Modificación nº 6 Plan de Ordenación Municipal.

Toma la palabra la Ponente, D.ª Teresa Botija, para explicar a la Comisión que el pasado 29 de julio de 2019 se emitió informe de este Servicio en relación con el citado expediente en virtud de lo dispuesto en el art. 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento , en la nueva redacción dada por el Decreto 86/2018 de 20 de Noviembre.

Se procede a dar cuenta a la Comisión de Concertación Interadministrativa del contenido de dicho informe y fundamentalmente de las observaciones contenidas en



el mismo, que se transcriben a continuación:

“OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

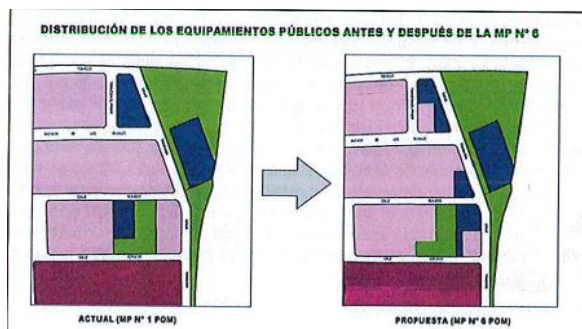
- *Tratándose de una Modificación del Plan que afecta al Polígono Industrial, debería completarse el expediente con la solicitud de informe a la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo así como a la entidad suministradora de energía eléctrica.*
- *También debería incorporar al expediente certificado de Secretaría sobre el resultado de la fase de exposición al público. En caso de que se hayan presentado alegaciones, éstas deberán ser resueltas estimándose o no, previo informe técnico-jurídico mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.*
- *Tratándose de una modificación que afecta exclusivamente a determinaciones de Ordenación Detallada, la aprobación definitiva de la misma, de estimarse procedente, corresponde al Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con el art. 152 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, debiendo dar traslado a esta Consejería del documento definitivamente aprobado y del expediente tramitado.*
- *Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017 de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y se procederá en consecuencia.*

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

RESUMEN VALORADO.

Aunque en ningún lugar del documento se detalla expresamente, del estudio del mismo cabe concluir que con el fin de compensar la supuesta pérdida de valor de unas parcelas lucrativas del polígono industrial de Barrax a consecuencia de la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que transcurre por el eje de la calle Trásvase, la cual marca el borde este del polígono, la modificación plantea reubicar y redistribuir los suelos para equipamiento público de esa zona del polígono permutándolos por los solares lucrativos afectados por la línea.

Sin entrar aquí en la validez del enfoque, el resultado es una fragmentación del suelo de equipamientos que, a simple vista, supone una pérdida de calidad de los nuevos suelos públicos respecto a los actuales al resultar la forma de las nuevas parcelas dotacionales más irregular y con peor relación fachada/superficie que las actuales, como puede apreciarse a simple vista en la ilustración que recogemos a continuación, elaborada a partir del plano 3 de la modificación. Ello sin entrar a analizar (dado que sería laborioso y el documento tampoco lo hace) si la nueva ubicación de los suelos dotacionales en las zonas afectadas por la servidumbre de vuelo de la línea supone una pérdida de edificabilidad para estos.



El documento sí justifica que no se da ningún incremento de aprovechamiento en el conjunto del suelo lucrativo del polígono, lo que no resulta muy relevante en este caso puesto que el objetivo de la modificación no es aumentar el aprovechamiento lucrativo del sector (actualmente SUC) sino más bien el de parcelas lucrativas muy concretas afectadas por la servidumbre de vuelo de la línea eléctrica, que estaría reduciendo indebidamente su valor.



Aunque esto último no se llega a declarar expresamente en el documento hay que deducirlo de lo realmente planteado con la operación propuesta, ya que su objetivo expresamente declarado es, en definitiva, el de obtener “parcelasmas interesantes para el Ayuntamiento de cara a poder proceder a su venta” (pg. 3 de la memoria, penúltimo párrafo)

El documento no aporta estudio comparativo de las superficies de los suelos dotacionales afectados por el cambio (menos aún de sus edificabilidades) antes y después de la modificación. No obstante, con la información que dan los planos 2 y 3 del documento podemos elaborar la siguiente tabla, en la que se puede ver que la superficie de suelo dotacional destinado a equipamientos es exactamente la misma antes y después de la modificación , con la única diferencia de estar repartido en más parcelas una vez realizada ésta y que ahora soportan un servidumbre adicional (la de la línea eléctrica) que antes no tenían:

POM		MP	
Nombre	Superficie	Superficie	Nombre
M9A-1EQ	1.912,47	1.999,76	M9D-EQ
D1	2.913,00	1.848,01	D1
--	--	977,70	M6C3-EQ4
TOTALES:		4.825,47	4.825,47

La modificación , además quiere que la servidumbre de la línea eléctrica forme parte de la ordenación del polígono al obligar a respetar en la calle Trásvase “un retranqueo mínimo de 8 m y, en cualquier caso, el retranqueo necesario para evitar la afección de la línea eléctrica”. Este retranqueo, sin embargo, es superior a lo exigido por la servidumbre, que según el plano nº 5 no es uniforme a lo largo de la calle Trásvase, además de que afecta a parcelas que no están afectadas por la servidumbre, como las parcelas M9B y M10C, alejadas de la línea eléctrica (v. apdo. Siguiente Consideraciones)

CONSIDERACIONES

1.- La referencia que en primer párrafo del apartado 2 de la memoria (pg.3 “ Objeto y Motivación”) se hace al proyecto de reparcelación del polígono industrial apunta a que el motivo de la modificación no es otro que compensar al Ayuntamiento (propietario de las parcelas) de una afección que , supuestamente, no se tuvo en cuenta en el proyecto de reparcelación que sirvió de base a la urbanización del polígono. Pero la ejecución ya terminó hace tiempo y la modificación ahora lo es de un suelo urbano consolidado (SUC) en el que, en principio , en caso de que sea cierta esa suposición , entendemos que sólo cabría reclamar una indemnización al urbanizador. Pero parece ser que el polígono se ejecutó por gestión directa, con lo que el Ayuntamiento podría ser el que tuviera que asumir la responsabilidad por el supuesto error, siendo el propio Ayuntamiento el beneficiario de la indemnización , lo cual no parece tener mucho sentido. Si , por el contrario, no se hubiera cometido error alguno y la reparcelación hubiera compensado con más superficie la pérdida de valor del suelo de esas parcelas a causa de la servidumbre de la línea, entonces la modificación perdería su motivación. En cualquier caso, contrariamente a lo que se dice en el primer párrafo del apartado 2 citado más arriba, parece que la motivación está anteponiendo desde el principio el interés particular del Ayuntamiento al interés general del municipio, contrariamente a lo que propugna el art 6.1 TRLOTAU, citado expresamente desde el art. 39.7.c del mismo texto legal como base de toda modificación.

2. Dejando esta cuestión a un lado, que atañe a la motivación , hay que decir también que la modificación no parece estar bien resuelta, pues como decíamos en el apartado anterior (Resumen Valorado) a la vista de los planos , la reubicación y reordenación a que se someten los suelos dotacionales del polígono destinados a equipamiento difícilmente puede calificarse de mejora, ya que da como resultado un troceamiento de los mismos reasignando las distintas partes a parcelas más pequeñas , irregulares y con peor relación fachada superficie que las actuales, por no hablar de posibles pérdidas de edificabilidad que el documento no siquiera se ha planteado . Pero también porque la modificación introduce un retranqueo obligatorio en la calle Trásvase que ahora grava no sólo a las parcelas dotacionales (que antes no parecían sufrirlo) sino a parcelas privadas de la misma calle que no se ven afectadas por el problema de pérdida de valor que la modificación intenta paliar, con lo que parecen resultar perjudicadas sin motivo.

3. Finalmente, la modificación no está bien estudiada por diversas razones que, para un adecuada claridad, parece oportuno desglosar:





a) En primer lugar, porque parece identificarse la pérdida de valor de las parcelas lucrativas especificadas con la afección de la línea eléctrica sin que se haya identificado cuál es el efecto que tiene la línea sobre las parcelas más allá de que resultas afectadas por su servidumbre de vuelo. Es de suponer (no se dice) que se está considerando que las parcelas afectadas pierden aprovechamiento urbanístico por culpa de la servidumbre de vuelo, pero para atribuirle a ésta ese efecto negativo sobre las parcelas hay que calcular parcela por parcela el aprovechamiento urbanístico sin y con afección de la servidumbre de vuelo, algo que no se ha hecho y que depende no sólo de la presencia de la línea, sino de la forma de la parcela, su aprovechamiento objetivo concreto, etc.

b) Si se ha hecho, sin embargo, un estudio comparativo del aprovechamiento urbanístico de todo el polígono industrial del que, según el redactor (v. mas abajo), no existe incremento de aprovechamiento. Pero, dado que la superficie de suelo lucrativo del polígono es la misma antes y después de la modificación, no se entiende que no haya incremento de aprovechamiento en el polígono cuando el problema de partida lo hemos identificado en un déficit de aprovechamiento urbanístico de ciertas parcelas que se quiere subsanar. Salvo que otras parcelas no identificadas por la modificación estuvieran experimentando una pérdida de edificabilidad lucrativa (aprovechamiento urbanístico) no detectada, lo que no parece ser el caso.

c) Lo que parece estar obviando la modificación es que con toda probabilidad se está trasvasando edificabilidad de los suelos dotacionales hacia los lucrativos, algo que no se detecta en la única comprobación que se hace (v. letra anterior) porque:

i. los suelos dotacionales, al no tener aprovechamiento, no entran en el cálculo de pérdidas o ganancias de aprovechamiento del polígono, y también porque

ii. como punto de partida para esa comprobación no parece que se haya tomado el aprovechamiento urbanístico "real" del polígono, calculándolo teniendo en cuenta desde el principio la afección de la línea que se quiere corregir, sino el de la modificación nº 1 del POM, que asumía ya la presencia de esa línea pero cuyo objeto nunca fue saber en qué medida afectaba a parcelas muy concretas como las que resultan afectadas por esta modificación. De nuevo aquí parece que el redactor no se da cuenta de que está ante un suelo urbano consolidado (SUC) legalmente parcelado y que el ámbito de la modificación no es, por tanto, el polígono entero sino solamente los suelos cuya calificación resulta alterada por la propia modificación.

c) Finalmente, la servidumbre de vuelo de las líneas eléctricas no lleva inevitablemente a pérdidas de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado (SUC) pues la legislación sectorial (aptª 5.12.2 de la ITC-LAT 07, contenida en el RD. 223/2008 de garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión) parece permitir un acuerdo entre las partes (dueño de la línea y propietario del terreno) por el que sí se puede edificar si se respetan unas distancias mínimas. Algo que tampoco se ha estudiado en este caso y que depende de la altura a la que se encuentra la línea (que no viene especificada) de la altura de cornisa de la construcción a realizar sobre el solar afectado (que tampoco viene justificada) y, sobre todo, de cómo se puede materializar el aprovechamiento urbanístico de cada parcela concreta en presencia y ausencia de la línea en función de su propia geometría (que tampoco se ha estudiado)

4.- En cualquier caso, si al final se demostrara que la modificación no genera ningún incremento de aprovechamiento en los solares privados que propone permutar por los dotacionales, entonces la modificación perdería sentido, pues a nuestro juicio la pérdida de valor de esos solares difícilmente se podría imputar a un error de planeamiento, sino a otros factores ajenos al urbanismo que pueden influir en el valor de mercado del suelo y que no nos corresponde analizar.

CONCLUSION.-

Todo apunta a que en la modificación nº 6 de Barrax se dan dos circunstancias fundamentales que no se han estudiado ni tenido en cuenta: por un lado, parece que la modificación, contrariamente a lo que manifiesta el documento, sí que da un incremento de aprovechamiento a las parcelas lucrativas del Ayuntamiento una vez reubicadas; por otro, también parece que la modificación está perjudicando tanto a los suelos dotacionales destinados a equipamiento como a parcelas privadas que nada tienen que ver con el problema que se quiere resolver. Ambas cosas cuestionan seriamente la modificación tal y como está planteada y, de hecho, creemos que podrían invalidarla, al menos mientras no



se plantee adecuadamente el problema y se descienda en el documento a los detalles verdaderamente relevantes de las misma desde el punto de vista urbanístico.

Esto no quiere decir, sin embargo, que no se pueda proponer en el polígono industrial un cambio de ubicación de esos suelos dotacionales que resuelva algún problema urbanístico real y, a la vez, mejore la actual distribución de los mismo sin perjudicar a otros particulares. Pero para ello, repetimos, es necesario que el problema se enfoque adecuadamente y que se descienda a los detalles de la problemática que se quiere resolver, respetando siempre tanto la documentación mínima que deben respetar los planes municipales (que se ha simplificado excesivamente en perjuicio de la solución) como los condicionantes que afectan a las modificaciones según los art. 39 TRLOTAU y 120 RP.

5.4.- NAVAS DE JORQUERA . Expte. PL 15/16.- Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias.

Toma la palabra la Ponente, D.^a Teresa Botija, para explicar a la Comisión que el pasado 9 de diciembre de 2.019 por parte de la entonces Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo se emitió resolución por la que se autorizaba al Servicio de Urbanismo para emitir el informe de concertación interadministrativa previsto en los art. 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento en el seno de la tramitación de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Navas de Jorquera que modifica la protección estructural agrícola de las Normas Subsidiarias dando una nueva categorización al suelo rústico del municipio y modifica el Capítulo IV del Título IV de las Normas Urbanísticas

Una vez emitido dicho informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 23 de Diciembre de 2.019 y en cumplimiento de lo dispuesto en el referido art. 11.2 del Decreto 235/2010, se procede a dar cuenta a la Comisión de Concertación Interadministrativa del contenido de dicho informe y fundamentalmente de las observaciones contenidas en el mismo, que se transcriben a continuación:

” OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- *Deberá expedirse certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de concertación incluyendo todas las Administraciones consultadas, indicando fecha de solicitud y de recepción de la petición, plazo concedido para la emisión del informe y si se ha emitido o no el informe solicitado.*
- *Deberán realizarse las correcciones solicitadas por la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento en su informe de fecha 13 de diciembre de 2018 y volver a solicitar informe de este Organismo.*
- *Una vez realizadas las correcciones oportunas, a la vista de lo expuesto en este informe, se deberá proceder a la aprobación inicial de la Modificación propuesta por parte del Pleno del Ayuntamiento, con la mayoría a que se refiere el art. 47.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y remitirse un ejemplar de la Modificación, debidamente diligenciado, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y se procederá en consecuencia.*

RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA RESPECTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

Administración del Estado:

- **Confederación Hidrográfica del Júcar:** Emite informe con fecha 22/11/2018 en el que se señala:





- En cuanto a la afección a cauces, en caso de que se quiera llevar a cabo alguna actuación en las proximidades de los cauces, que deberán ser clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, deberá tenerse en cuenta que el suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable, que los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros para uso público y una zona de policía de 100 metros, que la zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público y que toda actuación en zona de policía estará sujeta a autorización administrativa.
- En materia de saneamiento y depuración, se recuerda que queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la preceptiva autorización administrativa
- En relación con las aguas pluviales, se señala que en caso de pretender realizar vertidos de aguas pluviales, previamente se debe contar con autorización de la Confederación.
- En cuanto a la incidencia al régimen de corrientes, se recuerda que las actuaciones en zona de policía, para poder ser autorizadas, deberá justificarse que no suponen incidencia en el régimen de corrientes a efectos de lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en el que se establece que en la zona de flujo preferente de los cauces no pueden autorizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni actividades que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la citada zona de flujo preferente. Se deberá atender en esta modificación a lo establecido en los art. 9 bis y 14 bis del citado Reglamento en relación a las limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente en suelo rural y en la zona inundable.
- En relación con la disponibilidad de recursos, se señala que cualquier actuación que conlleve consumo de agua requerirá que el origen de la misma esté amparado necesariamente por un derecho al uso del agua ya que, en caso, contrario, se produciría una infracción administrativa con el consiguiente inicio de actuaciones sancionadoras.
- **Ministerio para la Transición Ecológica:** En su informe de fecha 22/01/2019 señala cual es la normativa sectorial aplicable a la modificación, fundamentalmente, la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Administración Autonómica:

- **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Viceconsejería de Medio Ambiente:** En virtud de Resolución de 14 de agosto de 2018 se emite el informe ambiental estratégico (publicado en el D.O.C.M. nº 166 de 24/08/2018) en el que se expresa que la Modificación no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento propuestas por el promotor y los requisitos ambientales que se contienen en la propia Resolución. En concreto, en el apartado 4 "Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del plan o programa", se señala:
 - En relación a la clasificación de suelo rústico, se seguirán los preceptos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. En especial, los art. 4, 5, 6, 11 y 12 de dicho Reglamento.
 - En cuanto al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, deberá darse cumplimiento a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 242/2004, según la cual se clasificarán en dicha categoría los terrenos considerados como de dominio público de caminos definidos en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
 - En relación a la afección a cauces, se estará a lo señalado por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su informe.





- **Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras y Transportes:** En informe emitido con fecha 13 de diciembre de 2018 señala una serie de deficiencias que deberán ser corregidas en relación con el croquis de afecciones de la carretera CM-3226 que figura en el plano OE.01 y con la definición de todas las zonas de la carretera autonómica y sus limitaciones de uso. Deberán realizarse las correcciones en el sentido que figuran en el citado informe, al que nos remitimos.

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

A) DOCUMENTO 0: ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1. Debe de confeccionarse, al principio, un Documento 0 que explique brevemente el objeto de la modificación y sus antecedentes. De lo contrario, no se entiende toda la primera parte (hasta capítulo 6) de la memoria informativa. A estos efectos, sería suficiente con trasladar a un apartado preliminar 0 el actual apartado “1.- Objetivo de la Modificación Puntual”, con el que se inicia actualmente la memoria justificativa (Documento 3), completándolo adecuadamente.

B) MEMORIA INFORMATIVA

2. En el apartado 3.3. MI debe introducirse un subapartado dedicado a la calidad de los suelos para su explotación agrícola, que es la clave de la recategorización que se propone realizar la modificación.

C) MEMORIA JUSTIFICATIVA

3. El apartado 2.3. MJ se titulará “Categorización del Suelo Rústico” y no “Propuesta de Modificación”, que genera confusión (toda la MJ es propuesta de modificación). Por su parte, los contenidos del apartado 2.6 MJ (pg. 15 y 16; tabla resumen de categorías y comentario a la misma) deben de integrarse en el 2.3. al que pertenecen.
4. El apartado 2.7 se reenumerará, 3 y su título se cambiará por el de “Ordenación detallada: Regulación por zonas; estudio comparativo” o similar, completándose con una tabla comparativa entre las determinaciones de condiciones de la edificación según plan vigente y según normas propuestas en la modificación, según las equivalencias planteadas en el actual 2.7.
5. El actual apartado 3 (tres primeros párrafos) se titulará “Ámbito de la modificación” y se trasladará al nuevo apartado 0 (v. más arriba). El apartado 3.1. puede eliminarse, pues sus contenidos pueden darse por supuestos desde el momento en que la modificación se acoge al RSR en todo momento, así como al artº 39 TRLOTAU, etc., etc. Resulta redundante y, al venir al final de la memoria justificativa, no ayuda a entender mejor el documento. En cuanto al apartado 3.2 debería de tratarse en el 1.2 MJ, puesto que intenta cubrir la justificación exigida por el artº 39.7.c TRLOTAU.
6. El capítulo 4 se eliminará, pues no es exigible que la modificación trate cuestiones de tramitación meramente administrativas. Solo los contenidos del apartado 4.1 se pasarán, en su caso, al capítulo 1 de la memoria informativa (“Marco Normativo”) o al 1.2. de la memoria justificativa, donde corresponde tratarlos.
7. El capítulo 5 (Modificaciones al documento durante la tramitación administrativa) se reenumerará como 4.
8. El capítulo 6 MJ también es redundante e innecesario, al menos tal y como está planteado, pues no deja de ser un índice que ya existe.

D) DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

9. Como ya dijimos en el informe anterior, el documento de refundición no forma parte en ningún caso de la MP, sino que ese un documento independiente y aparte, puesto que según dice el artículo 39.9 TRLOTAU su finalidad es que se inserten en la documentación del plan vigente donde corresponda para sustituir a la antigua documentación una vez aprobada la MP.

E) ERRATAS Y RECOMENDACIONES

10. La tabla de la pg. 39 está incompleta. Deben de reflejarse en ella las superficies de las distintas categorías de suelo rústico utilizadas por el planeamiento vigente.





Castilla-La Mancha

11. Debe de procurarse que todo el documento (volumen encuadernado) presente una numeración correlativa de páginas, evitando comenzar de nuevo la numeración cada vez que se inicia una nueva parte del mismo. Si se mantiene el nombre de "Documento nº X" al principio de cada una de las partes (memoria informativa, justificativa, etc.), En el índice general, deberá de figurar el nombre completo del documento (p. ej.: "Documento nº 1: Memoria Informativa") dándose además la referencia de la página en que comienza dicha parte. Se mantendrán los índices detallados de cada una de las partes.

OTRAS OBSERVACIONES

a) **En cuanto a las Normas Urbanísticas:**

1.- En las Normas Urbanísticas propuestas se incluyen las Normas de Protección SRNUEP-PAA PECUARIO y SRNUEP-PAN ESPACIOS PROTEGIDOS, cuando la propia Modificación señala que no existen en Navas de Jorquera ámbitos de protección a los que sean aplicables estas normas. Se recomienda eliminarlas.

2.- La Norma de Protección Estructural Extractivo SRNUEP-PEE permite todos los usos agrícolas e industriales en estos ámbitos, que en algunos casos pudieran resultar incompatibles con la propia protección estructural extractiva, pero no se mencionan expresamente las actividades extractivas. Consideramos que debería corregirse.

3.- Cuando en determinados apartados de las Normas se permiten los usos de la Clave 1) "Edificaciones adscritas al sector primario" se añade expresamente que "no impliquen transformación de productos" cuando el art. 54 TRLOTAU fue modificado por Ley 8/2014, de 20 de noviembre, eliminándose este requisito"

6- **Ruegos y preguntas.**

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 12:00 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL,

