



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

En Albacete, siendo las 10:00 horas del día 2 de junio de 2015, se reúne, en primera convocatoria, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

Presidenta: **D.ª Teresa Botija Polo.**
Secretaria Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, actuando en sustitución del Coordinador Provincial

Vocales: **D.ª María Teresa Rico Sánchez,** en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete.

D. Francisco Javier Vercher Ureña, en representación de la Administración del Estado.

D.ª Carmen Romero Sánchez, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Empleo y Economía en Albacete.

D. Oscar Tomás Martínez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

Ponente: **D.ª Gemma Martínez Blanco.**
Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretario: **D. Manuel Jesús Pérez Tébar.**
Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Asimismo, asisten como invitados, con voz pero sin voto, a participar en el debate de los puntos de Orden del Día que se indican, las personas que, a continuación, se relacionan:

- Punto 2º del Orden Día: Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montalvos, D. José Julio Escribano Sajardo, acompañado del Teniente de Alcalde, el Secretario del Ayuntamiento y los Técnicos redactores.
- Punto 4º del Orden del Día: Secretario del Ayuntamiento de Fuentealbilla y la Técnico redactora de la modificación.

El Sr. Vercher Ureña se ausenta cuando se inicia el debate del punto 3º del Orden del Día.

Inicia la sesión la Sra. Presidenta de la Comisión, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

1.- **Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 5 de diciembre de 2014.-**

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 5 de Diciembre de 2014, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria, por lo que la Sra. Presidenta propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- **MONTALVOS: Expte. PL 18/09. Plan de Ordenación Municipal.-**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación 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 este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- 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 24/2004 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:**

- Se recuerda al Ayuntamiento que no debería realizar la aprobación inicial del POM en tanto no obtenga el acuerdo favorable a la Memoria Ambiental de conformidad con lo previsto en el art. 31 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Deberá solicitarse, una vez realizadas las correcciones y/o actuaciones que procedan, nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar (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), ya que el emitido es desfavorable por no quedar acreditada la existencia de recursos hídricos que permitan atender las necesidades asociadas al desarrollo del planeamiento
- Dada la existencia de alegaciones en la fase de información pública, las mismas 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 que 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 (nombre y apellidos, domicilio y DNI) de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- Una vez realizadas las correcciones oportunas se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias. No se debería proceder a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los emisores de los informes.
- Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización no son parte del Plan de Ordenación Municipal. Su tramitación y aprobación se ha de efectuar de conformidad con lo previsto en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto de normativa local (art. 150 RP).
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del artículo 36.2 del TRLOTAU, y se procederá en consecuencia una vez aprobado inicialmente el POM.

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

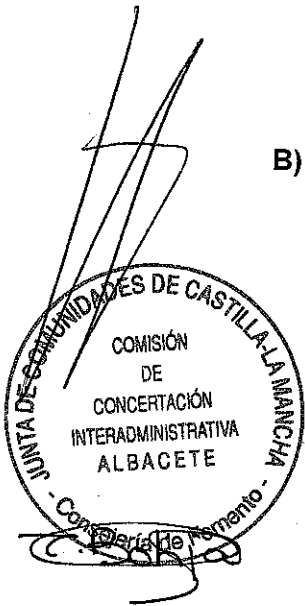
Administración Estatal:

- Confederación Hidrográfica del Júcar.- En su informe de 25/04/2013 señala que el POM no supone afección al dominio público hidráulico, ni al régimen de corrientes.

En cuanto al saneamiento se señala que el núcleo urbano no cuenta con EDAR, sino con unas balsas verdes, si bien el planeamiento contempla una depuradora para el núcleo urbano y otra para el Polígono Industrial y se recuerda la necesidad de contar con autorización de vertidos para las aguas residuales y las pluviales.

En materia de abastecimiento destaca que el POM señala que la demanda actual es de 10.834 m³ y que la demanda prevista en el año horizonte de sería de 33.512 m³, a los que habría que añadir los 113.475 m³ que se estima como demanda asociada al polígono. La solicitud inicial de concesión formulada por el Ayuntamiento era de 170.805 m³, si bien la Oficina de Planificación Hidrológica informó que el volumen máximo compatible con el Plan Hidrológico del Júcar era de 17.541 m³, por lo que la Confederación requirió al Ayuntamiento con fecha 12/07/2012 que aclarara la población que sería abastecida con dicho volumen, sin que se haya recibido respuesta a la fecha del informe. La concesión en trámite se solicitó para dos sondeos, el que abastece a la población y el que abastece al Polígono, sin que conste ningún otro expediente de concesión en trámite. En base a todo lo expuesto se señala que no queda acreditada la existencia de recursos para satisfacer las necesidades asociadas al planeamiento, ya que si bien para las demandas relativas al abastecimiento de la población se han establecido horizontes, los derechos asociados a la demanda para uso industrial no quedarían acreditados, por lo que se informa desfavorablemente.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Política Energética y Minas.- Señala en su informe que el plan deberá estar sujeto a





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

lo establecido en la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo y que debería incluirse en el marco legal aplicable al Plan el art. 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Administración Autonómica:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad.- Emite informe el 25/10/2013 señalando una serie de cuestiones que deberán ser corregidas:
 - Se completará el Plan de Accesibilidad incluido en el Capítulo 3 de la Memoria Justificativa analizando el resto del viario, no sólo los itinerarios que comunican los equipamientos existentes, y concretando en los espacios objetos de adaptación señalados en el Plano de Ordenación 6 las actuaciones a realizar, el orden de prioridades con que se ejecutarán y los plazos de realización, para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos de Accesibilidad.
 - Se aportará documentación gráfica que refleje el estado actual del término municipal desde el punto de vista de la Accesibilidad.
 - Se observa que no se ha tenido en cuenta en todo el documento la normativa en materia de Accesibilidad más reciente, concretamente la Orden VIV, así como el DB SUA 9 del CTE, en este sentido se revisará el contenido de:
 - El punto 3.1.2 de la Memoria Justificativa, artículo 53 de las Normas Urbanísticas y los artículos 4.2.2.8, 5, 15 y 28 (edificación) de las Ordenanzas Municipales donde se tendrá en cuenta el cumplimiento de la DB SUA 9 del CTE.
 - Los puntos 3.2.3, 3.3.2.1 y 3.52-3 (plano) de la Memoria Justificativa, los artículos 24 y 28 (señalización) de las Ordenanzas Municipales y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, donde se tendrá en cuenta el cumplimiento y ámbito de aplicación de la Orden VIV.
 - El artículo 64 de las Normas Urbanísticas donde se tendrá en cuenta que el ámbito de aplicación de la Ley ACC y del Código ACC no se limita al uso terciario, así como el cumplimiento del DB SUA 9 del CTE.
 - Deberá preverse la reserva de plazas de aparcamiento accesibles según marca la legislación vigente, de este modo se revisará el contenido de los artículos 51 de las Normas Urbanísticas y 4.2.2.9 de las Ordenanzas Municipales.
- Consejería de Fomento. Servicio de Industria y Energía.- En su informe de 09/11/2012 señala:
 - En materia de suministro eléctrico recuerda que la previsión de potencia se hace conforme al RD 842/2002, si bien considera conveniente que se recabe informe de la distribuidora de la zona, en relación con la viabilidad del crecimiento de la demanda de energía eléctrica que señala el POM,





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

informado de los refuerzos y ampliaciones que necesitaría la infraestructura eléctrica de la red de distribución para asumir dichas previsiones. En relación al Polígono Industrial "El Ventorrillo", se recuerda que en los registros del Servicio de Industria y Energía consta la solicitud de autorización administrativa y aprobación de proyecto de una línea de alta tensión promovida por la promotora Inversiones Inmobiliarias Galo 2003, S.L., con fecha de registro 08/02/2011 y con la finalidad de dar suministro eléctrico a dicho polígono, estando la tramitación paralizada por falta de conformidad de la empresa distribuidora.

- En materia de hidrocarburos, se señala que se debería tomar en consideración la previsión de una futura infraestructura de redes de gas, eliminando para ello cualquier obstáculo y facilitando su implantación a las empresas prestatarias. De interés sería su implantación en el Polígono Industrial. Dichas instalaciones deberían hacerse ajustándose a las prescripciones del RD 919/2006. Hasta la implantación de estas redes, las ordenanzas deberán prever la instalación de depósitos GLP como alternativa. La implantación de instalaciones petrolíferas destinadas a suministro de vehículos, deberán de cumplir con su reglamentación de seguridad industrial, debiéndose recoger en las ordenanzas el tipo de suelo que es apto para su emplazamiento.
- En relación con la Ley 1/2007 de Fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y eficiencia energética en Castilla-La Mancha, se señala que el POM deberá prever las medidas necesarias para reducir las necesidades de movilidad, fomentar el uso del transporte público, atender a las necesidades de infraestructura de suministro eléctrico y optimizar el aprovechamiento energético de los edificios, y señala cual es la reglamentación aplicable al respecto.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura. - Se aporta informe de fecha 28/05/2015 en el que se señalan una serie de correcciones a realizar, básicamente consistentes en la adaptación a la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla -La Mancha.



Otras Entidades:

- Iberdrola. - En su informe señala que la potencia señalada en el POM como potencia actual de 36.649 Kw, perteneciente al Polígono de Montalvos, no es correcta, por cuanto dicha instalación no cuenta con infraestructura alguna para poder dotar de suministro eléctrico al mismo. Asimismo, señala que el Convenio firmado con el promotor del Polígono establece una potencia de 20.732,69 Kw, si bien dicho convenio se encuentra sin desarrollar ni ejecutar las instalaciones recogidas en él.

C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:

La documentación técnica del POM de Montalvos presentada para informe del art. 135.2.b RP, presenta deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento. Se



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

recogen a continuación bajo los títulos **OBSERVACIONES**, **OTRAS OBSERVACIONES** y **RECOMENDACIONES**.

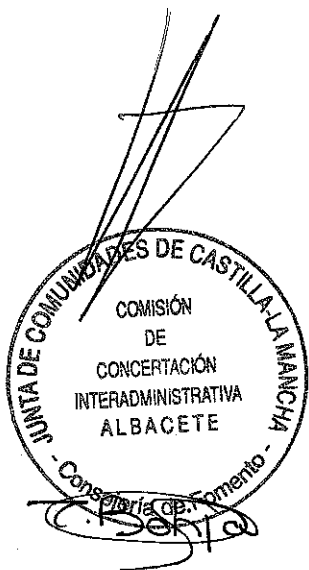
OBSERVACIONES:

Memoria Informativa (art. 41.1 RP y pto. 2.1.3. NTP):

- El punto 3.4.3.2. y siguientes deben actualizarse respecto a los cambios más significativos que hayan ocurrido durante la fase de tramitación: AVE Madrid-Alicante, depuradora del polígono industrial, etc.
- Recoge el punto 4.1. de la NTP que su contenido versará sobre los "datos que mejor identifiquen la evolución de la población en el municipio y sus posibles causas", estudiando cuestiones como: edad, sectores económicos, relaciones entre lugar de residencia y lugar de nacimiento, etc. y basado en los anteriores datos se estudiarán los posibles escenarios de evolución temporal del plan. De lo anterior se deduce que las estadísticas de los últimos años en el "Corredor del Henares", datos de crecimiento de municipios como "Alovera" y "Quer", su desarrollo económico, etc. (zona situada a 250 km de Montalvos, a 40 km de Madrid y 1,5 km de su radial R-2, 20 Km del aeropuerto Madrid-Barajas,...), no pueden considerarse como los "datos que mejor identifiquen la evolución de la población en el municipio", por lo que deberán eliminarse.
- Hay datos contradictorios respecto a la base de la economía del municipio, por ejemplo en los puntos 4.1.3.1. y 4.2.6., en unos se dice que es la agricultura y en otros que la economía se basa mayoritariamente en el sector servicios. Aclarar y modificar.
- En la página 76 cuando se habla de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, se incluye dentro de ellos un parque existente de 859 m². Conforme al art. 24 RP para ser considerado como tal, su superficie debería ser de al menos 1000 m². Corregir.
- Respecto al "*Capítulo 6: Planeamiento Vigente*" y al "*Capítulo 7: Planeamiento en tramitación o en ejecución*", faltan, conforme a la NTP, datos relevantes y fundamentales para la posterior clasificación de los suelos, como son: modificaciones de planeamiento tramitadas, instrumentos de gestión, fechas de aprobación y publicación de dichos documentos, fechas de recepción de obras de urbanización, estado de ejecución de las mismas, compromisos y grado de cumplimiento de estos, etc.

Memoria Justificativa (art. 41.2 RP y pto. 2.1.6. NTP):

- Reiterando lo expresado en el punto anterior, la evolución de la población por años desde 2000 a 2009 en Quer y Alovera no son los datos que mejor identifican la evolución de la población en el municipio de Montalvos. Deberán eliminarse.
- Conforme al punto 1 de la NTP y en consonancia con el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar en el que se recoge que, por la Oficina de Planificación Hidrológica se establece para Montalvos un volumen máximo anual compatible con el Plan Hidrológico del Júcar de 17.541 m³,





Castilla-La Mancha

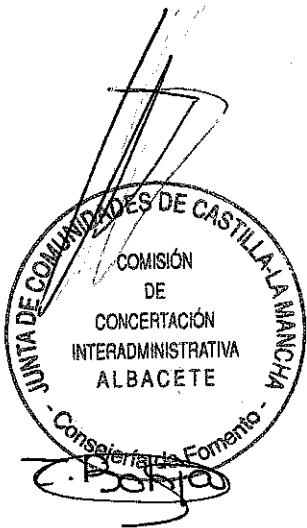


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

deberá recogerse esta limitación en la capacidad de las infraestructuras, pues las necesidades de agua anuales en el plan propuesto rondan los 150.000 m³, prácticamente 10 veces lo que actualmente sería compatible. Es especialmente delicada la situación del polígono que, por sí sólo, tiene una demanda de 113.475 m³ anuales.

- Pese a lo recogido en las páginas 12 y 13 de la Memoria Justificativa, en ningún momento de la Memoria Informativa se ha puesto de manifiesto la necesidad de crear más superficie de suelo urbanizable junto al polígono industrial para uso terciario. Es más, para dotar de servicios a dicho polígono (todavía absolutamente vacío de construcciones) no es necesario urbanizar más suelo dado que, tanto la norma zonal industrial del PAU del polígono tramitado, como la nueva norma propuesta en el POM para dicha zona permiten expresamente el uso servicios. Por lo que, en consonancia con los art. 6 TRLOTAU y art. 2 TRLS, tratando de preservar un suelo en el que no está justificada ni es necesaria su transformación urbanística, éste deberá clasificarse como suelo rústico.
- En el punto 1.1.4.7. sobre criterios de incorporación del planeamiento vigente nada se dice respecto de haber cambiado la ordenanza de aplicación en el polígono industrial respecto a la que contenía el PAU. Justificar.
- El punto 1.1.6.4. "Polígono Industrial" dice sobre éste "...entró en marcha recientemente con la recepción de las obras finalizadas de su acceso". ¿Están recibidas las obras de urbanización de dicho polígono? De ser así, deberá aportarse conforme se ha mencionado anteriormente, formando parte de los puntos 6 y 7 de la Memoria Informativa, documentación relativa a dicha acta de recepción, fecha, documentos de gestión tramitados, fechas de aprobación de los mismos, etc. Independientemente de ello, de los informes aportados por otras administraciones y empresas suministradoras de servicios (Confederación Hidrográfica del Júcar, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., etc.), se deduce que dicho suelo no cuenta con los servicios para ser considerado suelo urbano, por lo que su clasificación será la de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.
- Pese a lo recogido en el punto 1.2.1.2. respecto a las dos unidades de actuación existentes en suelo urbano no consolidado, de los planos de información se deriva que dichos suelos no son suelo urbano consolidado que se desconsolida al someterlo a operaciones de reforma interior, sino que se trata de suelo urbano no consolidado por ejecución de actuaciones urbanizadoras. Modificar.
- Hay datos de superficies que no coinciden, por ejemplo: superficies de sectores y unidades de actuación de página 28 respecto a los de los anexos de servicios, al igual que ocurre con los datos de la página 39 y los de las tablas resumen. Repasar y modificar.
- En la página 34 cuando se habla sobre el suministro de energía eléctrica no se menciona en qué situación concreta está actualmente el polígono industrial respecto a este servicio. Debe describirse la situación concreta.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- En el punto 1.7. "Sistemas e infraestructuras generales" deben describirse, conforme a la NTP, los criterios utilizados para fijar el emplazamiento de los mismos, en particular en los nuevos espacios libres y zonas verdes. Dichos criterios serán acordes con lo recogido en el art. 24 RP, esto es, ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio, estando prohibido las de difícil acceso o falta de centralidad. Los sistemas generales de zonas verdes previstos estarían en este último caso por lo que incumplirían dicha norma; se trata de unos sistemas generales totalmente inconexos con el suelo urbano y urbanizable (son únicamente tangentes al suelo urbanizable en dos puntos, uno de ellos suelo industrial), serían pues una especie de parque periurbano cuando se da la circunstancia de que Montalvos (municipio de 125 habitantes) ya tiene, según el plan, un gran parque en suelo rústico de 29.286 m². Dichos sistemas generales carecen de centralidad dado que, se encuentran no sólo "en las afueras" del núcleo urbano, sino que para llegar hasta ellos ha de ser a través de viales que atraviesan el suelo rústico, etc. Por todo lo anterior debe modificarse su ubicación.
- Reiteramos que, pese a que su uso sea como tal, el SGD-3 no puede tener dicha condición dado que su superficie es inferior a 1.000 m².
- En el punto 2.4.1.3. "Suficiencia de las infraestructuras" no se dice nada respecto a la insuficiencia de recursos tales como abastecimiento de agua (tanto en Montalvos como en el polígono industrial), electricidad en el polígono, etc. Igualmente en los puntos siguientes cuando se describen las distintas infraestructuras.
- Deberán corregirse en la Memoria las referencias al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP, que ya no es aplicable en nuestra Comunidad Autónoma en virtud de la Disp. Adicional Única de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- Por último, de acuerdo con lo que establece la NTP, el **Informe de Sostenibilidad Económica** deberá analizar la capacidad inversora del Municipio para hacer frente a la ejecución de los Sistemas Generales no adscritos previstos y en qué medida será necesario establecer convenios de financiación con otras Entidades y cuales. A este respecto se prevé un coste en SG no adscritos que deberá asumir el Ayuntamiento de 1.035.013 euros, cuando la liquidación del presupuesto municipal ha sido negativa en los últimos ejercicios y los únicos ingresos que podrían financiarlo son los derivados de la venta de los terrenos en los que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, lo que exigiría que se desarrollase completamente el Plan y se vendieran la mayor parte de los solares obtenidos. En cuanto al cálculo de los costes de mantenimiento de los servicios se limita a extrapolar datos de ingresos y gastos del ejercicio 2007 (año en que los ingresos fueron superiores y los gastos inferiores a la media) para calcular un aumento en forma lineal de gastos e ingresos con una población de 340 habitantes, sin considerar la influencia de otros factores en el coste de los servicios.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

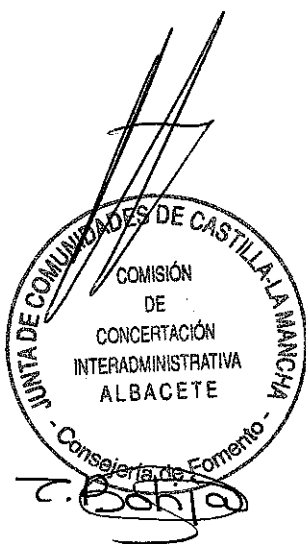
Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

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

- En el plano OE-4 hoja 2 de 2, ¿por qué se califica como dotación estructural de titularidad privada la depuradora del polígono industrial? Justificar y, en su caso, corregir.
- En el plano OD-2 hoja 1 de 2 es confusa la leyenda en cuanto a cotas de las alineaciones. Así por ejemplo se habla de anchura existente y anchura proyectada, cuando dentro de las existentes hay algunas que siguen estando vigentes y otras no. Corregir.
- En el plano OD-5 hoja 2 de 2 aparece como red existente una línea de MT y un CT en el polígono industrial, ¿existe realmente esa línea? Por lo que se deduce del informe de la compañía distribuidora eléctrica, Iberdrola, no hay suministro eléctrico al polígono. Justificar y, en su caso, modificar.

Normas Urbanísticas (art. 44 a 47 RP y pto. 2.1.8. NTP):

- Deberá actualizarse el marco normativo contenido en el art. 9.
- Deberán señalarse los ámbitos concretos en los que se considera posible la formulación de Estudios de Detalle, tal y como exige el art. 28 TRLOTAU, si se quiere hacer posible la utilización de este instrumento en el futuro.
- Existe una errata en la redacción del art 21.3 de las Normas que deberá corregirse, transcribiendo la redacción del art. 109 TRLOTAU.
- El art. 21.4 deberá corregirse por cuanto la Ley 8/2007 ha sido derogada.
- En el art. 40 deberán eliminarse las referencias al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP, que ya no es aplicable en nuestra Comunidad Autónoma en virtud de la Disp. Adicional Única de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha. También se deberán corregir los art. 64.1.4, art. 93.3, etc.
- En los art. 41 y art. 82 que regulan los usos en suelo rústico, se habla de usos globales y pormenorizados, terminología que no es propia de este tipo de suelo. Deberá corregirse. Asimismo, en dicho artículo (apartado 1, letra b.) y en el resto de apartados en los que se haga referencia a edificaciones adscritas al sector primario, deberá recogerse la modificación introducida en el art. 54.1.2º e) TRLOTAU por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.
- En el art. 88 que regula las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población, deberán añadirse las condiciones que establece el art. 10 RSR. Así mismo, podrá recogerse la modificación introducida en el art. 54.3.a) TRLOTAU por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.
- En el art. 42 cuando se habla del uso residencial se identifica entre otras la subcategoría "edificación aislada adosada", denominación confusa que debe modificarse.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- Conforme a Título III de la NTP en el art. 45 de las Normas Urbanísticas debe constar el programa mínimo de vivienda y las condiciones mínimas de habitabilidad. De hecho se hace referencia a ellas en el art. 49 de las propias normas y no están.
- El punto 3.8. del art. 66 es confuso. No queda claro si se permiten retranqueos parciales sin la realización previa de Estudios de Detalle y, de permitirse, cuando se habla de 3 m si se refiere a longitud o a profundidad de los mismos.
- Respecto al art. 67 se recomienda que el retranqueo frontal sea fijo puesto que si en la manzana ya hay una edificación construida con un retranqueo de 7m, ¿todas las edificaciones posteriores han de situarse a 7m? Valorar y, en su caso, modificar.
- El punto 3.6. del art. 68 recoge que en las manzanas edificadas las nuevas edificaciones han de someterse a la alineación existente, cuando dicho artículo se refiere a edificación aislada o pareada. Valorar y, en su caso, modificar.
- En las fichas de las unidades de actuación y los sectores, la edificabilidad máxima (y por tanto el aprovechamiento objetivo dado que no hay coeficientes de homogenización), no coinciden con el resultado de aplicar a la superficie neta la máxima edificabilidad que permite la ordenanza de aplicación. Justificar.



Catálogo de suelo residencial público (pto. 2.1.11. NTP):

- Deberá aportarse certificado municipal de la inexistencia de suelo residencial público (art. 48.2 último párrafo RP).

OTRAS OBSERVACIONES:

- No se ha presentado en formato papel el plano OD1 hoja 1 de 2. Tenerlo en cuenta en la próxima presentación.

RECOMENDACIONES:

- Podría valorarse la posibilidad de incorporar la zona de la servidumbre de la carretera C-10 a los desarrollos previstos. Podría dar lugar a un mejor remate de la zona y a poder realizar un vial continuo que rematará el municipio por ese lado.

3.- POZO LORENTE: Expte. PL 4/12. Plan de Ordenación Municipal.-

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación 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 este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

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 24/2004 de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Únicamente consta que con fecha 03/10/2011 se emitió el Documento de Referencia para la elaboración del ISA. Corresponde a la citada Dirección General pronunciarse sobre la validez de la información pública realizada en el trámite de evaluación ambiental. En todo caso, se recuerda al Ayuntamiento que no debería realizar la aprobación inicial del POM en tanto no obtenga el acuerdo favorable a la Memoria Ambiental, de conformidad con lo previsto en el art. 31 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar a que hace referencia 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 puesto que el emitido es desfavorable.
- Deberá acompañarse nuevo certificado de Secretaría del resultado de toda la concertación administrativa, ya que únicamente obra un certificado con la concertación realizada antes del 1/10/2014. En dicho certificado se indicarán los organismos a los que se ha solicitado informe, plazo concedido y si han emitido o no informe.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes (nombre y apellidos, DNI y domicilio) con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Dada la existencia de alegaciones en la fase de información pública, que han sido resueltas por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 15/09/2014, deberá remitirse certificado de dicho acuerdo, acompañado de los informe técnicos emitido en relación con las mismas. Se deberá notificar el acuerdo adoptado a cada uno de los alegantes.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Ministerio de Defensa, Consejería de Agricultura -Servicio de Montes y Espacios Naturales-, Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, Dirección General de Carreteras, Consejería de Educación, Cultura y Deportes etc.). No se debería 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 una vez aprobado inicialmente el POM.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

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

Administración Estatal:

- Ministerio de Defensa.- En su informe de fecha 26/10/2014 señala que la zona afecta a la Defensa Nacional no deberá quedar sometida a las restricciones que otras catalogaciones sectoriales impongan y que puedan limitar el uso del Campo de Maniobras y que alrededor de dicha zona existe una Zona de Seguridad sometida a las restricciones impuestas por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero. Estas consideraciones deberán ser incorporadas al POM previamente a su aprobación definitiva.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.- Emite informe desfavorable con fecha 20/05/2014 por no quedar acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros en parte de los terrenos delimitados por el planeamiento, ni la disponibilidad de recursos para satisfacer la demanda de agua asociada al mismo.

En relación a la afección al régimen de corrientes, se señala que debería modificarse la delimitación de la zona verde que se ve afectada por la zona de flujo preferente de la Rambla del Tollo según el SNCZI. Así mismo, se señala que tanto la EDAR de Pozo Lorente, como el nuevo Polígono Industrial, se encuentran en zona de policía de la Rambla del Tollo; mientras que parte del cementerio municipal se localiza en zona de policía de un cauce innominado tributario de la Rambla del Tollo. Al no constar que exista autorización de la Confederación para estas construcciones deberá acreditarse que ha sido concedida o proceder a regularizar su situación e iniciar expediente de autorización.

En materia de recursos hídricos se señala que la emisión de informe favorable requiere que el Ayuntamiento acredite la existencia de derechos previos al uso del agua que permitan satisfacer la demanda asociada al desarrollo del planeamiento. De acuerdo con la documentación del POM, el consumo actual estaría en 92.400,48 m³/año y la demanda total para el desarrollo actual del POM sería de 214.007,17 m³/ año, mientras que la concesión actual del Ayuntamiento es de 39.200 m³/año

Administración Autonómica:

- Consejería de Agricultura. Servicio de Montes y Espacios Protegidos.- En su informe de fecha 28/11/2014 realiza las siguientes consideraciones:
 - No se han delimitado correctamente los montes de utilidad pública en la documentación gráfica del proyecto. Se adjunta capa en formato shp para su corrección. Aquellas zonas indebidamente incluidas como MUP, pero con presencia de formación boscosas deberán clasificarse como SRNUEP-Protección Natural.



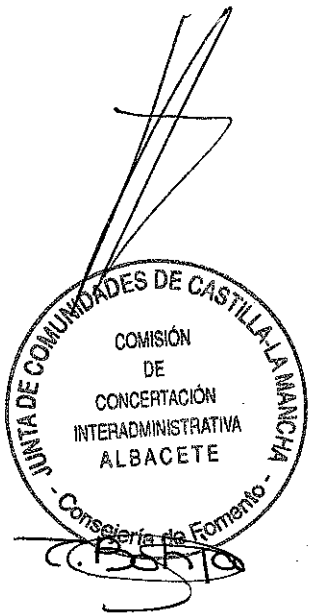
Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- Se deberá aclarar por qué todos los terrenos de monte que no son MUP, ni hábitats de interés comunitario, se han clasificado como SRNUEP- Protección Estructural.
- En la página 130 de las Normas Urbanísticas, por una parte, se establece que el objetivo fundamental del SRNUEP-Protección Forestal es el mantenimiento de su carácter y función productiva mediante una gestión racional y sostenible, así como la salvaguarda de las importantes funciones sociales, territoriales, ambientales y paisajísticas del monte; mientras que, por otra parte, se indica que, excepcionalmente, podrán ser autorizables con determinados requisitos las extracciones mineras y los huertos solares. En la página 131 del mismo documento para el SRNUEP-Protección Extractiva, se indica que son suelos que dan o podrían dar soporte a una actividad minero-extractiva cuando no resulte coincidente con la categoría SRNUEP-Protección Forestal. Por tanto, se deberá aclarar esta contradicción, así como se solicita que se justifique cómo se pueden considerar autorizables este tipo de usos sobre SRNUEP-Protección Forestal sin vulnerar el objetivo fundamental de esta categoría de suelo.
- Se deberán incorporar las disposiciones establecidas en el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, así como lo indicado en el art. 58.9 de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible que establece que "En todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas, establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones semejantes para aislar las construcciones de la masa forestal".
- En relación con la Cañada Real de Los Serranos se señala que no se ha delimitado correctamente su trazado, por lo que el Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura facilita documentación para su adecuada delimitación, y se deberá establecer una zona de 5 metros de anchura a ambos lados de la vía pecuaria como zona de protección que deberá ser clasificada como SRNUEP-Protección Ambiental. Por otra parte, en la página 123 de las Normas Urbanísticas se considera como uso autorizable el tránsito de vehículos a motor, si bien la Ley 9/2003 no contempla la autorización del tránsito ordinario de vehículos con carácter general, sino sólo cuando se trate de vehículos y maquinaria para su utilización e las explotaciones agrarias y con una serie de limitaciones.
- Agencia del Agua. - En su informe de fecha 2/09/2014 en materia de saneamiento señala que la EDAR de Pozo Lorente tiene una capacidad para tratar un caudal medio de 192 m³/día, previsto para una población de 1.000 habitantes equivalentes y que actualmente se recibe un caudal medio de 89,50 m³/día. Según la documentación del POM, el número de viviendas aumentará en 389 y en 13.155 m² la superficie destinada a otros usos, por lo que se prevé un vertido de aguas





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

residuales, en función del volumen distribuido para abastecimiento, de 467, 94 m3/día.

Asimismo, se señala que las industrias que existan o se implanten deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial tenga las características que lo hagan asimilable al agua residencial doméstica y se aconseja que los nuevos desarrollos urbanos tengan redes separativas a fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.- Emite informe el 28/07/2014 con las siguientes consideraciones que aparecen más detalladas en el Anexo II de dicho informe:
 - Dentro de los objetivos del POM se debería incluir la necesidad de hacer accesible el municipio para posibilitar el uso por parte de todos los ciudadanos, independientemente de sus limitaciones funcionales, tanto del viario como de los equipamientos y zonas verdes, adecuándolos a la normativa de accesibilidad vigente.
 - Los documentos de información del Plan deben incluir un análisis del viario y de los espacios libres de uso público existentes, tanto a nivel gráfico como escrito, con objeto de establecer un diagnóstico sobre su grado de accesibilidad y sobre la viabilidad de su adaptación a la normativa sectorial vigente. De acuerdo con el diagnóstico que se realice, se deberá establecer un programa específico de actuación en materia de accesibilidad (art. 25 Ley ACC y 12 del Código ACC), indicando el orden de prioridades y los plazos establecidos, para la adecuación progresiva de las vías públicas, parques y demás espacios de uso público existentes a los requisitos de la accesibilidad.
 - Entre los planos de ordenación detallada se incluirá lo necesario para mostrar la accesibilidad del viario, equipamiento y zonas verdes del Plan en cada uno de los tipos de suelo del municipio, donde se refleje la definición de los elementos de urbanización (plazas de aparcamiento para PMRC, pasos de peatones y/o rebajados...) y del mobiliario urbano, así como la justificación de las pendientes longitudinales y transversales de las calles y del anillo verde perimetral.
 - Se actualizará la legislación sobre accesibilidad vigente. Se llama la atención de que no se aplica la Orden VIVI lo que afecta, entre otras determinaciones, a la anchura y altura de los itinerarios peatonales accesibles.
 - Se revisará el contenido de las normas urbanísticas en los artículos 52.10, 55.7, 65.2, 65.4, 66.2.b, 66.3, 98.2, 214.3, 214.8, 216, 217.3, 221 y 222 en el sentido que se manifiesta en el Anexo 2 del informe. Así mismo, se deben incluir según se establece en el art. 1.03 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las disposiciones oportunas que garanticen la posibilidad de ocupar superficies de espacios libres o de dominio público indispensables para la ubicación de ascensores u otros elementos que faciliten la accesibilidad de los elementos comunes de los edificios, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- En cuanto al término "minusválido" utilizado en el documento deberá sustituirse por "personas con discapacidad", según se establece en la Disp. Adicional Octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia o puntualmente, si es más preciso, por "personas con movilidad reducida" o "en situación de limitación" según el art. 3 del Código de ACC.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura. - Se aporta informe de fecha 29/05/2015 en el que señalan una serie de deficiencias a subsanar:

En el Catalogo:

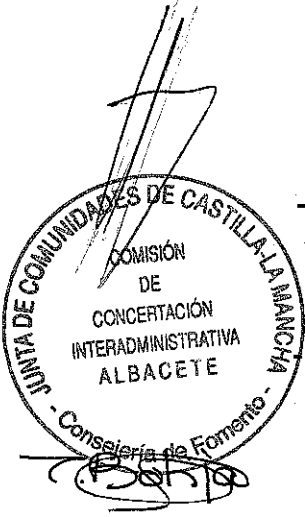
- En base a lo dispuesto en el art. 70.1 del Reglamento de Planeamiento deberá incorporarse al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Pozo Lorente, a título de Memoria Informativa, en cumplimiento asimismo del contenido de la Resolución de la entonces Dirección General de Patrimonios y Museos 08.0393 R.
- Para una mayor claridad en la consulta, deberían numerarse las fichas correlativamente introduciendo, asimismo, un apartado referente al código de numeración del Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Pozo Lorente.

Deberá llevarse a cabo una ficha individual de cada elemento catalogado, de acuerdo con el contenido descrito en el art. 70.4 del Reglamento de Planeamiento. Dichas fichas deberán contener los datos catastrales de los Ámbitos de Protección, el nivel de protección aplicado a cada uno de los elementos del catálogo y la normativa sobre Patrimonio Cultural de aplicación a cada uno de los mismos (art. 26, 27, 47 y 48 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en su caso, y de acuerdo con las características y tipología de los diferentes bienes).

- De acuerdo a los niveles de protección previstos para cada uno de los elementos deberán determinarse las obras permitidas y prohibidas sobre los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 68 del Reglamento de Planeamiento.
- Debe especificarse claramente en todas las fichas de los elementos patrimoniales inventariados, que ante cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos, es preceptivo el informe favorable de la Comisión competente en materia de cultura (art. 24 de la Ley 4/2013 PCCM)
- Los elementos patrimoniales incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberán formar parte de la Ordenación Estructural, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 69.1 del Reglamento de Planeamiento.

En la Memoria Informativa:

- En el apartado 3.4.2 AFECCIONES DE CARACTER PATRIMONIAL, debe corregirse la normativa de aplicación, sustituyendo la citada Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, actualmente derogada, por la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. En cuanto a la legislación estatal, la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico tiene carácter supletorio.





Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

En las Normas Urbanísticas:

- En el art. 176 Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, debe corregirse el punto 5, referente a la normativa de aplicación (Ley 4/2013 PCCM).
- Debe eliminarse el contenido del punto 8 del citado artículo 176, haciendo referencia únicamente a la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, determinada en el art. 27 de la Ley 4/2013.

En los Planos:

- Deben aportarse en papel los Planos de Ordenación referentes al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Otras entidades:

- Central Eléctrica de Pozo Lorente, S.L.- Emite informe señalando los puntos del núcleo urbano donde no existe red de suministro eléctrico, a fin de que sea tenido en cuenta por el POM en cuanto a la clasificación del suelo y a la consideración de solar de las parcelas afectadas.

C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:

C.1. DECISIONES DE PLANEAMIENTO

El tramo de "anillo verde perimetral" que recorre las traseras de la manzana que presenta fachada a las calles Almansa y Gómez Gil puede generar problemas al Ayuntamiento. Si se mantiene debe de adscribirse a las parcelas que presentan fachada al mismo, que quedarán en SUNC.

En el Polígono Industrial, todos los viales a los que presentan frente parcelas edificables deben de incorporarse al suelo urbano o urbanizable.

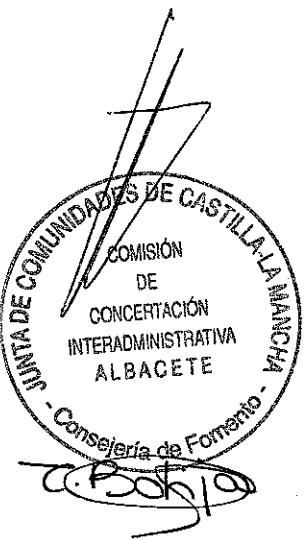
C.2. DEFICIENCIAS GENERALES EN RELACIÓN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA

A) PARTE INFORMATIVA

En la parte informativa deben de completarse algunos apartados y planos, y reajustarse otros, a fin de cumplir con los contenidos marcados por la NTP. Debe de realizarse correctamente el cálculo de la intensidad neta existente (aptdo. 5.3.2 del art. 2.1.3 NTP), así como el de la edificabilidad bruta por hectárea en las distintas ZOUs a los efectos de justificar el cumplimiento de la edificabilidad residencial máxima por hectárea (art. 21 RP), especialmente en suelo urbano. Los planos I.13 en adelante se resienten de falta de rigor en la delimitación del suelo urbano.

B) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

En la Memoria Justificativa deben de completarse, en general, numerosos apartados que presentan carencias importantes en relación con los contenidos de la NTP. En especial, los apartados 1.2 a 1.7 presentan numerosas carencias que





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

pueden poner en cuestión importantes decisiones de ordenación como la **delimitación y categorización del suelo urbano, la delimitación de ZOUs y cálculo de los parámetros** correspondientes, etc. La LOTAU, en particular, no contempla como supuesto para que un suelo sea urbano que esté clasificado como tal por el planeamiento vigente que se somete a revisión; lo que aclaramos a raíz del intercambio de opiniones mantenido al respecto con el equipo redactor.

Debe delimitarse en los planos la zona de flujo preferente de la rambla y evitarse en esa zona usos urbanos por el riesgo que entraña.

En cuanto a la ordenación detallada se detectan, entre otros aspectos, carencias en el análisis y justificación de la trama viaria, prestando especial atención a la accesibilidad universal, que apenas se ha estudiado. Todo ello debe apoyarse en un análisis adecuado en el apartado correspondiente de la parte informativa, que también presenta deficiencias en este aspecto.

C) ORDENACIÓN

Debe revisarse a la luz de los problemas señalados. En la apartado correspondiente del Anexo de este informe (Planos de Ordenación), se comenta con suficiente detalle todos los aspectos a revisar y las carencias detectadas.

El estudio de tráfico y movilidad no hace referencia al Polígono Industrial y tampoco estudia la accesibilidad en el casco urbano.

El informe de sostenibilidad económica es incompleto. Falta, entre otras cosas, el estudio de viabilidad de los sectores de SUB a desarrollar por agentes privados.

El catálogo de suelo residencial público debe completarse según NTP y art. 48.2 RP.

D) NORMAS URBANÍSTICAS

Deben completarse aspectos puntuales que señalan en el Anexo. Se detectan algunos errores conceptuales que se señalan también más abajo. Las normas zonales que rigen en SU y SUB presentan deficiencias que deben subsanarse. En particular, en SUB las normas no pueden ser orientativas. En principio, serán las que por uso y tipología correspondan de las que se han señalado para SU. Las fichas urbanísticas deben de respetar el esquema planteado por el Anexo 1 NTP, completándose la ordenación detallada especificando las superficies dedicadas a sistemas locales, entre otros extremos.

ANEXO: AJUSTES DEL DOCUMENTO A LA NTP

Si bien el documento se estructura correctamente según las pautas marcadas por la NTP, se detectan carencias en el desarrollo de los contenidos que, en ocasiones, son carencias importantes por guardar relación con la justificación de aspectos esenciales del plan.

En lo que sigue, se respeta el mismo orden de exposición que la NTP, salvo para los contenidos correspondientes a los artículos 2.1.10 y 2.1.11 NTP que, respetando el criterio del redactor, se tratan como anexos de la memoria justificativa y





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

no como cuadernos o documentos independientes.

MEMORIA INFORMATIVA

En el **apartado 3** debería de completarse el análisis del territorio, que es en exceso somero y algo confuso. En los correspondientes subapartados deben incluirse referencias claras y completas a dotaciones territoriales relevantes, límites municipales según IGN y catastro, riesgos, valoración de la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, situación actual del tráfico y una primera valoración de la accesibilidad en el núcleo urbano en relación con el viario y el tráfico.

Comentario: Aunque hay contenidos que aparecen más adelante en la memoria, según NTP deberían aparecer aquí referencias claras a las dotaciones territoriales (zona afectada a defensa nacional, actividades extractivas, vertederos, parques eólicos e importante bodega). El apartado 3.2 es repetitivo con 3.1, y el contenido del 3.5 es más propio de 3.3.

Debe prestarse atención desde el principio a los problemas que plantea la rambla a su paso por el casco urbano (de hecho el POM prevé la construcción de unos diques que no se mencionan). Debe revisarse todo ello, reorganizándose según NTP, y justificarse la aptitud de los terrenos previstos para el crecimiento del casco urbano (aunque no parece plantear problemas el crecimiento por el oeste, debe de explicarse con un poco de detenimiento).

En general el POM ha dedicado poca atención a la accesibilidad, lo que debe subsanarse.

En el **apartado 4.2** debe incluirse referencia expresa al estudio de sostenibilidad económica del plan, que es donde se ha realizado el estudio que pide aquí (aptdo. 4.2) la NTP.

En el **apartado 5** debe completarse **5.1**, que es en exceso somero. En **5.2** debe de explicarse mejor la red general de energía eléctrica. En todo caso, el apartado **5.3**, es especialmente importante por las consecuencias que tiene para la posterior categorización del SU el cálculo de la edificabilidad existente: no se ha realizado según está previsto en la NTP. Finalmente, 5.3.3. y 5.3.4 son tan someros que prácticamente carecen de contenido. Deben completarse ajustándose a lo que pide la NTP. El apartado **5.5** está muy incompleto también: no se han analizado y justificado las categorías de suelo urbano, la división en ZOUs es confusa y no se han realizado tampoco aquí los cálculos que piden la NTP y el reglamento (edificabilidad bruta de las ZOUs, justificación del límite de edificación residencial por hectárea, cuantificación del nivel de ocupación por la edificación en SUNC, etc.)

Comentario: Si el redactor tiene dudas sobre el cálculo de Intensidad Neta Existente exigido por la NTP en 5.3.2., puede ponerse en contacto con la Sección Técnica del Servicio de Urbanismo para las aclaraciones oportunas.

El **apartado 6** debe completarse según los contenidos de la NTP. En particular, deben analizarse los problemas concretos de la actual previsión del Polígono Industrial y de los crecimientos previstos por las NN.SS. en el entorno de la rambla.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Comentario: Se detectan discrepancias de los planos reproducidos en este apartado con lo aprobado definitivamente, pero también con otros planos reproducidos en el mismo apartado más adelante. En concreto, la delimitación del suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano no coincide con el ejemplar aprobado de las NN.SS. Debe revisarse todo, organizándolo y sistematizándolo mejor.

El **apartado 7** debe referirse no solo al planeamiento de desarrollo, sino también, de un modo claro y sistemático a: a) innovaciones sufridas por las NN.SS., b) instrumentos de gestión en tramitación, c) instrumentos de planificación y de desarrollo en tramitación o aprobados. Si no hay ninguno debe decirse expresamente en vez de omitirse la mención.

El **apartado 8** es algo inconexo y presenta carencias. Debe contener al menos un apartado dedicado a un resumen de la "situación actual de dotaciones y servicios" (según se ha estudiado a lo largo de la memoria), con referencia a la accesibilidad.

Comentario: Un diagnóstico no es una lista inconexa de problemas, sino que estos deben articularse en su exposición según orden de importancia, etc. Es importante señalar de modo destacado las cuestiones que marcarán las peculiaridades del POM en relación con la situación actual (mal ubicación del Polígono Industrial, problemas de los usos previstos en la zona de protección de la rambla, etc.)

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 Está incompleto. Solo figuran las carreteras, y además sin nombre. Debe revisarse según NTP.
- I.02 Debe de identificarse con claridad el suelo residencial público.
- I.03 Debe de completarse con zonas de riesgo, unidades de paisaje, etc.
- I.04 I.05 e I.06 presentan problemas de tramado, lo que los hace confusos. En todo caso, faltan las líneas eléctricas, conducciones de agua y saneamiento, vertederos e industrias. Las zonas afectadas por parques eólicos se confunden con las zonas de prevención arqueológicas. No se distinguen los montes de utilidad pública como, en I.06 tampoco son diferenciables entre sí las tramas de las distintas dotaciones.
- I.09 Se indicará el diámetro de los principales colectores.
- I.12 Al menos en este plano debe de utilizarse una cartografía que incluya la topografía del terreno, ya que tiene que completarse en el sentido señalado por la NTP: cuencas urbanas, principales vías urbanas de recogida de agua (por cuencas) con su sentido de drenaje, y, sobre todo, delimitación de zonas inundables de la rambla a su paso por el núcleo urbano –zona inundable, zona de flujo preferente, vía de intenso desagüe, etc., según los resultados del estudio hidrológico.
- I.13 a I.15 Se detectan incongruencias. El análisis debe limitarse al suelo que pueda considerarse SUC. Deben excluirse, por tanto, las zonas no consolidadas por la urbanización y la edificación.
- I.16 La supervisión de este plano está supeditada a la correcta delimitación y





justificación del SUC en la memoria. Las actuales UA-1 y UA-2 no parecen reunir las condiciones de SUC. En lo referente al cuadro de valores correspondientes a cada zona, se estará a la revisión del análisis de la edificabilidad existente en la memoria.

1.19.2 Pese a ser un plano de la ordenación vigente, No vienen delimitadas las unidades de actuación previstas actualmente en suelo urbano. Además, en las zonas afectadas por la UA-1 y UA-2 vigentes se han dibujado viales que no están calificados actualmente como tales. Debe revisarse y corregirse adecuadamente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El **apartado 0** no satisface los contenidos de la NTP.

Comentario: En particular, deben de concretarse en primer lugar y por encima de todo, los problemas que presenta el desarrollo urbano y que ya han sido detectados en la Memoria Informativa, pero retomándolos y organizándolos de modo que justifiquen la elección de los objetivos que han guiado la ordenación y que deben formar parte de este apartado, como indica la NTP. Debe evitarse la mezcla de esta problemática con consideraciones generalistas relativas a la conveniencia de actualización del marco normativo, que se dan por supuestas, pero que si se quieren señalar expresamente deberán de incorporarse en un subapartado específico, preferentemente al final de la exposición. Antes, de todos modos, se incluirá la exposición de las diferentes alternativas manejadas que actualmente se han incluido, erróneamente, en el apartado siguiente.

El **apartado 1.1** debe volverse a redactar para que responda al objetivo y los contenidos marcados en la NTP.

Comentario: En primer lugar describir brevemente, pero de modo preciso y claro, el modelo adoptado, señalando sus características principales a la luz de las consideraciones concretas señaladas en la NTP. En particular, debe de cuantificarse el límite propuesto al crecimiento, tanto en cantidad de suelo a transformar como en la capacidad que presenta dicho suelo en número de viviendas a construir y población de acogida; solo así puede quedar razonablemente justificada la decisión de mantener las previsiones de crecimiento del plan vigente. De nuevo, deben dejarse de lado aquí cuestiones secundarias en relación con la descripción del modelo, como las relativas a la gestión de los suelos (plan de etapas), criterios seguidos para el establecimiento de la ordenación detallada, etc. Estas cuestiones tienen su lugar en posteriores apartados de la memoria.

El **apartado 1.2** es completamente insuficiente, especialmente en lo que se refiere al suelo urbano. Falta exponer los criterios de clasificación del mismo, que pudieran poner en cuestión algunas zonas que no parecen estar consolidadas por la edificación ni la urbanización (art. 45 TRLOTAU). El SUNC, en todo caso, debe de adscribirse al tipo que proceda (actuación urbanizadora, operación de reforma interior o incremento de aprovechamiento -art. 21.4 RP, letras a, b y c finales), y queda sujeto a la justificación de las cesiones dotacionales que corresponda (mmo. artículo; v. también más abajo apartado 2.5 de la ordenación detallada). Los tramos de anillo verde





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

perimetral que transcurren por las traseras de manzanas de SUC deberían suprimirse, pues no deja de tratarse de un vial peatonal al que presentan fachada las manzanas correspondientes, que deberían de categorizarse entonces como SUNC (DP 2.3 TRLOTAU).

Comentario: Los suelos con fachada a la calle Fco. Ochando afectados por la apertura del nuevo vial marcado en el plano OD-1 impide su clasificación como SUC.

En cuanto a los suelos categorizados como SUNC, algunas unidades de actuación como UB-R-03, UB-R-06, y parte al menos de UB-R-11 y de UB-R-12, parecen reunir sin embargo las condiciones para ser SUC, salvo que obedezcan a una situación de atribución de incremento de aprovechamiento o a una operación de reforma interior, o a otra circunstancia que desconocemos; pero en tal caso debe aclararse la situación concreta que da lugar a la categorización de estos suelos como SUNC.

Los tramos mencionados del anillo verde perimetral generarán numerosos problemas al Ayuntamiento (empezando por la obtención de los suelos correspondientes y siguiendo por las expectativas que generará ese vial a las parcelas que presentan fachada al mismo, etc) y apenas beneficios puesto que la conexión con el parque público existe ya por las calles Amanecer y Almansa, plaza del Dr. Villena con similar longitud y con itinerario más atractivo que por las traseras. No parece lógico, en cualquier caso, el haber cargado la obtención de los referidos tramos del anillo peatonal perimetral a Unidades de Actuación que se sitúan al otro lado del núcleo urbano, dejando sin embargo como SUC los suelos que precisamente se benefician de su trazado (por presentar fachada al vial). Esto parece ir en contra del principio de justa distribución proporcional de beneficios en situaciones iguales (art. 6.1.e TRLOTAU).

El suelo urbanizable, por su parte, se justificará en base a los criterios señalados por la NTP (en particular, límites del crecimiento y de las infraestructuras existentes o previstas, entre otros extremos).

En el **apartado 1.3** no se explican los criterios seguidos en SUNC para la delimitación de las distintas unidades de actuación.

Comentario: En particular, no se encuentra explicación a la decisión –a nuestro parecer poco acertada, como se verá– de intentar hacer coincidir cada unidad de actuación con una o a lo sumo dos manzanas; esto dificulta inevitablemente la adecuada integración de los suelos dotacionales correspondientes a los estándares mínimos de cada unidad (art. 121 RP). En cuanto al suelo urbanizable, debe estudiarse cómo afecta la sectorización a las infraestructuras y sistemas generales necesarios, tal y como señala la NTP.

El **apartado 1.4** presenta carencias importantes en relación con el apartado correspondiente de la NTP y con los artículos 19.4 RP y 24.1.d TRLOTAU que desarrolla. En especial, faltan los cálculos de intensidad de los usos por ZOU y por clases de suelo, en particular la del uso residencial en base a la que hay que justificar distintos estándares legales (edificación residencial por ha en suelo urbano y superficie del SG de espacios libres, principalmente).



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Comentario: Falta la definición de usos, intensidades y densidades (tanto edificatoria como poblacional) por ZOU, que debería preceder en orden de exposición a la de usos, intensidades y densidades por sectores (S) y unidades de actuación (UA). Falta también (siempre antes de abordar los desgloses por S y UA) la preceptiva comparación de las intensidades en suelo urbano (SU) según el POM, con la intensidad de la edificación existente calculada en el apartado 5.3.2 de la Memoria Informativa, sin la que no es posible detectar si el POM incurre en atribución de incrementos de aprovechamiento. Por último, falta calcular la edificabilidad residencial bruta por clases y categorías de suelo, justificando que no excede del límite de 10.000m² por hectárea establecido (de modo expreso para las ZOU en suelo urbano) por la LOTAU.

Todo ello debe de hacerse mediante cuadros claros precedidos de las pertinentes explicaciones que justifiquen los resultados correspondientes y expliciten los criterios seguidos en los cálculos, como exige la NTP. Se evitará incorporar en los cuadros datos que no sean relevantes para el objeto de este apartado, como todos los correspondientes a los sistemas generales, que no procede aportar aquí. También se evitará una innecesaria proliferación de tablas o cuadros cuando puedan sintetizarse en una/o sola (no debería de haber tablas específicas para datos intermedios, como por ejemplo, dedicadas solo a dar las superficies de suelo, o las de un determinado uso, o incluso tablas diferentes para diferentes usos; todo ello crea dispersión y confusión en lo verdaderamente relevante).

El **apartado 1.5** se revisará una vez corregido y completado el anterior con las indicaciones señaladas.

Comentario: Las explicaciones que se dan al final de este apartado sobre la idoneidad de la nueva ubicación del Polígono Industrial deberían de trasladarse al apartado 0 al que propiamente pertenecen (problemas de su actual ubicación y objetivo, entre otros, de su solución en el POM).

El **apartado 1.6** solo contiene unos comentarios genéricos sobre áreas de reparto y aprovechamientos tipo, sin aportar éstos ni detallar su cálculo. Los coeficientes de homogeneización no se han obtenido a partir de los valores relativos de repercusión de los terrenos (art. 34.1.B RP) y el estudio de mercado que se aporta es poco solvente. El redactor debía de replantearse la necesidad de utilizar en Pozo Lorente coeficientes de homogeneización.

Comentario: el primer párrafo de este apartado (pg. 28) es correcto, así como la primera parte del tercero. El segundo párrafo y todas las tablas quedan pendientes de si se mantiene la decisión de utilizar coeficientes de homogeneización. De mantenerse, el valor de los coeficientes se establecerá según art. 34.1.B RP. Los cálculos de los aprovechamientos tipo, que actualmente se encuentran dispersos en varias tablas del apartado 1.4, deben traerse a este apartado (v. comentario al apartado 1.4, más arriba) reelaborándose y unificándose las tablas de modo que los valores obtenidos puedan supervisarse con facilidad. En cuanto a la segunda parte del tercer párrafo (pg. 28), dedicada a comentar el aprovechamiento tipo medio, parece obedecer a una confusión, pues el aprovechamiento tipo medio al que se refiere la NTP es el referido en los artículos 68 y 69 del TRLOTAU, y no un aprovechamiento tipo medio "en todo el Plan". Debe, por tanto, justificarse el



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

cumplimiento de dichos artículos.

El apartado 1.7 se completará según los contenidos marcados por la NTP, comentados en los párrafos siguientes. En todo caso, la edificabilidad total que se da en 1.7.1 para justificar el cumplimiento del estándar del sistema general de espacios libres (art. 24.1.c TRLOTAU) carecen de la preceptiva justificación en el apartado 1.4 (que es de donde deben de tomarse una vez subsanadas las deficiencias señaladas más arriba).

Comentario: Al principio se debe incluir una tabla donde vengan relacionados todos los sistemas generales de cualquier clase (comunicaciones, zonas verdes, equipamientos o infraestructuras) previstos por el POM, con su correspondiente descripción (que se ha omitido), el código o códigos que le corresponden, y sus dimensiones. Si la justificación de los cálculos de infraestructuras generales estuviera incluida en los distintos subapartados del apartado 2.4, debe remitirse al mismo desde aquí. De lo contrario, faltarían los anexos técnicos correspondientes al final de la memoria (solo se aporta – Anexo II– el de la red de abastecimiento).

A continuación de esta tabla, se justificará para cada sistema general el criterio seguido para su asignación a los diferentes sectores, con especial atención a los casos en que una misma infraestructura se asigne a varios ámbitos de planeamiento. Es solo a partir de aquí cuando puede entenderse y cobra sentido la primera tabla (pg. 32) de este apartado.

El denominado “anillo verde perimetral” no puede considerarse parte del SG de espacios libres porque incumple el art. 24 RP. Debe de justificarse con suficiente detalle la ocupación con la ampliación del parque de la zona de protección de la rambla, garantizándose con ello que no se han ocupado con usos públicos zonas que entrañen peligro para las personas.

El apartado 1.7.6 presenta contenidos que son más propios del Estudio de Sostenibilidad Económica. En cualquier caso, en la tabla 4 de este apartado deben desglosarse para cada ámbito los distintos sistemas generales que se le han asignado seguidos de los respectivos costes, tanto de ejecución como, en su caso, de obtención (que no se ha incluido), pero sobre todo –y a los efectos exclusivos de este apartado 1.7- del procedimiento de obtención del suelo y el de ejecución y financiación de las obras.

El apartado 1.8 no cumple los contenidos marcados por la NTP, y contiene varios errores conceptuales que deben corregirse. Falta establecer y justificar el orden de prioridades requerido por el art. 24.1.c TRLOTAU.

Comentario: No se ha establecido ni justificado el orden de prioridades para el desarrollo de los diferentes sectores. Se relacionará dicho orden con la ejecución de las infraestructuras generales necesarias para su desarrollo. El desarrollo de las UA en SUNC por medio de Planes Especiales no está justificado, ni aquí ni en el apartado 1.4, que es el lugar adecuado para ello. En cualquier caso, en el POM no parece tener sentido hacer referencia a posteriores Planes Parciales, puesto que ya se establece en él toda la ordenación detallada. Los Planes Parciales no tienen por objeto sectorizar.

El apartado 1.9 debe completarse haciendo referencia a los criterios que han





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

regido el establecimiento del "conjunto de actos permitidos y prohibidos en las distintas categorías de suelo rústico consideradas... En particular, en las zonas afectadas por protecciones paisajísticas o riesgos naturales".

El **apartado 1.11** (1.12 de la NTP) se completará justificando la distancia del polígono al núcleo urbano en base a consideraciones de minimización de las molestias en función de las actividades previstas y de la legislación sectorial correspondiente. Se justificará el régimen de usos permitidos en el polígono.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

Deben completarse al menos los siguientes extremos:

En el **apartado 2.1** se completará la trama viaria urbana por debajo del nivel de la ordenación estructural, con especial atención al ancho de los viales.

En el **apartado 2.3** se comentarán y justificarán con suficiente detalle las ordenanzas tipológicas por las que ha optado el POM.

En el **apartado 2.5** se ha obviado la exigencia de previsión de reservas de suelo dotacional para sistemas locales en el SUNC, lo que debe corregirse y afectará a los planos y, presumiblemente, a la propia delimitación de las UA pues son innecesariamente pequeñas (solo una manzana) para soportar esas cesiones (art. 21.4 RP).

En el **apartado 2.6** se comentarán con mayor detalle las situaciones concretas que han dado lugar a las situaciones de fuera de ordenación.

3. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

No se hace ninguna referencia a las necesidades de tráfico del Polígono Industrial, lo que deberá subsanarse.

Aunque los temas relacionados con la accesibilidad quedan sujetos al informe sectorial, que será el que marque en última instancia las directrices del estudio que debe incluir el POM, hemos de señalar aquí que el estudio de las condiciones de accesibilidad del suelo urbano es casi inexistente. El estudio debe de pronunciarse con mayor claridad al respecto, así como sobre las pendientes de las calles (SUC, SUNC y SUB), detectando los casos que resulten más problemáticos a fin de proponer medidas concretas o (en caso del suelo urbano consolidado) remitirlos a futuras obras de reurbanización.

Debe hacerse referencia a la función del anillo perimetral como vía urbana en relación con la accesibilidad y la ordenación del tráfico (no se menciona).

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Está INCOMPLETO. Deben quedar bien especificadas, por su referencia a planos y con los códigos que corresponda, las inversiones municipales previstas para sistemas generales que no estén adscritos a sectores o unidades de actuación. Falta, además, el estudio de viabilidad de los sectores y unidades de actuación a desarrollar por agentes privados o públicos.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

No se entienden las distinciones preliminares entre inversiones nuevas o de mejora, que recomendamos eliminar por resultar irrelevantes. Tampoco procede la observación "El Estudio de Viabilidad no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal" (aptdo. 1) pues induce a confusión. El ámbito del estudio está claro que solo abarca las actuaciones derivadas del propio plan, y no de la vida municipal en general (art. 30.3ª TRLOTAU y art. 41.2.b RP).

En todo caso, el estudio debe incluir, como exige la legislación urbanística una estimación de los costes de mantenimiento e implantación (p. ej. del punto limpio), por lo que no procede establecer lo contrario como premisa para el estudio (v. texto que sigue a la cita transcrita más arriba).

Falta incluir al menos los costes de obtención de los tramos del denominado anillo verde que no estén adscritos a ningún sector.

5. MODIFICACIONES DURANTE LA TRAMITACIÓN

Debe incluirse este apartado, según los contenidos marcados por la NTP. Si no se han introducido modificaciones significativas, debe de hacerse constar expresamente.

ANEXO I: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

- Debe corregirse y completarse en los siguientes extremos: Breve memoria introductoria explicando la problemática general de los suelos afectados (art. 48.2.a RP).
- Cuando existan fincas rústicas afectadas solo en parte por usos residenciales urbanos, se especificará, junto a la superficie total de la finca la superficie adscribible al suelo rústico.
- Cuando una misma finca (o parte de finca) resulte afectada por suelo residencial perteneciente a distintas clases o categorías (SUC, SUNC y/o SUB) se agruparán por clases (o –dentro de cada clase– por categorías o sectores) los campos con contenido urbanístico (estado de desarrollo del suelo, servicios urbanos, edificabilidad, aprovechamiento, usos y valor urbanístico).
- Deben incorporarse los siguientes campos: linderos, sujetos titulares de derechos sobre los bienes, usos compatibles y valor urbanístico, cumplimentándolos adecuadamente. Si no hubiera titulares de derechos, se especificará que no los hay.
- El aprovechamiento urbanístico se dará en metros cuadrados totales realizables sobre la finca o superficie. Cuando se trate de SUB se calculará el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la finca o superficie en función de su cuota de participación en el sector al que pertenece. De modo análogo se hará si se trata de SUNC.

ANEXO III: ESTUDIO HIDROLÓGICO

Debe de venir bien delimitada la zona de protección de la rambla que entrañe peligro para las personas y los bienes y, en particular, la zona de flujo preferente y la





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

vía de intenso desagüe.

En particular, no encontramos explicación explícita al estrechamiento que sufren las zonas de máxima avenida a 500 años y máxima crecida ordinaria justo allí donde el POM prevé precisamente la ampliación del parque público. Si es debido al relieve del terreno, debe de comentarse expresamente.

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE 1.1 No se ha categorizado como SRR más que una franja bastante apartada del núcleo urbano y mal comunicada, junto al límite sur del municipio. Salvo que esto esté justificado por protecciones de carácter sectorial, podría dar lugar en el futuro a problemas de ubicación de instalaciones que sea preciso implantar en suelo rústico. Por ello recomendamos revisar sobre todo la categorización realizada de suelos de protección estructural no afectados por legislación sectorial específica.

OE 2.1 No se ha encontrado justificación a la delimitación que se efectúa en este plano de las unidades de actuación, por lo que dicha delimitación está supeditada a lo ya expuesto en relación con la parte informativa y la memoria justificativa del POM. Deben en todo caso quedar correctamente identificadas "las tres subcategorías posibles (ámbitos de reforma interior, incremento de aprovechamiento, unidades de actuación urbanizadora)" (NTP art. 2.1.7, aptdo. OE.2)

OE 3 Este plano es confuso y no se ajusta a la NTP. Se confunden suelos dotacionales con zonas de ordenación urbanística. Faltan parámetros de las ZOUs, que no se han calculado (v. más arriba comentarios al aptdo. 1.4 Memoria Justificativa: edificabilidad bruta, densidad poblacional, intensidad neta existente e intensidad neta asignada) y superficies de los suelos dotacionales. Revisar entero y organizar mejor las leyendas, separando ZOUs de suelos dotacionales (los suelos dotacionales no son ZOUs). La superficie de la ZOU industrial no puede ser 0 ha, ni la de la ZOU-2 de 0,98ha (solo el sector 2 ya tiene 1,7ha)... Se detecta una errata: la zona correspondiente a la UA UB-R-08 parece estar mal tramada: según plano OD.1.2 es (coherentemente con la ordenación del resto de las manzanas afectadas) de vivienda unifamiliar, pero en OE.3 presenta color de vivienda colectiva (la ficha urbanística también estaría mal).

OE 4 Deben corregirse algunos errores: el denominado "anillo perimetral", como ya se comentó, no pertenece al sistema general de zonas verdes, sino al de comunicaciones. Asimismo, los diferentes viarios deben de marcarse como pertenecientes al sistema general de comunicaciones (que no se ha recogido en el plano) y no al de infraestructuras. La leyenda debe de responder al contenido del plano, o sea, estructurarse en función de los distintos tipos de sistemas generales (y no por la calificación del suelo).

OE 5 La red general de saneamiento está incompleta: no se han marcado colectores generales del SUB, y según planos OD 4 ss también se han omitido ramales y colectores generales en SUNC. Si para las ampliaciones de depuradora actual, depósitos, etc., fuera necesario obtener suelo, debe señalarse la superficie de suelo a obtener y, en su caso, adscribirse al sector o sectores que corresponda.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD 1 No se ha previsto la reserva de sistemas locales obligatoria en las unidades de actuación en SUNC. La ordenación detallada del Polígono Industrial está incompleta (debe urbanizarse todo el frente de las parcelas a las vías de acceso, y dotarse de servicios -planos OD 3 ss.-)

OD 2 Este plano no se puede fusionar con el anterior. Debe de constar expresamente como plano de alineaciones, añadiéndose las rasantes y las alineaciones interiores de las manzanas allí donde proceda por ser determinación de la norma zonal correspondiente. Tanto las rasantes como las cotas de referencia de las alineaciones deben ser fácilmente legibles, y establecerse en todo el núcleo urbano y no solo en los suelos urbanizables.

OD 3 a OD 5 Para una adecuada interpretación de estos planos deberían de marcarse los límites de sectores y unidades de actuación, así como del suelo urbano consolidado y de sistemas generales como el parque. En OD 4 debe de recogerse también el sistema de recogida de pluviales y las zonas inundables, tal y como se pide también en el I.12. El plano OD 5 está muy incompleto, ya que solo se ha reflejado el trazado de las infraestructuras generales.

OD 6 No se ha aportado. Este plano es relevante en materia de accesibilidad, y debe de responder a un estudio adecuado, a nivel de plan general, de la accesibilidad del núcleo de Pozo Lorente.

NORMAS URBANÍSTICAS

Se recuerda la conveniencia de que las citas de textos legales vayan diferenciadas en cursiva, según el punto 2 del art. 2.1.8 NTP.

TÍTULO I

El **artículo 10** incluye entre las determinaciones de Ordenación Detallada, la delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento tipo cuando estas determinaciones, en municipios de menos de 10.000 habitantes, forman parte de la Ordenación Estructural (art. 20.2 RP).

El **artículo 14.1** incluye entre las construcciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación a las incluidas en unidades de actuación en SUNC, ámbitos PERI y suelo urbanizable hasta la aprobación del correspondiente instrumento urbanístico, lo que no es conforme con la definición que da el art. 38 RP y además se contradice con el apartado 5 del propio art. 14.

En el POM de Pozo Lorente no hemos identificado ningún área de planeamiento remitido. Debe de hacerse constar este hecho expresamente en el **artículo 23**, que en su actual redacción da lugar a confusión. En efecto, los números 2, 3 y 4 de este artículo parecen referirse a todos los sectores de SUB del POM que, sin embargo, tienen perfectamente definida en el POM su ordenación detallada y por tanto no están remitidos a ningún planeamiento posterior.

En suelo urbano consolidado (SUC) no se establecen áreas de reparto. Debe corregirse en este sentido el texto del **artículo 24.2**.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

TITULO IV

En el punto 5 del **artículo 58** debe añadirse que en el uso de vivienda no se permiten piezas habitables que no sean local exterior o carentes de ventanas. Las ventanas, además, cumplirán las especificaciones del punto 8.

En el punto 11 del **artículo 67** se añadirá referencia expresa al art. 104.1 RP, que establece las condiciones mínimas para que una parcela pueda ser considerado solar.

Deben quedar en todo caso definidas en el artículo que corresponda todas y cada una de las "**tipologías edificatorias** utilizadas" en el POM: su nombre, sus características y sus condiciones. Se recuerda que las tipologías definidas en el Anexo II RP no tienen carácter rígido sino que, tal y como reza en el primer párrafo de la DA única del RP, pueden y deben completarse en lo que proceda hasta "alcanzar el grado de detalle que corresponda" al papel que desempeñen en la ordenación, o sea, en la correspondiente norma zonal.

TITULO V

El **artículo 104** induce a confusión. En suelo urbano no procede elaborar planes de desarrollo, salvo que se trate de Planes Especiales de Reforma Interior. El POM no ha sometido ningún área del suelo urbano a futuro desarrollo por este tipo de planes. Deben quedar claras ambas ideas.

El **artículo 106** no se ajusta al art. 28 TRLOTAU: Los Estudios de Detalle solo pueden formularse "para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales" (art. 28.1 TRLOTAU). El POM de Pozo Lorente no ha detectado en suelo urbano ningún área que pueda ser objeto de Estudio de Detalle. Igual ocurre con el **artículo 195.4**.

El **artículo 107** es incorrecto. El coeficiente de edificabilidad (máxima) por parcela predomina sobre la edificabilidad derivada de los parámetros de volumen de la norma zonal. De lo contrario, por definición, dejaría de tener sentido establecer un coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela.

En las **normas zonales** u ordenanzas:

- Las definiciones que encabezan cada norma zonal (art. 111 y 118 deben desplazarse al lugar que corresponda del Título IV.
- Deben añadirse artículos específicos que establezcan: tipología (por referencia al artículo correspondiente del Título IV), parcela mínima, plazas de aparcamiento privadas, uso mayoritario, usos compatibles y usos prohibidos.
- En ZU-1 deben revisarse fondo máximo y alturas permitidas a la luz del estudio y justificación de las edificabilidades de las ZOUs. En su caso, también se hará para ZU-2.
- En el caso de tipologías que carezcan de determinaciones volumétricas precisas (caso de la ZU-2) se establecerán los coeficientes de edificabilidad máxima sobre parcela acordes a cada una de ellas.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

El **capítulo 3** no tiene el contenido propio de una norma zonal. Debe revisarse entero. En realidad, no existen en el plan ZOUs con uso global terciario, administrativo, etc. sino tan solo suelos calificados con estos usos dentro de un determinado tejido urbano (ZOU) en el que se insertan y con el que su uso es compatible. Las condiciones de estos usos deberían de tratarse en el Título III. En cuanto a las normas que deben respetar las edificaciones deberían de ser las de la norma zonal en la que se insertan. Si no fuera así, se justificará adecuadamente esta circunstancia y se especificarán con claridad las condiciones alternativas a las que se deben de ajustar (edificabilidad máxima sobre parcela, ocupación máxima, altura máxima, etc., etc.). Finalmente, que en suelos calificados como equipamiento (público) zona verde se permitan usos terciarios comerciales u otros equipamientos induce a confusión.

TITULO VI

Deben suprimirse los capítulos dedicados a "Condiciones orientativas..." y sustituirse por las **normas zonales** correspondientes. Si coinciden, como parece ser el caso, con las establecidas para el suelo urbano se hará constar expresamente, citándolas claramente a efectos normativos. La ordenación del SUB con ordenación detallada no puede ser orientativa.

TITULO VII

El **artículo 170** relativo a las "Medidas para evitar la formación de núcleo de población", deberá ajustarse al art. 10 RSR, sin perjuicio de que puedan establecerse, justificadamente, condiciones más restrictivas. El plano a que se refiere el art. 170.3 deberá incluir todas las construcciones en un radio de 2 km (art 43.7 RSR).

El **artículo 172** relativo al SRNUEP-Ambiental "Vías Pecuarias" debería ajustarse a la regulación de usos contemplados en los art. 29 y ss de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha

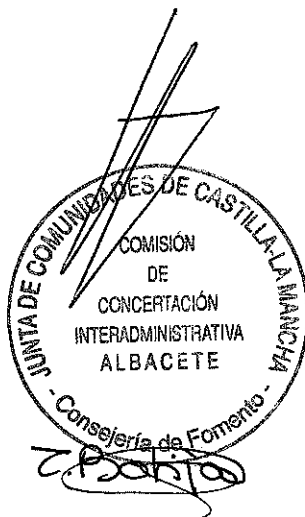
La regulación del **artículo 173** relativo al SRNUEP-Ambiental "Dominio Público Hidráulico" debería distinguir entre el dominio público, zona de servidumbre y zona de policía, a efectos de regular los distintos usos permitidos y prohibidos en cada una de estas zonas.

El **artículo 176** relativo al SRNUEP-Cultural deberá actualizar la referencia a la legislación sectorial vigente y exigir la autorización expresa de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio para todos los usos que se permitan.

El **artículo 177.6** relativo al SRNUEP-Estructural "Agrícola" remite a las condiciones establecidas en los art. 7 y 8 para autorizar viviendas familiares aisladas, lo que es incongruente pues dichos artículos regulan cuestiones diferentes.

El **artículo 178.7** permite el uso extractivo en SRNUEP-Estructural "Forestal" en contra de lo que establece el artículo 179 de las propias normas.

El **artículo 182** permite en las vías pecuarias la agricultura de secano, corregir. En todo caso, el cuadro contenido en este artículo deberá armonizarse con los usos definitivamente permitidos y prohibidos en los artículos anteriores dado que se observan varias contradicciones.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

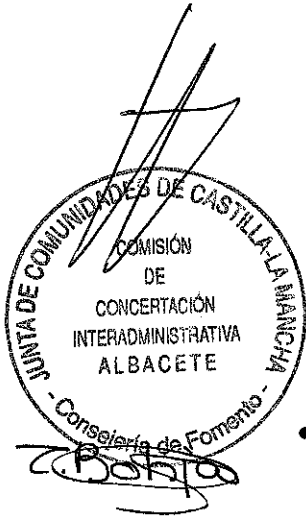
Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

El **artículo 186** deberá recoger que la ocupación máxima para los alojamientos de turismo rural será del 10%, de acuerdo con el art. 9.5 de la ITP- SR (aprobada por la Orden de 31/03/2003).

En cualquier caso, en el **capítulo 3** del Título VII no se regulan las condiciones específicas en suelo rústico de los usos industriales, hoteleros, recreativos, dotacionales privados, etc. Completar.

FICHAS URBANÍSTICAS

- Debe eliminarse en la cabecera de todas y cada una de las fichas la expresión "Planeamiento Remitido": el POM establece la ordenación detallada de todas las unidades de actuación y sectores, por lo que no cabe la redacción de planeamiento remitido.
- Deben ajustarse al modelo del Anexo I de la NTP, sobre todo en lo que a encabezados, unidades y determinaciones se refiere (superficie total con SG, superficie del ámbito sin SG, unidades en m², etc.). No se mezclaran determinaciones de ordenación detallada con las de ordenación estructural (aquellas constarán en tabla o cuadro independiente después de la OE). Se calcularán las superficies concretas de los sistemas locales (para poder superficiar las reservas de suelo de sistemas locales es imprescindible haberlas delimitado previamente en los planos de ordenación detallada, cosa que no se ha hecho y que debe de subsanarse). Se completarán las determinaciones de la ordenación detallada (norma urbanística de aplicación y lo que proceda). La edificabilidad o índice de edificabilidad debe ir referida a la superficie neta del ámbito y no a la superficie lucrativa.
- En caso de que se utilicen coeficientes de homogeneización (se han utilizado) deben de venir especificados perfectamente en función de los usos y tipologías correspondientes, de modo que se pueda comprobar la conversión del aprovechamiento objetivo (m²) en aprovechamiento homogeneizado (u.a.). Si no se fijan las superficies de suelo lucrativo afectadas por cada tipología el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente a la tipología de mayor aprovechamiento. Debe revisarse todo ello y recalcular.
- Debe incorporarse entre los objetivos del PAU el de delimitar las zonas de aplicación de cada uno de los diferentes usos y tipologías permitidos para garantizar los porcentajes de los mismos especificados en la ficha y que justifican el aprovechamiento objetivo especificado en ella. Esto es especialmente importante en el caso de los suelos afectados por la ZU-2, donde se permiten tipologías que implican aprovechamientos diferentes del suelo.
- En las UA en SUNC no procede remitir el desarrollo a ningún PERI, puesto que no se ha justificado en el POM la existencia de este tipo de unidades de actuación (UA). Todas parecen ser de actuación urbanizadora (art. 45.3.A.a TRLOTAU y art. 24.4 RP).
- Debe especificarse la superficie de suelos dotacionales según estándares obligatorios (art. 22 RP).





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- En los casos en que el desarrollo del sector implique la ejecución de alguna instalación o servicio público, debe de hacerse constar expresamente en la ficha. Si el sector solo tuviera que soportar una parte del monto total del coste de la instalación o servicio, se incorporará a la ficha el porcentaje que está obligado a abonar y el modo en que se realice este abono para que quede garantizada la realización completa de la instalación o servicio en el momento o fase previstos por el POM (plan de etapas).
- En la ficha del sector UZ-R-04 el uso global mayoritario es erróneo. Según plano OD-1 de calificación del suelo es NZ-2 (vivienda unifamiliar) y no NZ-1 (vivienda colectiva).

COHERENCIA Y CLARIDAD DEL DOCUMENTO

Según el art. 49.1.a RP, la simbología a utilizar para indicar sobre plano las distintas unidades de actuación en SUNC y los distintos sectores en SUB será la prevista en el art. 49.2.d, a saber: UA para unidad de actuación, S para sector y SUB para suelo urbanizable. Lógicamente seguidas de las siglas o caracteres necesarios para distinguir entre sí las distintas unidades y sectores. Las utilizadas por el redactor (UB para unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, y UZ para sectores de suelo urbanizable) no se ajustan al referido artículo, dificultan la interpretación del documento, y se apartan de los criterios de claridad y homogeneización que rigen la NTP.

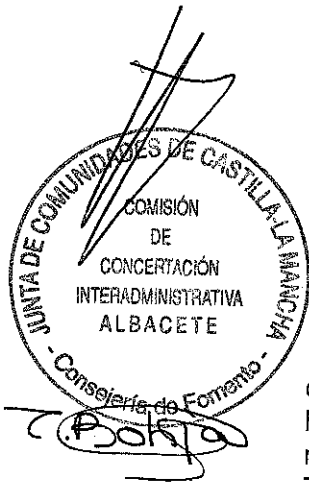
En la parte escrita del POM las citas -en especial las de textos legales- deben diferenciarse claramente del texto en que se insertan (punto 2 del art. 2.1.8 NTP). No hacerlo así lleva a confusión en perjuicio de la accesibilidad del documento. Esta recomendación nos parece especialmente relevante en casos como la cita del art. 24 TRLOTAU a lo largo de cinco páginas seguidas (pg 2 a 6) de la Memoria Informativa, sin haberse marcado el principio ni el final de la cita, ni las partes del articulado que se han omitido, etc.

PLANOS: **1.06** Mejorar el código de colores. No es posible identificar los grados de grises para relacionarlos con la leyenda.

ERRATAS DETECTADAS

Memoria Informativa:

- Pg 37, parrº 2º, línea 5: Después de la palabra "Ámbitos" debe añadirse "de Prevención"
- Pg 68, parrº 4º, líneas 2 y 3: la referencia de la carretera mencionada es errónea. No es la CM-322, sino una carretera de la Diputación, la AB-2007 (antes B-18, municipal; armonizar con referencia en pg. 78, línea 3). Su nombre es ANTIGUA carretera de Ayora, según consta en el plano correspondiente.
- Pg 71, parrº 7, línea 2: donde dice "extremo norte del municipio" debe de decir "extremo norte del NÚCLEO URBANO".





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Catálogo de Suelo Residencial Público:

- Título: pone "Público", y debe de decir "Público".

4.- **FUENTEALBILLA: Expte. PL 8/14. Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias Municipales.-**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación 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 este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- 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 24/2004 de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

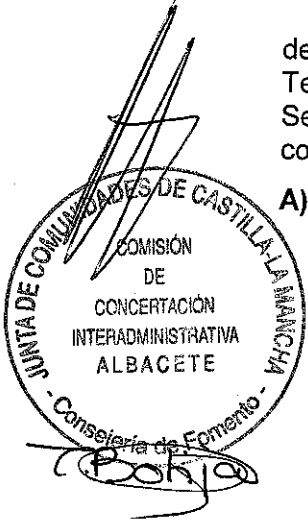
A) **En cuanto al expediente administrativo tramitado:**

- Deberá completarse la tramitación de la concertación administrativa con la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, facilitándole a este organismo la información requerida en su escrito de fecha 12/11/2014, a fin de que pueda emitir el informe solicitado.
- Deberá solicitarse informe de una entidad competente en materia de accesibilidad (art. 135.2.b) RP).
- El Pleno de ese Ayuntamiento celebrado el 27/03/2015 debatió la aprobación inicial de la presente modificación, aunque finalmente no fue aprobada al no obtenerse la mayoría absoluta necesaria. En este sentido, se recuerda a ese Ayuntamiento que, de conformidad con el art. 36.3 TRLOTAU, la aprobación inicial no podrá realizarse hasta que no esté concluida la fase de concertación con introducción de las modificaciones que procedan a la vista del resultado de la misma. En consecuencia, hasta que no sea rectificado el documento técnico a la vista del presente informe, no deberá realizarse la aprobación inicial de la modificación y la publicación 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 se procederá en consecuencia una vez aprobada inicialmente la modificación.

B) **En cuanto a la documentación técnica del Plan:**

B.1.- **Consideraciones:**

La operación se plantea como una mejora en cuanto a ordenación del tráfico y accesibilidad, sin embargo, la documentación se limita a declarar esta





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

intención, y no acaba de aclarar los criterios en los que se apoya la mejora realizada, ni ilustra gráficamente la misma, marcando por ejemplo el esquema básico de circulación en el entorno, la relación de ésta con los elementos afectados del sistema general de comunicaciones y la relación del espacio libre que se proyecta con el resto de elementos del sistema local de espacios libres y zonas verdes del entorno inmediato.

Por otro lado, el documento se presenta, erróneamente, como algo tan sencillo como la realización de una mera obra de urbanización, de modo que a lo más que llega desde el punto de vista de la reforma realizada, es a justificar mediante una simple operación aritmética (que no se detalla) el respeto del porcentaje mínimo de suelo destinado a dotaciones públicas que exige el artículo 69.2 TRLOTAU. Es decir, no se hace cargo de algunas complejidades propias de la operación, complejidades que la propia solución adoptada deja patentes. Así, queda sin resolverse la parcelación, pues con la operación realizada se da lugar a la creación de un pequeño rosario de parcelas inedificables a lo largo del tramo final del nuevo vial que desemboca en la calle matadero, bloqueando con ellas la salida (fachada) a dicha calle de las parcelas edificables más próximas a dicha calle, que se dejan fuera de la unidad de actuación. Es decir, estas parcelas no se podrán beneficiar de la operación, salvo que lleguen a un acuerdo privado de compraventa con los propietarios de las parcelas inedificables. Se crea con ello las condiciones adecuadas para generar un conflicto de carácter especulativo, en perjuicio de la consolidación por la edificación de los suelos lucrativos generados con la operación, y claramente en contra del principio del justo reparto de cargas y beneficios que la legislación urbanística proclama como uno de los fines de la actividad pública urbanística (art. 6 TRLOTAU).

Tampoco se ha tenido en cuenta que la modificación comporta un cambio en la categorización del suelo, que de suelo urbano consolidado (aptdo. 7) pasa a urbano de reserva (último párrafo de la página 10), y que además experimenta un incremento de edificabilidad que, además, no se ha calculado bien puesto que la edificabilidad de partida es menor y la nueva edificabilidad de la manzana es mayor.

Todas estas deficiencias derivan de un enfoque inadecuado de la operación planteada, al fijarse el documento exclusivamente en los cambios operados por las meras obras de urbanización ("la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias", según párrafo 1 de la página 5 del documento) en la única parcela afectada por las mismas (la de la Cooperativa), obviando los cambios operados por la modificación en el resto de suelos lucrativos de la manzana, especialmente a nivel de incrementos de aprovechamiento y parcelación acorde con la nueva ordenación.

Consecuencia de todo ello es que la documentación presentada resulta inadecuada, por insuficiente, al avanzado estado de tramitación en que se encuentra la modificación (informe previo a aprobación inicial).

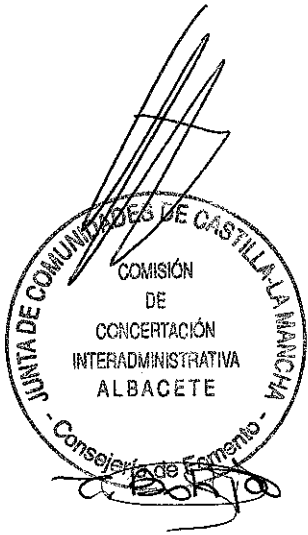




B.2.- Observaciones:

Atendiendo a las anteriores consideraciones cabe hacer las siguientes observaciones, que deberán ser debidamente subsanadas previamente a la aprobación inicial a realizar por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentealbilla:

1. Se deberán concretar los criterios en los que se apoya la mejora en cuanto a ordenación del tráfico y accesibilidad que plantea la operación. Así mismo, se analizará gráficamente marcando, por ejemplo, el esquema básico de circulación en el entorno, la relación de ésta con los elementos afectados del sistema general de comunicaciones y la del espacio libre que se proyecta con el resto de elementos del sistema local de espacios libres y zonas verdes del entorno inmediato.
2. La documentación presentada no se ajusta a los estándares establecidos por la NTP-HCDPM y, además, es insuficiente para la adecuada supervisión de la modificación en la presente fase de tramitación (art. 135 RP). Esta insuficiencia tiene, en parte, explicación en que se ha querido simplificar en exceso tanto la tramitación como el tratamiento de los suelos afectados. Una vez revisado el planteamiento en base a lo especificado en los siguientes puntos, deberá de reelaborarse el documento técnico respetando el guión de la citada NTP, e incorporarse los contenidos que correspondan (faltan, por ejemplo, planos de redes — alumbrado, alcantarillado, etc., etc. —, conexiones a red general, justificación de suficiencia de las redes municipales a las que se conecta la actuación, cuadros comparativos de edificabilidades y dotaciones antes y después de la modificación, especificando las superficies de los distintos elementos, ficha de la unidad de actuación, identificación de los principales elementos de los principales sistemas generales del entorno afectado, etc., etc.). Los planos serán originales, es decir, irán a la escala indicada en los mismos.
3. La tramitación propuesta en el apartado 4 del documento no es la adecuada, desde el momento en que la modificación planteada comporta modificación de la ordenación estructural (OE) pues el suelo pasa de la situación de suelo urbano consolidado (SUC) a la de suelo urbano de reserva (SUR) (DT 4ª 1.3 c y 5ª TRLOTAU).
4. No son correctos los cómputos de aprovechamiento actual (aptdo. 7) y derivados de la modificación:
 - El actual, porque el fondo edificable debe computarse desde la alineación oficial, y no como se ha hecho en el Plano 02 desde las lindes de la denominada "placetilla de entrada", que no es elemento del sistema viario ni del sistema de espacios libres puesto que queda del lado interior de la alineación oficial (Plano 02).
 - El derivado de la modificación tampoco es correcto puesto que se limita a computar los cambios de aprovechamiento en la parcela que soporta las cesiones para la ejecución de las obras de urbanización, cuando la nueva ordenación tiene repercusiones, en cuanto a aprovechamiento, en más parcelas de la manzana.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Es decir, deben calcularse el aprovechamiento actual y resultante de la nueva ordenación a nivel de manzana, y detectarse todas las parcelas afectadas por dichos incrementos. Que los cambios de calificación del suelo y la ejecución de la urbanización solo afecte a una parcela no exime de realizar el estudio de la modificación a nivel de manzana.



5. Por la misma razón que acabamos de exponer, debe revisarse la delimitación y justificación de la unidad de actuación (apdo. 6 del documento), a los efectos de realizar el justo reparto de cargas y beneficios entre todas las parcelas afectadas (art. 6.1.e TRLOTAU) y, en su caso, la mejor adecuación del parcelario a la nueva ordenación (se detectan parcelas que pudieran disponer de un aprovechamiento no materializable al no presentar fachada al nuevo viario).
6. Las parcelas con fachada al tramo final del vial que desemboca en la calle Matadero (Plano 04) son inedificables. Lo que confirma que la modificación no se puede resolver analizando exclusivamente los cambios al nivel de la parcela que soporta las cesiones y las obras de urbanización, sino que hay que resolverla a nivel de manzana y de entorno afectado. El Plano 05 confirma que la unidad de actuación debe de incluir a las parcelas colindantes (se marcan parcelas a las que anexionar las parcelas inedificables del Plano 04).
7. Debe justificarse que, como resultado de la modificación, se mantiene, como mínimo en el entorno próximo de la modificación, la proporción que se da actualmente entre suelo dotacional y suelo lucrativo (art. 39.2 TRLOTAU).
8. La nueva ordenación debe justificarse de acuerdo con el entorno afectado por las mejoras introducidas en tráfico, trazado viario, accesibilidad, etc, ya que este es el objeto de la modificación. Por ello el estudio debe realizarse a nivel de la manzana completa y los planos de ordenación deben de incluir además el entorno inmediato afectado por las mejoras introducidas.
9. Es preceptiva la cesión de suelo correspondiente al porcentaje que se justifique del nuevo aprovechamiento según art. 69.2.2.a TRLOTAU. En el presente caso no parece resultar de aplicación lo previsto en la letra b del mismo artículo, puesto que la operación da lugar a atribución de incrementos de aprovechamiento a los terrenos, lo que lógicamente dará lugar a plusvalías en éstos, aunque el producto inmobiliario (viviendas, por ejemplo) que se construya sobre los mismos siga siendo del mismo tipo y características (o sea, habrá más viviendas, o viviendas más grandes que las que se pueden materializar ahora, en suma).
10. Observamos que en la manzana afectada por la modificación queda un callejón sin salida pero a muy escasa distancia de los nuevos viales introducidos. El Ayuntamiento debería aprovechar la operación para darle salida a éstos, puesto que resolverlo es perfectamente acorde con el objetivo de la modificación (mejorar la trama viaria y la circulación y accesibilidad del entorno).

5.- Ruegos y preguntas

No se formulan.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:20 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Manuel Jesús Pérez Tébar.

Vº Bº

LA SECRETARIA PROVINCIAL DE LOS SERVICIOS
PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO,



Fdo.: Teresa Botija Polo.