



Castilla-La Mancha

En Albacete, siendo las 9:40 horas del día 10 de diciembre de 2020, se reúne, en primera convocatoria, por videoconferencia previamente convocada mediante la aplicación Cisco Webex Meeting, 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.ª Alicia Martínez Caro, 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.

D.ª M.ª Belén Montoya Buedo, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

D. Luis Garijo Alonso, en representación de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Ponente: D.ª Noelia García Morrás

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

Secretario: D. Manuel Jesús Pérez Tébar.

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

Se incorpora brevemente a la Sesión, una vez iniciada la misma, D.ª Beatriz Rodríguez Ortega, secretaria general de la Subdelegación del Gobierno en Albacete.

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 12 de marzo de 2.020.

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 12 de marzo de 2.020, 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.- **BALAZOTE. Expte. PL 08/15. 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 realizadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su informe de 28 de marzo de 2.019, 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.
- 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 28/06/2018. En todo caso, no deberá realizarse la aprobación inicial del POM hasta que se emita la Declaración Ambiental Estratégica por parte del órgano ambiental.
- Pese a que, como se recoge en este informe, se ha obtenido informe favorable de la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa respecto a las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Albacete, el hecho de que el R.D. 328/2011 haya sido derogado por el R.R. 514/2019 (publicado en BOE de 3/10/2019) aconseja se solicite ratificación del mismo.
- Deberá aportarse copia del anuncio en prensa en el que se subsana el error del anterior anuncio de febrero de 2.019, así como certificado del resultado de este nuevo periodo de información pública y copia, en su caso, de las alegaciones recibidas.
- Las alegaciones formuladas al POM 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, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa, Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, etc.). 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.

- 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 inicial del POM.

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

Administración Estatal:

- **Ministerio de Economía y Empresa.- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.-** Emite informe con fecha 18/03/2019 en el que se hace una serie de observaciones de carácter general y otras más concretas en relación con el documento técnico del POM relacionadas con la legislación sectorial vigente y en el que se concluye que varios puntos del instrumento de planeamiento urbanístico presentado no están alineados con la legislación vigente lo que implica introducir correcciones en los art. 10, 65 y 96 de las Normas Urbanísticas y en el apartado 1.1.1 de la Memoria Justificativa. Las referidas consideraciones se consideran vinculantes a los efectos contemplados en el art. 35.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y se le concedió al Ayuntamiento un plazo de un mes para presentar un documento adaptado a la normativa sectorial vigente.
- **Confederación Hidrográfica del Júcar.-** Emite informe desfavorable con fecha 28 de marzo de 2019 por no quedar acreditada la suficiencia de recursos hídricos que permitan atender las necesidades asociadas a la población actual y al desarrollo del planeamiento. En dicho informe se señala:
 - En materia de afección al régimen de corrientes: La Confederación sólo se pronunciará sobre la viabilidad de la actuación dentro de la zona de policía de cauces públicos. Fuera de dicha zona será la Administración autonómica o local competente la que deberá pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación, tal y como establece la “Guía Técnica de aplicación del Reglamento del DPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial”, concretamente en el apartado 2.1 del Capítulo II.
A estos efectos, y con el objeto de aplicar adecuadamente el correspondiente artículo del RDPH, es necesaria la justificación de la situación actual del suelo en la fecha de entrada en vigor de la modificación del RDPH, distinguiendo si los terrenos se encuentran en la situación de suelo rural o suelo urbanizado, según contempla el art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
En el caso de la nueva EDAR, nos encontramos con Suelo Rústico, pudiendo considerar la situación básica del suelo como suelo rural, por lo que el art. del RDPH a aplicar, dado que dichos terrenos si bien fuera de la zona de policía, resultan afectados por la zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años (incluso por la avenida de periodo de retorno de 10 años del río Don Juan) será el art. 14 bis., que establece en su apartado 1 que “*Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a la fecha de entrada en vigor del RD.638/2016 de 9 de Diciembre se realizarán en la medida de lo posible fuera de las zonas inundables*” y en su apartado 1.b) determina que “*Se evitará el establecimiento de servicios y equipamiento sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como (...) depuradoras (...) o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación se podrá permitir su establecimiento siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencias por inundaciones*”.





Todo ello se informa considerando lo dispuesto en el art. 128.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, con el fin de que la Administración competente disponga de la máxima información posible a la hora de resolver el correspondiente expediente administrativo, valorando las posibles afecciones que la actuación pueda conllevar teniendo en cuenta el uso pretendido y las limitaciones impuestas por el art. 14 bis del RDPH, con especial mención a las restricciones que se establecen para el establecimiento de depuradoras en zonas inundables.

- En materia de disponibilidad de recursos hídricos: Se señala que el Ayuntamiento de Balazote es titular en la actualidad de un aprovechamiento de aguas inscrito con un volumen máximo anual de 389.000 m³ para el abastecimiento de 4.844 habitantes. En la Memoria Justificativa del Plan se justifica una dotación de 171 litros /habitante/ día para realizar los cálculos, teniendo en cuenta los datos de consumo registrados por el Servicio de Policía de Aguas y Cauces Públicos, de acuerdo con los cuales el volumen extraído en 2017 fue 208.597 m³ para 2.346 habitantes. El Ayuntamiento aporta cifras de pérdidas de un 15-30% y cifra los usos no domésticos en un 5-15% y no los considera en dicha dotación, por lo que para estimar el consumo asociado a dichos usos emplea otras dotaciones ; 1000 m³/ha/ año para uso industrial , 1500m³/ha/año para equipamientos y usos terciarios, 1500 m³/ha/ año para riego de zonas verdes y 150 m³/ha/ año para riego de alcorques y limpieza de viales.

Respecto a las dotaciones consideradas para el cálculo del abastecimiento a la población en la elaboración del planeamiento, se informa que el Plan Hidrológico del Júcar, aprobado por Real Decreto 1/2016 de 8 de enero, establece que en las concesiones destinadas al abastecimiento de la población, las dotaciones consideradas para el cálculo de la demanda urbana serán las reales de suministro correspondiendo éste al volumen extraído de las captaciones y empleándose a falta de datos reales las dotaciones medias de referencia que se muestran en dicho documento , en las que se incluyen las pérdidas, la parte proporcional de industria, comercio y servicios conectados a la red de abastecimiento municipal.

De acuerdo con la lectura de contadores en el periodo nov-2016 a dic-2017 se realizó un consumo de 215.455 m³ y en el periodo dic-2017 a no -2018 fue de 209.226 m³, por lo que serán estos datos los que se han de tener en cuenta para la estimación de la dotación y posteriores cálculos del consumo de agua, no desglosando la dotación en distintos usos ni descartando la parte correspondientes a las pérdidas de red.

La CHJ remitió con fecha 10/07/2017 sendos informes al Ayuntamiento relativos al Proyecto de Urbanización del Sector Industrial II y al Proyecto de Urbanización de la UA nº 1 "La Huerta", de acuerdo a los cuales el volumen de agua comprometido en ese momento por el Ayuntamiento era de 354.589 m³.

Así pues, este Organismo considera que las dotaciones empleadas para el cálculo de la demanda no pueden ser tenidas en cuenta ya que el dato de consumo real del que dispone este Organismo difiere del manifestado por el Ayuntamiento, por lo que deberán plantearse los cálculos teniendo en cuenta la dotación real, así como los volúmenes asociados a los expedientes indicados en el párrafo anterior que ya cuentan con los informes favorables, debiéndose especificar su correspondencia con los sectores definidos en el planeamiento propuesto. Asimismo, se deberá aportar certificado del Ayuntamiento en el que se reflejen los desarrollos urbanísticos que se puedan encontrar en trámite en el momento de aprobación del Plan y que comprometen el volumen de los derechos totales otorgados al Ayuntamiento.

Los derechos al uso privativo del agua con los que cuenta el Ayuntamiento de Balazote deberán permitir atender la demanda actual y el incremento previsto con el desarrollo del planeamiento o, en caso de establecer horizontes temporales de ejecución del Plan, los recursos disponibles deberán ser suficientes para atender la demanda generada hasta el año horizonte del Plan Hidrológico. Para el resto de demandas para las que no quede acreditada la disponibilidad de recursos hídricos de la forma indicada, se propondrá el origen previsto de los recursos.





Respecto al empleo de aguas depuradas como medida de ahorro del consumo de agua potable se informa que, de acuerdo con el art. 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas” (...) *La reutilización de las aguas procedentes de un aprovechamiento requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de la recogidas en la previa autorización de vertido”.*

- **Subdelegación del Gobierno.-** En su informe de fecha 10 de Junio de 2.019 hace dos consideraciones:
 - Para ejecutar en la zona de afección de cualquier tipo de obra, instalación (siendo esta afectada) , se requerirá la previa autorización de la Unidad de Carreteras.
 - En general, deberá de cumplirse lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras (B.O.E. 30-09-2015) y en el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (B.O.E. 23/09/1994).
- **Ministerio de Defensa. Subdirección General de Patrimonio.-** Emite con fecha 25 de abril de 2019 informe favorable condicionado al encontrarse la mayor parte del término municipal de Balazote afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Albacete publicadas por R.D. 328/2011, que imponen una limitaciones de altitud en las construcciones que van de valores de 836 a 906 metros sobre nivel del mar y que exigen que las construcciones que se pudieran autorizar estén por debajo de los citados valores.

Administración Autonómica.

- **Delegación Provincial. Consejería Economía, Empresas y Empleo.-** Emite informe en el que señala la legislación sectorial que debe tenerse en cuenta: Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, Ley 34/1998 de Hidrocarburos, Ley 21/1992 de Industria, R.D. 840/2015 de Accidentes Graves, Ley 1/2007 de Fomento de las Energías Renovables y normativa afín. Asimismo, recomienda que se incluya un cálculo de la máxima demanda necesaria de electricidad y gas para los nuevos desarrollos previstos y que se recabe informe de las empresas distribuidoras en relación con la viabilidad del crecimiento contemplado en la demanda de energía eléctrica y gas natural que se necesitaría, informado, en su caso, de los refuerzos, ampliaciones y coste que necesitaría la infraestructura eléctrica y gasista de la red de distribución para asumir dichas previsiones.
- **Consejería de Bienestar Social. Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad.-** Emite informe con fecha 28/06/2019 en materia de accesibilidad en el que se recogen las siguientes conclusiones:
 - 1.- Legislación aplicable: En la relación de normativa sectorial que se incluya en el POM se contemplará la normativa sobre accesibilidad que se contiene en el Anexo I del informe.
 - 2.- En el estudio de tráfico y movilidad. Accesibilidad:
 - a) En los detalles de itinerarios accesibles, aparecen el mobiliario urbano y el ancho libre de paso 1,80 m. Si se suma el ancho de la papelera que es de 0,40 m y el ancho libre de paso de 1,80 m en total la acera sería de 2,20 m de ancho. Justificar las condiciones generales del itinerario peatonal accesible en los anchos de acera propuestos (1,90 y 2,00 m) en las secciones de tipo de viario del POM. Al establecer las secciones tipo, tener en cuenta la reducción del ancho de paso mínimo en aceras debido a la colocación de los elementos de la urbanización o mobiliario urbano como pueden ser



señales de tráfico o báculos de alumbrado público, papeleras etc.

- b) Revisar las secciones tipo de itinerarios accesibles. Incluir el detalle de secciones tipo de:
- Itinerario accesible mediante vehículo adaptado
 - Itinerario con aceras accesibles, anchura de viario >7m
 - Itinerario accesible mixto $4\text{m} < \text{anchura viario} < 7\text{ m}$ plataforma única
 - Calle peatonal (acceso sólo vecinos).
- c) Iluminación: Se indicará en los documentos del POM, que en todo el desarrollo del itinerario peatonal accesible dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- d) Vados peatonales: El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado. Indicar en los detalles las pendientes máximas para los vados peatonales formados por tres planos inclinados.
- e) Paso de peatones: Contemplar la posibilidad para paso de peatones, cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8% y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado.
- f) Mobiliario urbano: Definir el ancho del báculo de los elementos de iluminación de las calles.
- g) Plazas de aparcamiento: Modificar el detalle de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, de tal forma que estarán señalizadas horizontalmente y verticalmente con el símbolo internacional de accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el art. 43 de la Orden VIV.
- h) Los detalles aportados deberán aplicar el art. 46 “ Aplicación del pavimento táctil indicador” de la Orden VIV. Se dispondrá de una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal . En los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel , se señalizarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m de ancho entre las líneas de fachada y el pavimento táctil indicador de botones. Especificar el pavimento táctil en las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular. El pavimento táctil deberá cumplir con el art. 45 “Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles “ de la Orden VIV.

3.- Fichas de gestión urbanística: Las fichas deberán recoger el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

- **Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.- Servicio de Protección Ciudadana.-** Emite informe favorable con fecha 22 de febrero de 2.019, si bien se hacen las siguientes observaciones:
 - El contenido del POM no establece que las nuevas instalaciones deben cumplir además de con las especificaciones de autoprotección establecidas en el Anexo II y lugares e instalaciones de acampada a lo establecido en el Anexo III del Real Decreto 293/2013 de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales.





- Señalar, como se refleja en el Anexo 4 de la Memoria Justificativa en el que se realiza un Estudio Hidrológico y riesgo de avenidas en el municipio de Balazote según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZ) existen varias zonas inundables asociadas a distintos periodos de retorno (T) que afectan al término municipal de Balazote (T=10, T=50 , T=100 y T=500 años) que deben ser tenidas en cuenta a la hora de planificar los usos del suelo conforme Real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre, tanto en el actual Plan de Ordenación Municipal como en las futuras modificaciones, con el objetivo de evitar riesgo de inundación para la población del municipio.

- **Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras y Transportes.-** Con fecha 23/04/2019 emite informe favorable al POM en el que , no obstante, se hace constar que las glorietas situadas en las carreteras autonómicas y adscritas a varios sectores urbanizables (S-1-A, S-1-B, S-1-C, S-1-D, S-1-E, S-1-F Y S-1-G) no podrán ejecutarse por diferentes fases según el desarrollo urbanístico de dichos sectores, sino que cada una de ellas deberá construirse en una única fase o actuación, ya que la funcionalidad de una glorieta exige que su construcción sea completa con independencia de que su financiación se adscriba a distintos sectores. Previamente a la ejecución de estas glorietas debe solicitarse autorización para su ejecución a la Dirección Gral. de Carreteras y Transportes.
- **Consejería de Educación, Cultura y Deportes.- Servicio de Cultura.-** Por parte del Servicio de Cultura se da traslado a la Comisión de su informe con las observaciones realizadas al POM, que será remitido al Ayuntamiento para la corrección de las mismas.

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

1.- CONSIDERACIONES

A) OCUPACIÓN DE ZONA DE POLICÍA DE CAUCES Y ZONA DE ALTO VALOR AGRÍCOLA

Las previsiones de crecimiento están justificadas en el POM simultáneamente por dos vías que nos parecen válidas, pero en ambas los supuestos de los que se parte podrían considerarse muy optimistas.

Esto quiere decir, que si a la hora de concretar ese crecimiento no se detectaran contradicciones con la normativa urbanística o con el propio plan no pondríamos ningún reparo al POM en este sentido. Ahora bien, resulta que el afán de respetar las cifras que salen de la previsión han llevado a ocupar, por un lado, toda la zona de policía de uno de los cauces con los que linda la expansión de Balazote (al oeste) y, por otro, en la expansión por el este, a ocupar suelos de alto valor agrícola de la vega.

Creemos que ambas ocupaciones deberían, si no eliminarse completamente, acotarse a lo que se considere estrictamente necesario y, en este sentido, dado que las previsiones de crecimiento a 12 años vista (artº 24.1.a TRLOTAU) parecen muy optimistas¹, creemos

1 Este “muy optimistas” que colocamos aquí se apoya en los siguientes aspectos de la justificación de las necesidades de vivienda a 12 años: a) las necesidades de vivienda se apoyan en una previsión de crecimiento del padrón según una tasa interanual que solo se ha dado una vez en toda la historia de Balazote y que resulta ser el paréntesis 2002-2005, época de la burbuja inmobiliaria, b) a las necesidades estimadas se aplica a continuación un factor 2 (coeficiente de holgura) que no es sino una interpretación que hacen los redactores del documento inicial del POT territorial que nunca se ha llegado a aprobar y c) las tasas de creación de empleo cada 100 m2 de futuras construcciones





que debe hacerse un esfuerzo en el sentido que indicamos

B) EDIFICABILIDAD EN ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL DEL CASCO URBANO

Quizás la cuestión más singular que plantea este POM a nivel normativo sea el tratamiento que, a la hora de asignar edificabilidades, recibe lo que en su día (NN.SS. 1983) se planteó como la futura zona industrial de Balazote.

Se trata de un conjunto de tres manzanas del suelo urbano que el POM califica con uso residencial en tipología de manzana cerrada (como el resto del casco tradicional) pero asignándole una edificabilidad de 0,72 m²/m² cuando el resto de lo que llamaremos zona tradicional (suelo urbano de las NN.SS. 1983) recibe una edificabilidad de 1,60 m²/m².

El motivo de este trato diferencial parece resultar de la edificabilidad que, de modo consecuente con el uso industrial para el que se previeron estos suelos, les asignaron las NN.SS. 1983. En efecto, de un modo u otro², a los efectos del nuevo POM dicha edificabilidad opera como “aprovechamiento objetivo preexistente”, con lo que si el POM quisiera dar a los terrenos la misma edificabilidad que al resto del casco urbano tradicional (como, en principio, correspondería hacer, puesto que el POM no identifica, fuera de lo aquí dicho, ningún hecho diferencial propio de estas tres manzanas) incurriría en el supuesto de atribución de un incremento de aprovechamiento igual al exceso del nuevo aprovechamiento respecto al vigente previamente homogeneizado (artº 45.2 y 45.3.A.b TRLOTAU).

Aunque no consta expresamente en el documento, parece evidente que el POM no ha querido incurrir en la problemática derivada de la atribución de incrementos de aprovechamiento en un municipio tan modesto como Balazote, dado que en este tipo de municipios la aplicación del artº 71.3 TRLOTAU podría considerarse inviable. Para evitar el problema que esto generaría el POM establece una diferencia que parece ir en contra del principio de la actividad pública urbanística que establece como uno de sus fines el “*impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales*” (artº 6.1.e TRLOTAU).

Este complejo caso requiere un estudio más detallado de la evolución de la zona en los últimos 30 años, que se ha realizado en informe de la Sección Técnica utilizando en él los principales datos que el mismo POM va sacando a la luz en su memoria. De dicho informe se extraen las siguientes conclusiones:

1. Consideramos totalmente anacrónico mantener en el POM como edificabilidad de esta zona la del plan de 1983. Máxime cuando supone un claro perjuicio tanto para su desarrollo como para el conjunto de la ciudad desde el momento en que el conjunto de la zona a la que naturalmente pertenece por su trama urbana demanda una densidad de población más elevada y está por ver si con una edificabilidad residencial tan baja vaya a llegarse a consolidar algún día realmente esta zona.
2. A la vez, consideramos que categorizarla como SUNC por atribución de incremento de aprovechamiento supondría un trato diferencial injustificado respecto al resto de la zona a

industriales y el porcentaje de trabajadores que se asentarán, previsiblemente, en Balazote, se basan en estimaciones poco afinadas y siempre optimistas.

2 El POM calcula la edificabilidad preexistente según las pautas de la NTP, o sea, en base a un análisis efectuado sobre el catastro del grado de consolidación del suelo. Sin embargo, tras la L 2/2017 la edificabilidad preexistente (“aprovechamiento objetivo preexistente”, en el lenguaje introducido por esa ley) es directamente la del plan vigente que se quiere sustituir. En el caso de Balazote los resultados de aplicar cualquiera de los dos criterios son muy similares, con solo diferencias de décimas en el coeficiente de edificabilidad.

Consejería de Fomento

Delegación Provincial en Albacete
Avda. de España, 8-B
02071 Albacete

Teléfono: 967 558 100
e-mail: dp.fomento.ab@jccm.es

www.castillalamancha.es





la que naturalmente pertenece, pues ello implicaría, por aplicación del artº 71.3 TRLOTAU, exigir a la zona unas compensaciones en forma de cargas dotacionales de todo punto innecesarias.

3. Parece más acorde con los principios de la actividad pública urbanística (artº 6.1 TRLOTAU) considerar en el presente caso como aprovechamiento objetivo preexistente de la zona que nos ocupa el que resulta de unirla a la zona de ordenanza casco urbano del plan vigente calculando la edificabilidad que resulta de la suma de sus edificabilidades repartida entre el ámbito completo.

2.- OBSERVACIONES:

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. **ADVERTENCIA PRELIMINAR.**- El documento supervisado se ha imprimido en blanco y negro cuando, como muestra el pdf aportado con él, el original se ha elaborado en color. Esto afecta de modo importante a la calidad y comprensión de la mayoría de sus imágenes y gráficos, necesarios (como se verá más abajo), para un adecuado seguimiento del análisis que en él se realiza de la realidad de Balazote.

COMENTARIO: A los efectos de la supervisión hemos podido suplir esta deficiencia consultando, cuando ha sido necesario, el fichero pdf aportado junto con el POM. No obstante, dado que el documento que se someterá a aprobación definitiva será el documento en papel, consideramos necesario que en adelante las copias de todos los documentos del POM que se hayan elaborado en color estén también en color.

2. **Apartados 1.2.1. (POT de Castilla La Mancha) y 1.2.2. (POT de Albacete) (pp. 7 a 17 MI).**- 1.2.1. está redactado como si Castilla La Mancha dispusiera de un POT del que, en realidad, como se dice al principio, no dispone. Debe de revisarse la redacción para no inducir a una percepción errónea de este extremo. Lo mismo se hará con 1.2.2. (POT de Albacete; pp. 12ss)

COMENTARIO: Por ejemplo, en pg. 8 se dice “Según el POT de Castilla La Mancha...”, lo que no es correcto. En la pg. 9 se habla de la futura planificación de unidades territoriales que no existen en la realidad. Debe cuidarse, por tanto, el “enfoque” desde el que se ha redactado el apartado, evitando transmitir una idea equivocada de lo que ahora mismo no es sino un documento provisional cuya tramitación a nivel regional quedó paralizada hace ya demasiados años como para que se pueda dar por sentado que la Junta tiene voluntad actualmente de aprobarlo.

En otras palabras, no responde a la realidad decir que el POT está “en fase de aprobación”, como se dice en la pg. 7. La realidad es más bien que esa tramitación quedó paralizada hace muchos años en una determinada fase de aprobación. De hecho, debería de darse la fecha del último acto de trámite al que fue sometido para poder interpretar adecuadamente su “fuerza” administrativa y desde aquí redactar el apartado de un modo más realista.

No obstante lo anterior, no vemos inconveniente en utilizar estos documentos provisionales como fuente de información, siempre que esta se contraste adecuadamente con la realidad. En este sentido, quizás mucho de lo que se dice en estas 11 páginas de la memoria (7 a 17) tendría más sentido dentro del estudio del territorio (capítulo 3 MI) que en un apartado inicial cuyo objeto es más bien el de establecer (y, en su caso, explicar) la normativa territorial que es de aplicación directa al POM.

3. **Apartado 3.3.1. (Geología; pp.28-33 MI).**- Se concluye (pg. 31, al final) que “las condiciones geotécnicas para la construcción y los desarrollos urbano alrededor de los núcleos urbanos existentes [Balazote y polígono industrial existente] son favorables”, sin embargo, la imagen 12, en la misma página, marca precisamente estas zonas como pertenecientes a la “unidad geotécnica IV-7” que, en la página anterior (penúltimo párrafo) se califica de “condiciones constructivas ... desfavorables debido a problemas litológicos ... e hidrológicos”. Es importante aclarar esto así como aclarar la calidad de la imagen mencionada (no se ven las tramas de la leyenda).

COMENTARIO: Es difícil considerar que Balazote, que está asentado en la ladera de un cerro, pertenezca, como dice la imagen, a la citada unidad geotécnica. Probablemente la escala del plano





al que pertenece la imagen (1/200.000) no permita recoger en él esta singularidad, aunque debería (se han dibujado en él zonas particulares de tamaño equivalente). No obstante, esto no impide que se comente aquí lo que proceda para resolver esta contradicción.

Es más problemática (y debe particularizarse en el análisis, por tanto, mejor) la zona ocupada por el polígono industrial existente, pues este sí parece situarse sobre terrenos de la llanura aluvial dentro de la que encaja la unidad geológica IV-7 (v. plano I.03) que el POM señala como desfavorable para la edificación. Máxime cuando el POM prevé un importante crecimiento del polígono industrial precisamente en esa zona.

Probablemente debería aclararse en el texto qué se entiende —desde el punto de vista de la aptitud de los terrenos para su transformación urbana, que es lo que aquí importa— por “condiciones constructivas desfavorables” así como completar el apartado con un comentario adecuado del detalle geológico reflejado en la imagen 13 (página 32) que al estar a mayor escala introduce precisiones que no se han considerado en el texto.

4. **Apartado 3.4. (Afecciones del patrimonio cultural, pg. 53ss).**- Debe estudiarse (comentarse o lo que proceda) la afección que, según el plano I.04.2., presenta en relación con el ámbito de protección arqueológica A.4 (La Vega) el polígono industrial de la carretera CM-3135.
5. **Apartado 4.1.1. (Evolución de la población; pp. 60 a 66).** - Debe revisarse la redacción y la procedencia de incluir el gráfico de la imagen 29 (Albacete capital, pg. 62), totalmente irrelevante aquí, mientras que se prescinde del que sería más indicativo, o sea, el correspondiente a la tabla 8 de la pg. 60 (Balazote). Por su parte, el gráfico de la imagen 30 (pg. 65) no coincide con los datos de la tabla 10 de la página anterior, lo que debe corregirse, puesto que la fuente parece ser la misma. Los comentarios de la página 64 a la tabla 10 se matizarán en consonancia con el resultado (la tasa de la tabla 10 para Balazote podría resultar alterada; los comentarios, además, ignoran que el crecimiento considerado depende del intervalo de tiempo considerado y que Balazote, según la imagen 30), parece estar perdiendo población.

COMENTARIO: La comparación que se hace en la pg 62 con Albacete capital distorsiona por completo todos los comentarios que se hacen en esta página y la siguiente sobre la evolución de la población en Balazote (“Balazote ha tenido una evolución demográfica parecida”, se dice de modo confuso en pg. 62): al final no se sabe si Balazote está creciendo o está decayendo ni con qué ritmo, porque todas las comparaciones que se hacen (con la provincia, con la capital, con la autonomía) apuntan a un crecimiento que no es real, por distorsionado en los comentarios, que deben perfilarse mejor. Debe revisarse la coherencia de todo lo escrito.

6. **Pg. 96, penúltimo párrafo (Saneamiento y Depuración).**- Debe aclararse si esta depuradora está en este momento en condiciones de entrar en funcionamiento o si aún faltan obras complementarias para ello. El texto es confuso, pues se dice que la depuradora está terminada, pero se añade que el proyecto (o sea, no necesariamente la depuradora ejecutada) “supone la construcción de una red de colectores y emisarios hasta el punto de vertido” ¿Qué se quiere decir, entonces, con ese “supone”? a) ¿que el proyecto la da por supuesta pero está/no está realizada?, b) ¿que esa red se va a construir pero aún no se ha construido? o c) ¿que está la red de colectores está incluida y forma parte de la obra ya ejecutada de acuerdo al proyecto?
7. **Apartado 4.1.3. (Tendencias futuras población; pp. 71-73).** - La horquilla de crecimiento que se plantea en la pg. 73 a modo de conclusión (entre 138 y 998 habitantes dentro de 12 años) es demasiado amplia para ser orientativa, sin más. Debe matizarse.

COMENTARIO: La llamada “Proyección 3” en el gráfico de la imagen 32 (corresponde a un 2,53%; v. pg. 72) no es realista, pues como se explica en la pg. 72, se obtiene de una hipotética repetición del breve período de crecimiento que experimentó Balazote entre 1998 y 2004. No puede, por tanto, ponerse al mismo nivel que la “Proy 1” (0,40%), que abarca un período más amplio y, por tanto, más razonable o que la “Proy 2” (1,47%) que ha sido la de Chinchilla en este mismo período. Tasas de crecimiento poblacional sostenidas que rebasen mucho el 1% son poco creíbles en poblaciones como Balazote, como por cierto se ha visto a lo largo de los datos expuestos en las páginas precedentes de la memoria.

8. **Apartado 4.2.6. (Industria, pg. 80).**- Dada la importancia que da el POM al desarrollo del polígono industrial existente en la carretera CM-3135 (Balazote-Barrax-La Roda), debe ampliarse el estudio del sector industrial en este apartado, en el que solo se le dedican 6 líneas. Ni siquiera se menciona la industria agroalimentaria por su nombre, sino que se confunde con la agricultura, que no es sector industrial. Debe elaborarse mejor a la vista





también del plano I.04.3., donde se ve el impacto en el territorio que está teniendo la actividad industrial en Balazote.

9. **Apartado 5.3.1. (Usos y tipologías en SU)**

- **Pg. 98.-** Sin un croquis que muestre la zonificación de la que se está hablando es difícil hacerse una idea de lo que se está comentando.
- **Pg. 99.-** Debe corregirse el primer párrafo del subapartado “Tipología en el casco urbano” por no ajustarse a la realidad. Si se consulta el plano I.12 (alturas) se ve que las edificaciones “*en planta baja y dos alturas*” (o sea, 3 plantas) solo están presentes en el casco de modo muy aislado, por no decir, excepcional. “*La mayor parte del casco*”, que es lo que se comenta aquí, está ocupada por edificaciones de 1 y 2 plantas y no de 3, como se dice.

COMENTARIO: Esto es relevante para entender la edificabilidad que el POM atribuya al casco urbano, algo que ya se comentó extensamente en nuestro último informe.

- **Pp. 107-112 (Zonas verdes y espacios libres).**- Por la importancia que tiene este tipo de equipamientos en la planificación del espacio urbano y, en todo caso, en el cálculo posterior del estándar del artículo 24.1.e TRLOTAU, deben distinguirse aquí con claridad las zonas verdes existentes según la tipología que impone al planeamiento el artº 24 RP, comentándose ordenadamente. Esto debe reflejarse adecuadamente en la tabla 43 (pg. 108), donde se han mezclado tipos muy diversos de zonas verdes sin ni siquiera calcular los (sub)totales. Estos deben calcularse en la tabla (es una simple suma) según su tipo dándose también el total de la tabla, la cual se desplazará al final del epígrafe, una vez terminadas todas las explicaciones necesarias para entenderla. Se añadirá, además, a la tabla una columna donde se especifique en qué estado se encuentra cada zona verde.

COMENTARIO: En este último sentido, lo más razonable es: a) ZV prevista en plan vigente, b) ZV obtenida, c) ZV en ejecución y d) ZV en uso. Esto es también importante a la hora de poder valorar en el informe de sostenibilidad económica del POM los costes que debe soportar la hacienda pública en relación con este importante equipamiento urbano (v. artº 31.3º TRLOTAU, entre otros)

10. **Apartado 5.3.2. (Intensidad neta de la edificación; pp. 113-130 MI)**- Todo este apartado debe de modificarse para ajustarlo a la Ley 3/2017, que marcó un cambio en el cálculo de los incrementos de aprovechamiento en suelo urbano (V. artº 45.2 TRLOTAU) respecto al procedimiento que marca la NTP en el punto 5.3.2. de su apartado/artículo “2.1.3. Memoria informativa”.

COMENTARIO: En principio, ya no tiene sentido —al menos a los efectos para los que se estableció en la NTP— el cálculo de lo que esta norma denominó “intensidad neta de la edificación”. Tiene pleno sentido, sin embargo, calcular aquí el “aprovechamiento objetivo preexistente” tal y como la citada ley lo definió en el punto 3.5. de su Disposición Preliminar. Para ello, será imprescindible partir de la zonificación del plan vigente, fijando las edificabilidades correspondientes, lo que en el caso de Balazote es un poco complejo, debiendo estudiarse con el oportuno detalle en el capítulo 6 (Análisis del planeamiento vigente; v. más abajo observaciones al respecto).

11. **Apartado 5.3.3. (Suelo vacante)**- Que la situación urbanística del polígono industrial existente sea algo irregular no es razón para no haber sido “*incluido en el presente estudio de edificación y uso del suelo*”. Máxime cuando el POM lo asume íntegramente y, además, lo amplía. Debe completarse, por tanto, o corregirse lo que proceda al respecto. Además, este último párrafo del apartado que nos ocupa y del que hemos sacado la cita (v. pag. 133 penúltº parrº) debe de ir bajo un epígrafe específico relativo al polígono industrial, pues actualmente se confunde completamente con el estudio del suelo urbano residencial en el que se ha puesto.

COMENTARIO: Podría ser que lo que hay que corregir es el comentario en cuestión, cambiándolo por una referencia selectiva al estudio que, por ejemplo, vemos que se realiza más adelante (pp. 142ss., dedicado al Análisis del Suelo Industrial).

12. **Apartado 5.3.6. (Análisis del suelo industrial; pp. 142-144)**- Por la importancia que tendrá la ampliación del polígono luego en el POM, los contenidos de este apartado, que quedan bastante desdibujados, deben articularse mejor.

COMENTARIO: El segundo párrafo de este apartado (pg. 142) debe de ir en primer lugar, pues de lo contrario no se entiende el tercero, que parece referirse al citado segundo (zona industrial en casco urbano de las NN.SS.) cuando, en realidad, solo tiene sentido en relación con el primero (polígono agroindustrial existente a 1 km del casco urbano). Se comentará brevemente, antes de pasar a comentar las vicisitudes del polígono agroindustrial, qué evolución ha tenido ese pequeño





desarrollo industrial previsto por las NN.SS. en el casco urbano, dada la importancia que tiene, como se ha visto en nuestro informe, para que el POM le asigne ahora la edificabilidad que objetivamente podría corresponderle.

En la página siguiente (143) se dice, por un lado (párrafo 4) que la ampliación del polígono “está actualmente en trámite” y, por otro (último párrafo), que “ya se ha aprobado la ampliación del polígono”, lo que resulta confuso. Debe aclararse este extremo, así como el estado de ejecución y las previsiones de esa ampliación hasta que el suelo esté disponible para la demanda detectada. También se debería comentar con algo más de detalle qué tipo de empresas se están implantando en suelo rústico en los alrededores del polígono (misma página, al principio).

Todo ello con el fin de que se entienda de modo cabal este “Análisis del suelo industrial” y de sus expectativas de futuro.

13. **Apartado 5.5. (Zonas de ordenación urbanística; pp. 154-164).**- Es conveniente incorporar a 5.5.1. un croquis que permita entender la explicación que se da de las distintas zonas de ordenación que se están tratando. Por lo demás, los contenidos de este apartado se han complicado excesivamente, resultando confusos, al intentar seguir el redactor el literal de la NTP (punto 5.5. del apartado/artículo 2.1.3.), que en el detalle contiene diversas inconsistencias. Este punto de la NTP queda, además, seriamente afectado por la modificación que introdujo la Ley 3/2017 con el concepto de “aprovechamiento objetivo preexistente”, que hace que ya no tenga sentido normativo alguno el cálculo de la intensidad neta existente tal y como la define la NTP, como dijimos más arriba (v. observación sobre el apartado 5.3.2.). Aconsejamos al redactor que se ponga en contacto con esta Sección Técnica para reelaborar este apartado (v. comentario a continuación).

COMENTARIO: En nuestra opinión el apartado debe simplificarse centrándose en lo más relevante aquí según la ley y el reglamento de planeamiento: delimitación (si no se ha hecho antes) del suelo urbano según lo expuesto en el artº 41.1.b RP, definición de las ZOUs que se consideren necesarias para entender la estructura urbanística de este suelo urbano y cálculo o estimación de los parámetros globales de dichas ZOUs tomando como referencias el plan vigente y el artº 24.1.d TRLOTAU (especificación del uso global mayoritario de cada ZOU, su intensidad edificatoria y la densidad poblacional). El cálculo de la edificabilidad residencial bruta por hectárea (artº 31.1 TRLOTAU) se realizará, en principio, a partir de los datos del catastro, pero sin aplicar los criterios de edificabilidad neta existente mínima por usos del punto 5.3.2. del 2.1.3. NTP, pues ya no tienen sentido una vez modificado el TRLOTAU en el sentido expuesto más arriba.

Debe aclararse cómo en la página 156 se incluye el polígono industrial existente como suelo urbano por tener su suelo ocupado por la edificación en al menos 2/3 para luego, en el parrº 3 de la página 157, decir que “el polígono existente está clasificado en la actualidad como suelo urbanizable”. No sabemos bien qué quiere decirse con ello, puesto que, como se recogió en el último párrafo de la pg. 143 MI todo el polígono existente se acoge a un Plan Parcial que se aprobó recientemente (2017, al parecer) ¿Se está diciendo que ese PP ha clasificado mal el suelo? Si el PP forma parte de un PAU en ejecución, como parece ser el caso (debe explicarse), ¿qué consecuencias tiene ello a la hora de clasificar esos suelos en el POM? Todo ello es relevante aquí y debe aclararse, completando o corrigiendo lo que proceda.

14. **Capítulo 6 (Análisis del planeamiento vigente).**- Debe revisarse a partir de las siguientes observaciones concretas:
 - **Pg. 171.**- Debe eliminarse el primer párrafo debajo de la imagen 74 porque trata un tema complejo (la MP de 2002) que se explica poco más tarde (pg. 173ss) y que aquí no viene al caso creando bastante confusión (el párrafo que sigue al primero parece referirse a lo tratado en el párrafo anterior, o sea, a la MP-2002 cuando en realidad se refiere a las NN.SS. DE 1983).
 - **Pg. 173-177 (análisis de la MP-2002).**- Se detectan imprecisiones a la hora de fijar los aprovechamientos concedidos por la MP-2002, variando las cantidades manejadas entre sí y con otras partes de la memoria donde se citan (por ejemplo, la página 117). Esto repercute luego a la hora de fijar la edificabilidad atribuida a la zona por el plan vigente (capítulos 5 y 6).

COMENTARIO: Los valores base que corresponde tomar para cualquier cálculo de edificabilidades que haga el POM en relación con esta cuestión deben de ser los que constan en la publicación de la citada MP en el BOP nº 35 y no deben ser objeto, por tanto, de recálculo alguno con decimales o ajustes numéricos de ningún tipo:

 - **Aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) de la zona “Casco Urbano” de las NNSS-1983, según la MP-2002 520.066 m2t**





- Superficie de suelo lucrativo de esta zona sobre la que se debe materializar este aprovechamiento, también según MP-2002.....**259.548 m2s**
- Incremento de aprovechamiento concedido a “Casco Urbano” por la MP-2002..... **74.998m2t**
En base a lo anterior, los principales números que se calculan en este apartado entendemos que deberían ser los siguientes:
- Porcentaje de suelos dotacionales efectivamente obtenido³ en el presente de los previstos en MP-2002 para compensar el incremento de edificabilidad.....**21,23%**
[= (6.051 / 28.500) x 100]
- Incremento de edificabilidad efectivamente adquirido vinculado a este 21,23% **15.922m2t**
[= 74.998 x 0,2123]
- Edificabilidad actual de “Casco Urbano”..... **535.988 m2t**
[= 520.066 + 15.922]

- **Pg. 179, párr° 3 (“Paralelamente a esta situación...”)-** Lo que se comenta aquí debe quedar numéricamente bien fijado, a saber, cuál es el “aprovechamiento objetivo preexistente” (en la terminología correcta de la L 3/2017) tal y como ha quedado en la ZOU-1 tras todas las modificaciones referidas.

- **Pg. 179, párr° 4.-** Se dan aquí una serie de resultados que carecen de respaldo en datos ciertos siendo, sin embargo, bastante relevantes a la hora de fijar el aprovechamiento objetivo preexistente y la edificabilidad residencial por hectárea actual (real) del casco urbano. En este contexto, las referencias a la “edificabilidad preexistente lícitamente materializada” del punto 5.3.2. del apartado 2.1.3 NTP (segunda parte del párrafo) deja de ser relevante y no parece el parámetro adecuado para establecer la edificabilidad residencial bruta por hectárea mencionada (v. artº 31.1. TRLOTAU). Debe revisarse todo ello y respaldarse con los cálculos oportunos a partir de datos constatables.

COMENTARIO: En efecto, el cálculo de la NTP ha dejado de ser la barrera a partir de la cual una atribución de edificabilidad superior a una zona de suelo urbana supone una atribución de incremento de aprovechamiento urbanístico a los efectos del artº 45.3.A.b TRLOTAU (cuya redacción la citada ley ajustó precisamente por este motivo). A estas alturas del desarrollo legislativo de este asunto tampoco parece tener mucho sentido seguir aplicando el cálculo de la intensidad neta existente según NTP a la comprobación del estándar de metros cuadrados de edificación residencial por hectárea bruta del artº 31.1 TRLOTAU; más cuando aquel arroja, a estos efectos, un exceso sobre lo realmente edificado.

Una vez comprobado que el “aprovechamiento objetivo preexistente” supera en mucho, como aquí es el caso, este estándar bastaría con decir (y el lugar adecuado para ello, en realidad, es la memoria justificativa y no la informativa) que la edificabilidad que el POM atribuirá a la zona se queda en los 10.000 m2t/ha (y no en 10.981 m2t/ha, como se dice)

15. Apartado 7.2. (Planes Parciales y otros instrumentos de planificación y ejecución).-

- **Pg. 187 (PERIM La Huerta).** - La problemática que introduce el PERIM “La Huerta” en la MP de 2002 debería haberse tratado en el apartado del capítulo 6 que trata esta MP, dejando ahí definitivamente fijada la edificabilidad que actualmente (planeamiento vigente) tiene la zona “casco urbano”.

COMENTARIO: En este sentido, el asunto no parece bien estudiado en el POM y debería revisarse, para lo que damos algunas pautas aquí. En primer lugar, parece claro que la MP-2002 cometió un error no apreciado entonces y perfectamente detectable al incluir en su ámbito la zona de La Huerta que era una zona diferente (“residencial abierta plurifamiliar”) a la que era objeto de la modificación (“casco urbano”). Como la MP tiene perfectamente detallado manzana por manzana el cálculo del incremento de edificabilidad que atribuye al suelo, entendemos que es perfectamente posible y correcto a la hora de establecer el aprovechamiento objetivo preexistente de la zona “casco urbano” restar del incremento total asignado por la MP-2002 la parte que, indebidamente, correspondía al ámbito regulado por la ordenanza Residencial Abierta Plurifamiliar, que no era objeto de esa modificación. Dejar todo esto suficientemente claro es algo que queda pendiente en los distintos apartados de la memoria informativa que tratan o tienen que ver con este tema, como ya hemos ido comentando.

- **Pg. 189 (PPM Polígono Industrial año 2017).** - No parece tener mucho sentido dar (último párrafo) una edificabilidad sobre parcela (lucrativa) neta para todo el ámbito de este PPM, pues el sector tiene claramente dos zonas de ordenación urbanística bien diferenciadas

3 y no la cifra entera que figura en la memoria, 21%, pues ese redondeo provoca un margen de error en los cálculos subsiguientes de casi 200 m2 de edificabilidad.





con edificabilidades lucrativas diferentes. Debe darse la correspondiente a cada zona en los resúmenes de parámetros estructurales que se dan justo antes de este párrafo.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN

16. **Fotografía aérea: paisaje, riesgos, etc (I.03).** – Falta marcar la zona de protección del primer cauce público ubicado al oeste del núcleo urbano de Balazote.

COMENTARIO: Como se verá luego, la clasificación del suelo no ha respetado esa zona como suelo protegido, invadiéndola completamente con suelo urbanizable. Corresponde en este plano detectar esta situación.

17. **Afecciones y otros (I.04.3).** - Falta graficar las zonas de afección a lo largo de las principales carreteras así como de la futura autovía, especialmente si el proyecto correspondiente está aprobado. Debe revisarse el criterio con el que se han marcado varias zonas próximas a suelo urbanizado como “zona naves agroindustriales”,

COMENTARIO: Las afecciones de carreteras y, sobre todo, las de la futura autovía son relevantes y no deben ignorarse en este plano. Pueden plantear condicionantes futuros que deben detectarse en fase de planeamiento.

En cuanto a las mencionadas zonas de naves agroindustriales, se han tramado zonas muy extensas para las naves que están efectivamente implantadas en ellas, que vemos son pocas y no parecen especialmente relevantes. Esto transmite una impresión de zonificación de tipo industrial que creemos que no se ajusta a la realidad como plano de información que es este.

18. **Red viaria y espacios libres (I.6).** - A tramas diferentes en la parte gráfica debe de corresponder en la leyenda rótulos (especificaciones) diferentes. En este sentido, la leyenda de “espacios libres” presenta dos tramas diferentes que no se aclara por qué son diferentes. Se marcan también como viales peatonales lo que parecen ser en ocasiones (alrededor de la iglesia, por ejemplo, pero no solo ahí) espacios libres. Se trama también como vial peatonal un lavadero que está protegido como parte del patrimonio cultural en el plano I.14 (elemento inventariado número 16). Debe revisarse. Se añadirá un recuadro al plano con el parque de Puente Grande y sus accesos (v. más abajo observación al plano I.11).

19. **Usos y tipologías existentes (I.11).** - Para una adecuada comprensión de la información que se ofrece en este plano, debería aumentarse el tamaño de la letra con la que se rotula el nombre de las diferentes dotaciones y equipamientos existentes, así como el de, al menos, las principales calles. En la leyenda se separarán las distintas tramas de suelos dotacionales y equipamientos, pues la leyenda tiene menos precisión que el propio plano al haberse agrupado distintas tramas bajo un mismo rótulo (como pasaba en el plano I.6 que acabamos de comentar). Se añadirá un recuadro con el parque de Puente Grande, que, siendo el más grande de la población (10.144 m²), no ha entrado en el plano al estar algo apartado del casco urbano. Si es posible se adjuntará un esquema que lo relacione con el casco urbano (accesos comentados en pg. 110 MI).

COMENTARIO: Actualmente los nombres de calles y equipamientos principales son importantes para poder seguir con la debida agilidad todo lo expuesto en el apartado 5.3. de la memoria informativa que, a su vez, es muy relevante para la comprensión y justificación de la ordenación propuesta luego.

20. **Ordenación vigente. Término municipal (I.15).** - Este plano, en realidad, no es un plano que refleje la ordenación vigente en el sentido de ordenación recogida en instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que es el que tiene en la NTP. Es más bien un refundido de la clasificación del suelo vigente y las protecciones sectoriales actuales en el término municipal. Pero estas protecciones no tienen rango de planeamiento vigente, por lo que puede inducir a confusión y debería corregirse.

COMENTARIO: Parece como si el redactor hubiera querido, con su mejor criterio, pasar a un plano el régimen que, en virtud de la DT 4ª TRLAUT, es aplicable al suelo no urbanizable del plan vigente. Pero creemos que es un error hacer esto, porque los ámbitos reflejados en él pueden variar en cualquier momento por decisión de los diferentes organismos sectoriales y en este sentido el plano no puede tener ninguna fuerza como plano de ordenación vigente.





C) MEMORIA JUSTIFICATIVA

A) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

21. **Apartado 1.2.2. (Clasificación del suelo: suelo urbano; pp 39-44).** – Varias observaciones tenemos que hacer en este apartado:

- **Pp. 42 y 43.** – El caso de la calle Calvario requiere un tratamiento singular, por las razones expuestas en nuestro informe: se le ha restringido el aprovechamiento urbanístico para no incurrir en una atribución de incremento de aprovechamiento, que es uno de los supuestos por los que un suelo urbano debe categorizarse como SUNC. Al tomar esta vía, sin embargo, en un caso especialmente complejo como es este parece estarse mermando por una cuestión meramente técnica el aprovechamiento que objetivamente parece corresponder al barrio, que el POM no argumenta en ningún lugar por qué tiene que ser distinto y menor al del resto del suelo urbano del que está rodeado (v. letras b y c del artº 6.1 TRLOTAU; v. tb. más adelante observaciones a los apartados correspondientes a la intensidad y la delimitación de ZOUS).
- **Pág. 43, párrafo 3º.** – La redacción arroja dudas sobre la categorización del suelo del barrio Santa Mónica desde el momento en que se habla de “*la parte completamente urbanizada cuyas obras han sido recibidas por el Ayuntamiento*”, como si hubiera alguna parte urbanizada de modo incompleto o pendiente de ser recibida por el Ayuntamiento, lo que afectaría a su categorización.
- No se ha clasificado ni categorizado de modo correcto el suelo industrial procedente del Plan Parcial de Mejora aprobado en 2017, en el que, por lo que se deduce de la propia documentación falta completar la urbanización y recibir las obras, ello no puede dar lugar a la clasificación como SUNC.

COMENTARIOS: Para la adecuada claridad, debería segregarse dentro del apartado del suelo urbano del núcleo de Balazote un subapartado dedicado a los 3 casos singulares que se tratan al final: entorno de la calle Calvario, zona de La Huerta y suelos dotacionales de la MP-2002 que se ha optado por eliminar. Ello, precisamente, porque se trata de tres zonas muy singulares del casco urbano y requieren una justificación específica para tratarlas como SUC o como SR. V., al respecto, más adelante la primera observación de la ordenación detallada del POM.

22. **Apartado 1.2.3. (Clasificación del suelo: suelo urbanizable; pp 44-48).** – Se clasifican de modo poco justificado como suelo urbanizable amplias áreas de zona de policía de cauces públicos (v. artº 5.1.a RSR) y también amplias superficies de suelo de la vega del río Don Juan, que, el margen de su valor agrícola, en la memoria informativa se habían detectado como poco aptas para el desarrollo urbano por la estructura geológica de sus suelos. Debe revisarse y, en su caso, corregirse o justificarse expresamente.

COMENTARIO: Como hemos expuesto en el informe, estas zonas (v., p.ej., artº 5.1.a.I RSR) no deben ocuparse más que en lo que resulte imprescindible y con una justificación expresa, cosa que no se ha hecho. Es cuestionable, por otra parte, como también se ha comentado, que las previsiones de crecimiento obliguen a ocupar toda la zona de policía de la margen izquierda del cauce público que limita la expansión de Balazote por el oeste. En efecto, estas previsiones están basadas en consideraciones tan optimistas que un ajuste de las mismas a la baja no tiene por qué suponer una pérdida real para las necesidades de Balazote.

23. **Apartado 1.4.2. (Intensidades y densidades; pp. 73-90).** – Este apartado se ha vuelto excesivamente complejo al mezclarse en él de modo desordenado cuestiones muy diferentes, alguna de las cuales resulta incluso innecesaria, como el cálculo/estimación de viviendas que se pueden realizar en suelo urbano en los 12 primeros años de vigencia del POM. Debe simplificarse y darse a los contenidos una estructura más clara y comprensible. Como dijimos más arriba, no vemos justificación para que en el suelo urbano se rebasen los 10.000 m²/ha de edificación residencial (artº 31.1 TRLOTAU).

COMENTARIO: Los contenidos de este apartado deben, so pena de dar lugar en su redacción a una exposición confusa, ajustarse con el máximo rigor a la obtención de las determinaciones de la ordenación estructural recogidas en la letra d) del artº 24.1 TRLOTAU, a saber, la fijación de “la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas” de los distintos ámbitos del suelo urbano ordenado por el POM. Estas determinaciones son fácilmente obtenibles de las tablas 8 (intensidades máximas) y 12 (densidades poblacionales máximas) que se encuentran en las pp. 78 y 82, respectivamente, y que deben completarse en lo que proceda para dar como resultado el valor de las mismas (la tabla 10 está incompleta).





Mezclar estos contenidos (como se hace entre las páginas 78, desde el penúltimo párrafo, y 81, hasta el penúltimo párrafo) con un cálculo de las viviendas que se podrían realizar en suelo urbano en los 12 primeros años de vigencia del POM no nos parece una buena idea desde el momento en que, en el mejor de los casos, este tema debería de abordarse en la parte de la memoria justificativa dedicada a la justificación del crecimiento previsto por el POM y no aquí. Pero aun haciéndolo en el lugar adecuado, detectamos un esfuerzo innecesario por parte del redactor en pretender meter la dinámica del suelo urbano en las previsiones de “la expansión urbana para los doce años siguientes [a la entrada en vigor del plan]” mencionadas en el artº 24.1.a TRLOTAU. Una interpretación razonable del texto legal creemos que no obliga al redactor a hacer previsiones precisas de una dinámica inmobiliaria tan difícil de predecir como la del suelo urbano. Sí es correcto, sin embargo, tener en cuenta la capacidad de acogida de los suelos vacantes analizados en la memoria informativa; sobre todo si esta presencia, como es el caso en Balazote, es significativa por la existencia de varios ámbitos (Santa Mónica, La Huerta y el entorno “industrial” de la calle Calvario) desarrollados en ejecución del planeamiento que aún no han visto cubiertas las expectativas de crecimiento que motivaron su urbanización (v. artº 45.1.B TRLOTAU).

A partir de la pg. 83 y hasta la 87 lo que se aborda es una cuestión diferente a las dos que hemos comentado hasta aquí. Se trata de, por un lado (pg. 83 a 85), la justificación de que con las intensidades que da el POM al suelo urbano no se incurre en el supuesto de atribución de incrementos de aprovechamiento regulado en el artº 45.3.A.b TRLOTAU y, por otro (pg. 85 a 87), en la justificación de que el POM respeta en suelo urbano el estándar de calidad del artº 31.1 TRLOTAU. Estas dos justificaciones pueden, en efecto, tratarse aquí, pero: a) deben de estar enmarcadas cada una de ellas bajo un epígrafe específico que resulte inequívoco (p. ej.: “Justificación de la existencia/del cumplimiento de...” y b) deben revisarse porque están muy contaminadas con el cálculo de la intensidad neta existente de la NTP, tema que tratamos más arriba con motivo de la memoria informativa, que ya no tiene sentido, como hemos explicado, tener en cuenta para estas comprobaciones.

Para terminar, las dos últimas páginas dedicadas a este apartado (“Totales por núcleos de población”; pp. 89 y 90) de nuevo tratan, a modo de resumen, el tema de la justificación del crecimiento previsto por el POM, que repetimos debería de tratarse en la parte de esta memoria justificativa que le corresponda, pero no aquí por la confusión que introduce con los contenidos propios de este apartado 1.4.2.

24. **Apartado 1.5 (Delimitación de ZOU; pg 90ss).** – En realidad, las denominadas ZOU-1 (Casco), ZOU-2 (Calvario) y ZOU-4 (La Huerta) son una subdivisión de lo que creemos debería ser una única ZOU, ya que en ellas no cambia la tipología (MNZ) sino solo la edificabilidad. (V. al respecto el plano OE.04, que es bastante indicativo: los tres ámbitos reciben la misma trama).

COMENTARIO: Creemos que pueden tratarse como una única ZOU, aunque luego la norma zonal correspondiente tenga 3 grados de aplicación distintos según su edificabilidad o condiciones particulares (La Huerta procede de un PERIM que debe respetarse en su integridad). Por lo demás, en cuanto a la “subzona” de la calle Calvario creemos que el POM debe intentar “homologarla” al resto del suelo urbano con el que linda. En este sentido, creemos que en este caso podría justificarse, a la hora de establecer su aprovechamiento objetivo preexistente, su tratamiento conjunto con la zona “casco urbano” del plan vigente ya que, como hemos sostenido en las Consideraciones de nuestro informe, se trata de una zona que quedó totalmente obsoleta (y su evolución en el tiempo parece demostrarlo) ya en 1990, cuando se decidió reubicar el uso industrial previsto en las NNSS-1973 en un polígono industrial propiamente dicho fuera del casco urbano pero se olvidó restituir al ámbito de la calle Calvario el uso residencial que, en ausencia de otras necesidades derivadas del modelo vigente, le correspondía de modo natural.

25. **Apartado 1.7.1. (SG Zonas Verdes; pg. 102-111).** – En la tabla 32 (pg. 107) faltan muchas zonas verdes que se recogían en el análisis de las zonas verdes de las pp. 107-112 MI. Parece, por tanto, que la descripción de este sistema general queda incompleta aquí. Debe cuadrarse en ambos documentos el inventario según las tipologías del artº 24 RP teniendo en cuenta lo dicho más arriba al respecto en la observación al apartado 5.3.1. MI.
26. **Apartado 1.7.2. (SG comunicaciones; pp. 111 ss).** – En la pg. 112 se dice que “se ha señalado como SGDC el vial de acceso al parque Puente Grande”, situado a cierta distancia del núcleo urbano. No se ve, sin embargo, en el POM ningún esfuerzo por marcar las pautas a las que debe ajustarse este vial para que el acceso al citado parque goce de las condiciones que debe tener una zona verde alejada del casco urbano (V. al respecto, el artº 24.2. RP en su nueva redacción, especialmente su letra a).





COMENTARIO: Parece un descuido, puesto que en el caso del cementerio sí que se han tratado los accesos dándoles en los planos un ancho oficial mínimo, por ejemplo. Quizás la carencia viene de que el parque de Puente Grande, por la distancia a la que está del casco urbano, no ha entrado en ningún plano. Por eso hemos insistido más arriba en que se debe de hacer que entre en los planos que corresponda aunque sea a través del recurso de un recuadro adjunto.

27. **Apartado 1.7.4. (SG Infraestructuras; pp. 117-120).** – Este apartado deja muchos interrogantes en el aire que deben resolverse: si existe suelo actualmente adecuado y suficiente para ampliar, como se dice, los depósitos de regulación de agua potable existentes y la actual infraestructura general de suministro de energía eléctrica (pg. 118, abajo), cómo puede darse aquí al Ayuntamiento libertad para ejecutar estas ampliaciones “en cualquier momento” (pg. 119, parrº 4) cuando, como se admite en el últº párrº de esta página 119, “la puesta en servicio de estas infraestructuras es condición necesaria para poder desarrollar cualquier ámbito”. Debe aclararse y resolverse lo que haya podido quedar sin resolver en este sentido en el POM. Además, debería de trasladarse a aquí la justificación/explicación de las conexiones de los sectores con las redes municipales existentes, explicación que, por error, figura en la parte de la memoria dedicada a la ordenación detallada (capítulo 2 MJ, pp. 163 ss).

COMENTARIO: En el último párrafo de este apartado se plantea, además, un caso que no vemos manera de poder identificar: “Cuando una infraestructura de este tipo beneficie a la población residente en SUC...” Si el suelo urbano, como hay que imaginar, está suficientemente abastecido (al menos hasta el incremento de 380 viviendas justificado en MJ) no vemos bien de qué manera el Ayuntamiento podrá saber cuándo una ampliación necesaria según el POM va a beneficiar solo a “la población residente en SUC”.

B) ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

28. **Apartado 2.1.1. (Suelo urbano consolidado; pp. 139-143).** – En la parte final de este apartado se mencionan dos nuevas aperturas de vial dentro del casco urbano consolidado. Estas deben ser objeto de un estudio más detallado (encabezado por el oportuno epígrafe) que justifique tanto su objeto como la innecesariedad de delimitar sendas unidades de actuación urbanizadora y la procedencia de aplicar, para su ejecución, el artº 129 TRLOTAU. Debe justificarse también la edificabilidad que se ha concedido a los terrenos de la antigua zona industrial de la zona de la calle Calvario, problemática a la que se dedicará un epígrafe/subapartado específico.

COMENTARIO: La zona de la calle Calvario presenta unas circunstancias actuales e históricas (desde el punto de vista del planeamiento vigente) especialmente complejas que han motivado una serie de decisiones por parte del POM que entendemos no están suficientemente justificadas. Y ello porque, aunque en la pg. 43MJ, segundo párrafo, se dice que a esta zona se le ha asignado la edificabilidad correspondiente a la intensidad neta existente (NTP) que presenta, aquí debe justificarse que esta edificabilidad es apropiada para el nuevo uso y tipología que se le da (residencial en manzana cerrada, en lugar de industrial). Y, en este sentido, esta edificabilidad parece resultar inusualmente baja (0,7 m2/m2). Creemos que este asunto debe revisarse y estudiarse con mayor profundidad, por tanto, como ya hemos comentado más arriba.

29. **Apartado 2.2.1. (Sistema local de zonas verdes: SU).** – Entendemos que los sistemas locales de zonas verdes de los ámbitos Santa Mónica y La Huerta coinciden con los del planeamiento en cuyo desarrollo se urbanizaron. Debe aclararse, pues resulta ambiguo y sujeto a dudas decir que son “los existentes identificados en la fase de información” –pg. 147 al final).

C) OTROS DOCUMENTOS

30. **Informe de sostenibilidad económica (pp. 207-229).** – Parecen faltar algunos costes de obtención a cargo de la administración local, como varios elementos del sistema local de zonas verdes en SUC (v. pg. 147 MJ).
31. **Catálogo de Suelo Residencial Público.** – Falta incluir en las fichas los valores catastral y urbanístico. Las fichas de los bienes incluidos en el Catálogo de Suelo Residencial Público deberán completarse con los valores catastral y urbanístico de cada finca (art. 48.2 Reglamento de Planeamiento). Asimismo, el citado art. 48 RP en su apartado 3º señala que, en caso de disponer el municipio de inventario de bienes municipales, se incluirá en la documentación del POM y en su apartado 4º establece que se harán constar los datos



registrales y catastrales (estos si constan) en el Catálogo de Suelo Residencial Público, procurando su georreferenciación

D) PLANOS DE ORDENACIÓN

32. **Clasificación, usos y ámbitos (OE.2).** – Detectamos aquí un error que debe corregirse: no es correcto dejar fuera de los límites de los sectores (línea de trazos color cian, recogida en la leyenda como límite de “ámbito de planeamiento”, aunque mejor estaría como límite de “sectores”, directamente) elementos que forman parte integral de la malla urbana del sector, aunque sean sistemas generales. En particular, deben incluirse dentro del sector (y, por tanto, desplazar el límite del sector al borde exterior de los mismos) todos los viales (o tramos de viales) generales sin los cuales las parcelas que asoman a ellos no adquirirían la condición de solar una vez urbanizado el suelo. Asimismo, debe evitarse adscribir a otros sectores elementos de sistemas generales que quedan dentro de los sectores así delimitados. Debe revisarse y corregirse en todos los planos donde aparezca representada la delimitación de los sectores, corrigiendo también lo que proceda en el resto de documentos del POM (superficies en las fichas, por ejemplo).

COMENTARIO: Al excluir estos viales de la delimitación del sector y tratarlos como sistemas generales que se adscriben al mismo, el POM incurre en la tentación (v. más abajo observación a ficha del sector de AR-A) de “trocear” estos viales y, dando un paso más, adscribir los distintos tramos a sectores de otras áreas de reparto. Con ello, la urbanización del sector en cuestión pasa a depender del desarrollo de esos otros sectores, lo que resulta un contrasentido (v. letras a y c del artº 110.2 TRLOTAU) y parece de todo punto innecesario o, cuando menos, inconveniente. No se detecta en el POM justificación alguna a este proceder, que resulta en una imposición de dificultades artificiales al desarrollo normal de los sectores; cuando no se cae directamente en contradicción con el orden de prioridades de desarrollo establecido en la memoria (pp. 70 y 71 MJ).

Del mismo modo, las zonas verdes y equipamientos que quedan en el interior de la trama urbana del sector forman parte de la superficie de este; solo que en este caso hacerlo de este modo no tiene apenas repercusión en el grafismo (dibujo) de los planos, aunque sí en las fichas urbanísticas, como se verá.

33. **Zonas de Ordenación Urbanística (OE.3).** – Observamos que la ZOU-5 incluye suelos ordenados según la norma zonal MNZ (los que completan las manzanas de la margen este de la calle Madrid) y que, por tanto, deberían computarse como parte de ZOU-1.

COMENTARIO: Aunque la LOTAU no diga expresamente que la delimitación de ZOUS no tiene que ajustarse necesariamente a la delimitación de sectores, resulta bastante evidente que con frecuencia será independiente de esta. El mismo POM dice al principio del apartado 1.5 MJ que para la delimitación se ha seguido el criterio del anexo RP (ZOU = cruce de norma zonal y tipología como únicas variables). El error no resulta especialmente grave, pero lo señalamos por si el redactor no se ha dado cuenta y considera adecuado corregirlo, lo que creemos será más coherente

34. **Sistema general viario... (OE.4).** – Recomendamos reconsiderar que el polígono industrial, que una vez completamente desarrollado tendrá una superficie de 710.000 m2, disponga de solo un acceso por una rotonda que parece tener unas dimensiones muy ajustadas y en el punto más alejado del núcleo de Balazote, que es de donde procederá y por donde tendrá que pasar casi todo el tráfico que generará el polígono. No se detecta, en este sentido, que el POM haya dedicado una especial atención a este problema desde el momento en que el estudio de tráfico y movilidad se centra en el problema del tráfico industrial dentro del casco urbano (calle Madrid) pero pasa de puntillas por este problema que adivinamos puede darse aquí, tan grave como el otro.

COMENTARIO: La estructura del polígono parece pedir, al menos, otro acceso al principio del mismo (según se llega desde Balazote). Esto, además, facilitaría la conexión interna entre las dos partes del polígono que están aisladas a uno y otro lado de la CM-3135. Parece que tal y como están diseñadas estas comunicaciones internas puede acabar siendo disfuncional. En el estudio de tráfico y movilidad (capítulo 3 MJ, pp 173ss) no se señala ningún impedimento para hacerlo así. Debe estudiarse con mayor profundidad (solo se le dedica un breve párrafo en la pg. 177 y ahí se presta atención a un asunto totalmente marginal para fijar la ubicación de la rotonda, como es facilitar el acceso a una nave en suelo rústico, algo totalmente improcedente cuando se obvian los aspectos que decimos, que son prioritarios y es en los que se debe apoyar la decisión.





35. **Calificación del suelo (OD.1).** – Deben marcarse con claridad las situaciones de fuera de ordenación, especialmente las construcciones que ocupan espacio viario definido por el POM (v., p.ej., construcción situada frente al lavadero en la c/Mayor esq. c/Madrid)

E) NORMAS URBANÍSTICAS

36. **FICHAS URBANÍSTICAS**

- **Todas las fichas:** Como superficie bruta de las fichas debe figurar la del ámbito en cuestión con sus sistemas generales inscritos, pero no los adscritos externos. Como SG inscritos figurarán todos los que forman parte de la malla urbana que define el sector, como hemos dicho más arriba. Las fichas separarán, por tanto, los dos tipos de sistemas generales y computarán como inscritos todos los elementos que forman parte de la ordenación interior del ámbito en cuestión, tal y como dijimos más arriba con motivo de la delimitación de los sectores en los planos de ordenación. Deben revisarse todas las fichas de acuerdo con este criterio.

COMENTARIO: Admitimos que las fichas se ajustan con bastante (demasiada, quizás) precisión a la ficha modelo de la NTP y esta no hace la distinción que pedimos aquí. Sin embargo, esto es antes defecto de la ficha modelo de la NTP que exigencia gratuita de nuestra parte. La misma NTP establece que sus fichas modelo son un mínimo que debe cumplir cualquier ficha urbanística. El problema es que para un POM se trata de un mínimo que carece del rigor de análisis que requiere la ordenación de un instrumento tan potente y en este sentido tenemos que decir que la NTP no está acertada, induciendo a confusión a los redactores.

- **AR-A, S-1.-** La urbanización de este sector está condicionada a la ejecución de un tramo de vial general adscrito al AR-G, que forma parte del polígono industrial (v. plano OE.04). Esta adscripción debe intentar evitarse puesto que hay parcelas lucrativas del sector que reciben la condición de solar de ese tramo, lo que es una anomalía, en principio, innecesaria.

COMENTARIO: Se da la circunstancia de que en la secuencia de desarrollo de los sectores (pg. 70 y 71 MJ), el sector de AR-A está previsto que se realice en el primer cuatrienio mientras que el de AR-G se pospone al tercer cuatrienio, lo cual es una contradicción porque de respetarse esta programación o bien el sector quedaría incompleto o tendría que asumir costes ajenos, lo que hay que intentar evitar.

37.-**Otras observaciones en relación con las Normas Urbanísticas.**

1. En el art. 9 deberán actualizarse las referencias al marco normativo utilizado pues algunas de las normas relacionadas ya no están en vigor.
2. El art. 12.2 deberá actualizar la referencia a la Orden de 31 de marzo de 2.003, sustituyéndola por la correspondiente a la nueva ITP aprobada por Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento.
3. Igualmente, en los art. 62 y siguientes deberán sustituirse las referencias a la anterior ITP por las correspondientes a la aprobada por Orden 4/2020 de 8 de Enero y sustituir los parámetros y determinaciones que correspondan para ajustarse al contenido de esta nueva ITP.
4. Deberá sustituirse en los artículos que corresponda las referencias a la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha por las correspondientes a la nueva Ley 2/2020 de 7 de Febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
5. En la redacción del apartado 2.2 del art.65 deberá tenerse en cuenta que el art.26.4 del Reglamento de Suelo Rústico ha sido modificado por el Decreto 86/2018 de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.
6. Art. 73. Deberá sustituirse la referencia al RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo por la correspondiente al RDL 7/2015, Texto Refundido Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Lo mismo sucede en el art. 78 de las Normas Urbanísticas.





7. El último párrafo del art. 84 deberá ser eliminado o reelaborado por cuanto la D.A. 6ª del Reglamento de Suelo Rústico no exime de forma indiscriminada de la aplicación de las condiciones de no formación de núcleo de población a los núcleos rurales de arquitectura tradicional preexistentes sino que únicamente establece la posibilidad de que se exima a determinadas construcciones que supongan la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente del cumplimiento de los requisitos que establece el Reglamento de Suelo Rústico. En todo caso, dicha exención deberá reconocerse motivadamente en la correspondiente calificación urbanística y/o licencia y no de manera genérica en el planeamiento.
8. Se siguen manteniendo en el articulado de las Normas Urbanísticas las remisiones al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que fue declarado inaplicable en nuestra Comunidad Autónoma por la Disposición Adicional Única de la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre. El hecho de establecer determinadas restricciones a la implantación de actividades calificadas como molestas insalubres, nocivas o peligrosas plantea el problema de que ya no existe ningún Organismo que proceda a dicha calificación y, por tanto, se aconseja que sea el planeamiento el que regule de manera más clara y no por referencia a un Reglamento derogado cuáles son las actividades que se sujetan a esas restricciones.
9. En el art. 86, en la clave 1.c) no se incluye el requisito de que las edificaciones adscritas al sector primario no impliquen transformación de producto pero se mantiene en los artículos siguientes en las distintas Normas de Protección. Deberá corregirse
10. El art. 97 de las Normas Urbanísticas hace referencia a legislación derogada como la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios. Deberá corregirse

F) ERRATAS DIVERSAS Y OTRAS PRECISIONES

- Plano I.09.- En la leyenda, la línea continua de color naranja debería rotularse como “colector general” y no simplemente como “colector” (todas las líneas de la leyenda de este plano son, entendemos, colectores).
- El párrafo cuarto de la página 103 MJ induce a confusión. En él se cita el apartado 5.3.1.3. MI como el punto de partida para los cálculos que en se comentan en el párrafo en cuestión, cuando no es así (En 5.3.1.3. se analizan las zonas verdes existentes, no la superficie edificable residencial). Entendemos que debe eliminarse esa referencia y redactarse el párrafo de un modo más preciso.
- Plano OE.04.- Detectamos algunos errores en la designación de ciertos elementos del sistema general de zonas verdes. Así, “Jardín Este” (SGDV-04 en la leyenda) está marcado SGDV-03 sobre el plano y “Jardín Sur” (SGDV-05 en la leyenda) está marcado como SGDV-04. Por su parte, SGDV-03 es (en la leyenda y en el plano) el denominado “Parque Puente Grande”, fuera del casco urbano. Debe revisarse todo ello.
- Plano OD.01.- En el sector correspondiente al AR-C se ha marcado una parcela dotacional educativa (EDU) que, según lo que se dice en las pp. 157 y 158 MJ entendemos que debería ser deportiva (DE). Puede tratarse de una simple errata.
En la ficha urbanística del sector único del AR-A el total de sistemas generales es muy superior al que resulta de la suma de los que tiene adscritos en las tablas del plano OE.04.
Revisar

3.- CONCLUSION.-

La nueva versión del POM de Balazote que informamos aquí corrige, en el sentido indicado en nuestro último informe (fase de concertación artº 134 RP), el planteamiento inicial que consistía en ocupar extensas zonas de la vega con suelos dotacionales con el único fin de poder atribuir a una zona muy concreta del casco urbano (la regulada por la norma “casco urbano”) un aprovechamiento urbanístico injustificadamente elevado.





Castilla-La Mancha

La expansión del casco urbano planteada en esta versión es bastante generosa y no haríamos ninguna observación al respecto si respetara las afecciones detectadas en la memoria informativa o, en caso de verse muy constreñido por ellas el crecimiento, justificara adecuadamente las correspondientes ocupaciones de suelo de zona de policía (cauce público al oeste) y, al este, suelos de la vega del río Don Juan que el propio POM considera suelos de alto valor agrícola; algo que no se ha hecho, por lo que entendemos que deberían revisarse para llevar dichas ocupaciones a su justa medida razonable.

Planteamos también (v. apartado Consideraciones) la conveniencia de revisar la edificabilidad que se ha otorgado a los suelos de la antigua zona industrial prevista por las NNSS 1983 en el casco urbano que nunca llegaron a realizarse debido a la creación, a los pocos años, del nuevo polígono industrial, que desde entonces ha absorbido toda la demanda de suelo industrial de Balazote y ahora el POM plantea seguir ampliando generosamente. Dado que esto confirma el fracaso del modelo industrial de las NNSS 1983 y el error de la MP 1990 de no revertir estos suelos a su uso natural, que es el residencial tradicional, parece que limitarles drásticamente la edificabilidad como hace el POM es perpetuar una discriminación en la atribución de usos al casco urbano que no se concilia bien con el principio de impedir atribuir beneficios desiguales en situaciones iguales y el de asignar los usos del suelo con objetividad y de modo acorde con el ambiente urbano (v. artº 6.1 RP).

Al margen de estas cuestiones que acabamos de indicar y que deberá valorar oportunamente el Ayuntamiento, el documento está completo y se ajusta en su conjunto a la normativa urbanística vigente, siempre que se atiendan las observaciones técnicas más detalladas que se señalan en este informe.

Por parte del representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, D. Luis Garijo, se toma la palabra para señalar que la ocupación de terrenos inundables con los nuevos desarrollos debe ser una decisión meditada puesto que si bien el art. 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico permite los usos residenciales en estas zonas sí que considera necesario que se evalúe convenientemente la necesidad de esa ocupación. Por otro lado, considera importante destacar que en el informe de la Confederación sí que se señalaba que la ubicación de la EDAR en una zona inundable no se considera adecuada.

3- Ruegos y preguntas.

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 10:15 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,



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Albacete
Avda. de España, 8-B
02071 Albacete

Teléfono: 967 558 100
e-mail: dp.fomento.ab@jccm.es

www.castillalamancha.es

