



Castilla-La Mancha

Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Delegación de Albacete

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

En Albacete, siendo las 09:45 horas del día 14 de diciembre de 2010, se reúne, en primera convocatoria, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

Presidente/a: **D.ª Pilar García Galdón**, Secretaria Provincial de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, actuando por delegación del Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete.

D. Emilio Saéz Cruz, Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete se incorpora a la sesión cuando estaba tratándose el punto 3º del Orden del Día, asumiendo la presidencia de la misma

Vocales:

D. Vicente Mora Piera, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

D.ª María Teresa Rico Sánchez, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura.

D. Raúl E. Sánchez Guerra, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

D. José Enrique Borrajeros Seijas, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Vicepresidencia y Delegación de Economía y Hacienda

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

D. Faustino Oltra Moreno, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha

Ponente:

D.ª Laura Tárraga Rodríguez.

Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Secretario:

D. Manuel Jesús Pérez Tébar.

Jefe de Sección Jurídica del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Asiste a la Sesión, convocado a participar como miembro de pleno derecho de la misma en el debate de los puntos 2º y 3º del Orden del Día, **D. Luis Garijo Alonso**, Jefe de Servicio de Concesiones y Autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Asimismo, asiste como invitada, con voz pero sin voto, a participar en el debate del punto 2º del Orden del Día, la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Casas de Ves, D.ª Amparo Pérez Antequera asistida del Técnico redactor del Plan, D. Antonio Fernández-Pacheco. En el debate del punto 3º del Orden del Día asisten como invitados, con voz pero sin voto, los Concejales de Urbanismo y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Tobarra asistidos del Técnico redactor del Plan, D. Antonio Fernández-Pacheco.

No asiste, excusando su ausencia, el representante de la Confederación Hidrográfica del Segura, invitado a participar en el debate del Punto 3º del Orden del Día.

A continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 8 de Octubre de 2010.-

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 8 de Octubre de 2010, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que la Sra. Presidenta propone que se evite su lectura.

Por unanimidad de todos los asistentes se acuerda aprobar el acta.

2. CASAS DE VES.- Expte. PL N° 19/09. Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

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

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

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18/05/2010 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 de la L.O.T.A.U., con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se señalan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Tal y como consta en el expediente, el Informe de Sostenibilidad Ambiental fue sometido a información pública en el mes de Junio de 2010, antes incluso de que por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se emitiera el Documento de Referencia necesario para elaborar el ISA. En todo caso, no consta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente favorable al sometimiento a información pública del ISA ni si se considera válida la información pública realizada. En este último caso, se deberá certificar por Secretaría del Ayuntamiento que el Informe de Sostenibilidad Ambiental sometido a información pública coincide con el remitido a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

El representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente señala que la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe favorable a continuar la tramitación del Plan con fecha 09/12/2010.

El Técnico redactor del Plan comenta que la Consejería tardó siete meses en emitir el Documento de Referencia y se consideró que no era necesario esperar al mismo para hacer el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La Comisión de Concertación acuerda por unanimidad que se solicite a la Dirección General de Evaluación Ambiental informe sobre la validez de la información pública realizada, que se enviará como Anexo al presente informe, una vez que se reciba.

- No se aporta al expediente certificado de Secretaría con el resultado de la fase de información pública ni copia de las alegaciones que hayan podido recibirse que, en todo caso, deberán ser resueltas, previo informe técnico-jurídico por el Pleno antes de la aprobación inicial con el fin de que se introdujesen las modificaciones a las que dé lugar la estimación o desestimación de las mismas antes de la adopción del acuerdo de aprobación inicial. Deberán remitir un listado completo de alegantes con sus datos personales a fin de poder practicarles las notificaciones oportunas.
- Se deberá aportar informe de la entidad gestora del servicio de depuración de aguas residuales sobre la compatibilidad con los recursos disponibles de los incrementos previstos en la capacidad de depuración de aguas residuales que se deriven del PDSU.



- Se deberá solicitar informe expreso de todas aquellas Administraciones (Confederación Hidrográfica, Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, etc...) cuya legislación sectorial determine la obligatoriedad de establecer protecciones en suelo rústico para que se pronuncien sobre el régimen de usos en Suelo Rustico de Especial Protección previsto en el PDSU a la vista de lo dispuesto en el art.12 del Reglamento de Suelo Rustico que establece la necesaria compatibilidad entre esos usos y la conservación de las características y valores que determinan el régimen de especial protección .
- Se deberá solicitar informe expreso de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades en cuanto a la línea de edificación en la zona de suelo urbano colindante con la carretera CM 3207
- Se considera que en cuanto a la Confederación Hidrográfica del Júcar, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (Dirección General de Evaluación Ambiental y la Dirección Gral de Política Forestal), la Consejería de Educación y Cultura (en ambas materias) y la Consejería de Salud y Bienestar Social no se ha finalizado la concertación, Se recomienda obtener los informes favorables de todos aquellos organismos y Administraciones que han informado desfavorablemente el Plan, una vez se corrijan todas las deficiencias señaladas en los correspondientes informes y previamente a la aprobación inicial.

B) En cuanto a la documentación técnica:

1. DESCRIPCION

1.1 Análisis de la situación actual

Las conclusiones más significativas del análisis realizado son las siguientes:

- Municipio situado al noroeste de la provincia de Albacete, cuyo término municipal es limítrofe con la provincia de Valencia. Se trata de un municipio con un único núcleo de población, sin ser importante la ocupación del suelo rústico con construcciones o agrupaciones de viviendas. El núcleo urbano presenta una trama muy irregular en el centro, con numerosos callejones y calles estrechas entre 4 y 7m, y otras zonas en el norte y sur con una malla mucho más regular y calles entre 8 y 15 m. Este núcleo es colindante con la carretera autonómica CM-3207 y atravesado por la carretera provincial B-16.
- Desde el punto de vista demográfico se observa un continuo decrecimiento, presentando una población envejecida (con un 37% > 65 años) y una población joven muy mermada.
- La actividad productiva es básicamente agropecuaria, seguido de la construcción y con un sector turístico destacable. La actividad industrial es mínima, limitándose a las desarrolladas por la cooperativa bodeguera y de cereales.
- El 54% de las viviendas actuales están destinadas a 1ª residencia con un 94,10% de edificaciones con una vivienda unifamiliar, la mayoría en buen estado.
- El valor medio estimado de incremento de viviendas en los últimos años es de 6 viviendas/año.
- Hay que considerar el potencial atrayente de turismo que posee la zona al contar con un camping al norte del municipio.
- Valores a proteger: 3 cauces públicos (río Cabriel al norte haciendo de límite del término municipal, el río Júcar al sur y el arroyo de la Cañada), una vía pecuaria (Colada de la Senda de las Cabañas situada al norte), LIC y ZEPA Hoces del Río Júcar y Río Cabriel, hábitat naturales de interés comunitario, Montes de utilidad pública, formaciones de vegetación natural, elementos geomorfológicos de protección especial, 3 BIC y ámbitos de protección y prevención arqueológica.

- En cuanto al análisis de la problemática del planeamiento vigente cabe destacar: Fondo edificable de 12 m insuficiente para las plantas de uso residencial, número de alturas excesivo para un municipio de estas características, compatibilidad de uso residencial e industrial en suelo urbano al no proponer zonas de uso global industrial, escasa precisión en la cartografía actual, falta de adecuación del planeamiento vigente a la realidad municipal y a la demanda urbanística actual.

1.2 Modelo, crecimiento y sus directrices.

DESCRIPCION DEL MODELO ADOPTADO:

En el núcleo de Casas de Ves se opta por un crecimiento compacto sin seguir una dirección prioritaria en el que no se da lugar a la formación de islas urbanísticas,... se opta por un desarrollo hacia todas aquellas zonas que no estén protegidas y sean viables en cuanto a la urbanización desde el punto de vista de la topografía.

Se plantea un moderado crecimiento residencial y una diversificación del suelo destinado a almacenaje industrial en dos zonas opuestas para conseguir una mejor accesibilidad a ellas por parte de los habitantes.

Cabe destacar que en el suelo urbano de reserva no se prevé ningún sistema general de equipamientos, ya que se considera suficiente con los equipamientos existentes y los locales a reservar, teniendo en cuenta las características y previsión de crecimiento del municipio.

DIRECTRICES DE CRECIMIENTO:

En la MJ se definen las directrices de desarrollo que se derivan de cada uno de los factores que rigen el modelo territorial y de evolución urbana:

El modelo permite crecimientos en suelos no protegidos y en aquellas zonas que estén protegidas únicamente permite la materialización de Planes Sectoriales que sirvan para potenciar las zonas de interés respetando las condiciones establecidas en el presente PDSU.

- No se permitirán polígonos industriales que no sean acordes con la realidad económica del municipio. El modelo no acepta zonas aisladas del suelo urbano con grandes empresas dedicadas a la transformación de productos, únicamente a almacenaje de material agrícola y siempre contiguas al suelo urbano.
- Desde el punto de vista turístico no se permitirán actuaciones aisladas, únicamente contiguas al municipio potenciando de esta forma la demanda de segunda residencia y de fin de semana.
- Cualquier desarrollo será contiguo al suelo urbano consolidado desde el punto de vista morfológico.

CRECIMIENTO:

Desde el punto de vista demográfico se observa un continuo decrecimiento, presentando una población envejecida (con un 37% > 65 años) y una población joven muy mermada.

El 54% de las viviendas actuales están destinadas a 1ª residencia con un 94,10% de edificaciones con una vivienda unifamiliar, la mayoría en buen estado.

El valor medio estimado de incremento de viviendas en los últimos años es de 6 viviendas/año.

Se plantea un crecimiento moderado contiguo al suelo urbano, bien relacionado con él, servidos por redes de servicios en el vial de comunicación entre ambos y comprendido en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, clasificado como SUR:



- Crecimiento residencial unifamiliar en dos zonas: en la zona noroeste una franja de reducido tamaño paralela a la Calle Cuevas y con terreno colindante abrupto y con condicionantes ambientales y otra en la zona este más extensa paralela a la Calle Nueva en la que no existen condicionantes para el desarrollo natural del suelo.
- Crecimiento industrial con tipología edificatoria aislada, en dos zonas: en la zona norte junto a la carretera B-16 un ligero crecimiento para completar la zona de almacenaje existente y en la zona sureste detrás del suelo dotacional y próximo a la carretera CM-3207 se plantea otra zona de naves de almacenaje agrícola complementando a la nave existente en suelo urbano consolidado.

El crecimiento propuesto (60.287 m²) supone un 13% del total de suelo urbano ordenado, correspondiendo un 52% a SUR residencial (31.545 m²) y un 48% a SUR industrial (28.833 m²).

1.3 Clasificación del Suelo

El PDSU de Casa de Ves clasifica los terrenos de todo el término municipal, según lo establecido en los artículos 25 y 48 del TRLOTAU, en SU y SR, según la siguiente tabla:

Clase	Superficie (m ²)	Categoría	Superficie (m ²)	Uso	Superficie (m ²)
SU	463.464	SUC	403.177	R	378.769
				I	24.408
		SUR	60.287	R	31.454
				I	28.833
SR	124.821.836	SRR	41.242.527		
		SRNUEP	83.579.309		

SUELO RUSTICO

El suelo rústico se categoriza siguiendo los criterios del artículo 3 RSR.

Se ha preservado los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, hidráulico, pecuario, de infraestructuras, ganadero, etc..., todo ello según los artículos 4 y 5 del RSR.

El representante de la Delegación de Economía y Hacienda pregunta si es factible establecer un uso no específico en suelo rústico y, en concreto, comenta el tema del camping existente en el municipio y pregunta si existe algún condicionante medioambiental y si el camping dispone de la correspondiente calificación urbanística y licencia.

Por parte de los técnicos de la Delegación se contesta que ese suelo aparece como rústico de reserva pero que se desconoce si dispone de calificación urbanística, lo que se comprobará con los datos existentes en la Delegación.

SUELO URBANO

El Plan establece un análisis bastante riguroso de la situación actual del suelo urbano. Clasifica suelo urbano consolidado tanto de uso residencial como industrial.

Cabe destacar que paralelo a la carretera CM-3207 se materializaron dos manzanas de viviendas donde parte de éstas ocupan la zona de servidumbre de la carretera, por lo que una pequeña superficie de las edificaciones quedan fuera de ordenación.

El PDSU propone aumentar el fondo máximo edificable a 15 m con una limitación de alturas en suelo residencial a 2 plantas, con lo que supone una reducción considerable de la

edificabilidad bruta por hectárea ya que el planeamiento vigente superaba de forma considerable los 10.000 m²/ha.

Hay que destacar que existe un porcentaje importante de solares en el suelo urbano consolidado sin edificar.

El suelo urbano de reserva, como se ha explicado anteriormente, está constituido por terrenos inmediatamente contiguos al suelo urbano según el artículo 48 del TRLOTAU y el 111.B del RP.

El PDSU propone la materialización de 37.538 m²t de uso residencial y de 21.070 m²t de uso Industrial, lo que supone 4.884 m²/año en el periodo de cálculo del PDSU de 12 años.

A continuación se incluyen tablas resumen de los parámetros más significativos de la ordenación estructural del planeamiento propuesto, comparándolos con los del planeamiento actual y los aprovechamientos materializados.

	PDSU Existente			Materializado				PDSU - SUC			PDSU - SUR			PDSU Propuesto		
ZOU	A.O. m ² /m ² s	Viv.	Pobl.	Sup.Neta m ² s	A.O. m ² /m ² s	Viv.	Pobl.	A.O. m ² /m ² s	Viv.	Pobl.	A.O. m ² /m ² s	Viv.	Pobl.	A.O. m ² /m ² s	Viv.	Pobl.
R-EAV				319.861	224.141	635	727	246.293	783	864				246.293	783	864
R-EA				16.097	8.126	54	62	8.209	55	69	15.302	127	459	23.511	182	528
Total-R	400.729	1.541	3.246	335.958	232.267	689	789	254.502	838	933	15.302	127	459	269.804	965	1.392
I-EA				20.419	2.963			7.147			16.886			24.033		
TOTAL	400.729	1.541	3.246	356.377	235.230	689	789	261.649	838	933	32.188	127	459	293.837	965	1.392

1.4 Programación

El presente PDSU garantiza la continuidad armónica de los suelos, SUC y SUR, respondiendo la delimitación de las zonas establecidas a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, estableciéndose tres ZOU.

Es por ello que en la MJ se expone: "No creemos necesario ni más adecuado que se desarrolle una u otra zona de las que comprenden el suelo urbano de reserva, pues todas son susceptibles de ser urbanizadas.

1.5 Sistemas Generales

ZONAS VERDES

En relación con el sistema general de Zonas Verdes, en la MJ se exige una proporción mínima de 15 m²/100 m² de edificabilidad residencial materializable según el art. 24 del TRLOTAU, definiéndose un SGZV a obtener al norte del municipio de 5.950 m².

Dicho artículo establece que la citada proporción se podrá modular en los términos que reglamentariamente se determine. Así el art. 19.5 del RP determina que para municipios con población inferior a 2.000 habitantes estarán exentos de esta exigencia dotacional.

En caso de mantenerse se podría estudiar la posibilidad de ubicarlo en una zona más céntrica dada la gran cantidad de suelo libre existente.

COMUNICACIONES

Se organiza el sistema general de comunicaciones, marcándolo expresamente, realizándose un análisis de la red viaria local, incluyendo el trazado y estudio de los itinerarios accesibles de acceso a los principales equipamientos, estableciendo las directrices para conseguir que las calles del suelo urbano consolidado se adapten lo máximo posible a los criterios de accesibilidad, dando cumplimiento así al art. 41.2.c) del RP.

EQUIPAMIENTOS

El Plan enumera los equipamientos existentes en el municipio.

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento de agua potable:

El Ayuntamiento posee una concesión para la extracción de aguas subterráneas inscrita en la Sección C del Registro de Aguas Públicas de la CHJ (Expte: 1988IP1616) de 140.000 m³, sobre un sondeo actualmente en desuso.

El abastecimiento se realiza a través de un sondeo ubicado en el paraje Camino del Altillo mediante unos depósitos de regulación de 1.000 m³.

El consumo en el año 2009 fue de 215.000 m³ aproximadamente, indicándose que existen un alto porcentaje de tomas ilegales, fugas y pérdidas no controladas.

En el PDSU y utilizando una dotación de 180 litros-habitantes/día se obtiene una demanda de 91.490 m³/año, siendo necesario un depósito de 828 m³.

La CHJ argumenta en su informe de fecha 19 de julio de 2010 que pese a que el Ayuntamiento es titular de derechos al uso del agua que superan las necesidades hídricas estimadas para el horizonte del PDSU, se debe de tramitar la correspondiente concesión de aguas para el nuevo sondeo y se deben replantear los cálculos realizados ya que los utilizados son demasiados bajos para los condicionantes de pérdidas de red, actividades industriales y comerciales del municipio.

Saneamiento y depuración

El municipio cuenta con una EDAR situada a 650 metros al suroeste del núcleo urbano con una capacidad para una población de 2.600 habitantes equivalentes y un caudal de 528 m³/día.

El PDSU estima una necesidad de depuración para 1.765 hab./equiv. y 73.193 m³/año.

Casas de Ves cuenta en la actualidad con una concesión de vertido de la CHJ de 59.276 m³/año, suficiente actualmente con un volumen de vertido de 50.427 m³/año, pero insuficiente para el año horizonte del PDSU.

Suministro de energía eléctrica

Existen 5 Centros de Transformación en el núcleo urbano, estableciendo el PDSU unas necesidades actuales de 3.068 KVA y unas necesidades en el año horizonte del Plan de 4.887 KVA.

1.6 Estudio analítico de Implicaciones económicas y financieras

En el estudio presentado en el Informe de Sostenibilidad Económica se ofrecen razones que justifican la ordenación y el modelo propuesto, considerándose *"el desarrollo del PDSU es muy rentable para el Ayuntamiento, especialmente en la fase de urbanización, puesto que, sin necesidad de realizar grandes inversiones, recibe gratuitamente una gran cantidad de suelo con aprovechamiento"*.

No se ha estudiado la repercusión que podría ocasionar para el ayuntamiento las acciones derivadas del plan de accesibilidad urbana, expuesto en el Anexo VII de la MJ que se resume en: Búsqueda de itinerarios accesibles que unan las dotaciones con los edificios públicos: ensanchando aceras, peatonalizando calles, realizando pasos de peatones y vados, mejorando mobiliario urbano, etc...)

1.7 Ordenación Detallada

El PDSU ha identificado 20.938 m² de SUR (zonas verdes, equipamientos y viario) superior a los 20.096 m² correspondientes a un tercio del total de SUR, para dar cumplimiento al art. 69.2 del TRLOTAU y al art. 23 del RP.

En el punto siguiente Conclusión Técnica del presente informe, en el apartado observaciones se ofrecen algunas alternativas a considerar a la ordenación detallada propuesta.

1.8 Catálogo de Suelo Residencial Público

Se adjunta como Anexo 1 de la MJ, ajustándose al art. 48.2 del RP.

La extensión de la Finca nº 4 no se ajusta a la ordenación existente.

De las Fincas nº 12, 13 y 14, una mínima parte de ellas se sitúan dentro del SU, lo demás se sitúa en SR, por lo tanto, se ha de identificar en planos y superficie la parte afectada al SU.

1.9 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Se adjunta como Documento nº 6 del presente PDSU, ajustándose a los arts. 67 y 70 del RP

2. CONSIDERACIONES:

El PDSU de Casas de Ves plantea un modelo territorial y de desarrollo urbano coherente y respetuoso con los valores que deben guiar la actividad de ordenación de la administración pública.

Respecto al análisis de la documentación presentada y centrándonos ya en este informe preceptivo (Art. 135.2.b. R.P.) se han de tener en cuenta los apartados siguientes, junto con otras apreciaciones ya desarrolladas a lo largo del presente informe:

MEMORIA INFORMATIVA (Art. 41.1 RP) Y PLANOS DE INFORMACION (Art. 42 RP)

- Los planos de información referentes al Planeamiento Vigente no coinciden con el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Casas de Ves aprobado por la CPU el 12 de diciembre de 2009 que constituye el planeamiento en vigor. No coincide la delimitación del SU y aparece un Suelo Nuevo que no consta en el planeamiento vigente.

Se han de corregir los planos así como los datos de superficie, aprovechamiento, etc..., referentes al planeamiento vigente, los cuales se utilizan para diferentes justificaciones en la Memoria Informativa y en la Memoria Justificativa.

MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 41.2 RP)

- Según el Anexo IV del RP para nuevas ordenaciones entre 100 y 350 viviendas se debe de solicitar informe preceptivo a la Consejería de Educación con el objeto de establecer la reserva necesaria.
- En el punto 2.8 de la MJ se justifica la no necesidad de viviendas de protección pública, aunque esta justificación hay que realizarla según el TRLOTAU.
- Se han de justificar los requerimientos realizados por las distintas entidades y organismos públicos en esta fase de concertación interadministrativa.
- En cuanto al catálogo de suelo residencial público, la extensión de la Finca nº 4 no se ajusta a la ordenación existente y de las Fincas nº 12, 13 y 14, una mínima parte de ellas se sitúan dentro del SU, lo demás se sitúa en SR, por lo tanto, se ha de identificar en planos y superficie la parte afectada al SU.
- En el Informe de Sostenibilidad Económica no se ha estudiado la repercusión que podría ocasionar para el ayuntamiento las acciones derivadas del plan de accesibilidad urbana, expuesto en el Anexo VII de la MJ.

PLANOS DE ORDENACION (Art. 49 RP):

- No se entiende la justificación de la delimitación del suelo urbano consolidado invadiendo la zona de dominio público de la carretera en la franja del Parque de San Antonio. Dicho límite



no se asemeja al definido por el PDSU de 1979, como se trata de justificar. Corregir o aclarar convenientemente.

- En la manzana de suelo urbano calificada como dotacional de equipamientos SGDE, en la zona del colegio colindante con la Calle de la Mancha se producen unos retranqueos que pudieran imposibilitar una futura ampliación del mismo, además esta zona se califica como sistema de comunicaciones cuando la calle es calificada como sistema general de comunicaciones. Aclarar o corregir.
- En el plano ORD-3 hay elementos catalogados en suelo urbano (según leyenda) que en realidad están en suelo rústico.

NORMAS URBANÍSTICAS (Art. 43 y siguientes RP):

- Se ha regulado el aprovechamiento bajo cubierto, pero no así las condiciones para su materialización, pendiente máxima de cubierta, altura máxima, etc...
- En el art. 68 punto 6 de las Normas Urbanísticas se encuentran incongruencias entre los puntos e) e i) en relación con la dimensión de los patios interiores.
- En el art. 68 punto 3.1 referente a la altura máxima de la edificación se establecen unas dimensiones diferentes a las reguladas por las ordenanzas tipológicas residencial manzana cerrada, residencial unifamiliar e industrial.
- En el art. 70 de las Normas Urbanísticas referente a aparcamientos no se entiende la redacción del mismo.
- En las ordenanzas tipológicas referentes a Equipamientos de las Normas Urbanísticas no se regulan los retranqueos a linderos, la ocupación, etc...
- En el art. 62 de las Normas Urbanísticas referente a las normas de protección ambiental SRNUEP-PAA Cauces se han de relacionar las razones según el art. 12 de RSR por las que los usos permitidos resultan compatibles con la mejor conservación de las características y valores del régimen de protección.
- En general en la regulación del SR se enumeran en los encabezados de los puntos referentes a usos permitidos actuaciones que después no se permiten, por lo que sería más coherente hacer referencia únicamente a los usos que se vayan a permitir.

OTRAS OBSERVACIONES

- En la MJ se argumenta que se han respetado las alineaciones existentes, no realizando ningún retranqueo, incluso en zonas de estrechamiento de calles, para no ocasionar perjuicio al pueblo en general. Se aprecian zonas donde se podría reconsiderar esta situación, como en el vial sin salida en el interior de la manzana entre las calles Claudio Solano, Del Romeral, La Marquesa y C/ De la Mancha, donde se sitúa una edificación que ocasiona un gran estrechamiento en la calle. Estudiar si fuera posible realizar retranqueos a algunas edificaciones y darle salida a esta zona hasta la calle Del Romeral.
- Igualmente se observa una gran manzana (entre las calles Claudio Solano, De las Cuevas, De Picota y C/ Proyectos 2), totalmente diferente al resto de suelo urbano en cuanto a su tamaño que dejaría un gran espacio en el centro sin posibilidad de materialización con el fondo edificable de 15 m. Estudiar si fuera necesario realizar otra ordenación detallada de la zona, que dotara a los solares sin edificar de un mayor aprovechamiento.
- En la zona norte del núcleo urbano se ha situado zona industrial para completar naves existentes que no se identifican en la documentación gráfica aportada. Verificar si esas naves se encuentran dentro de la zona industrial señalada, pues en caso contrario quedarían fuera de ordenación.



- En el norte y sur del núcleo urbano colindantes con el suelo industrial propuesto quedan dos zonas residuales que pudieran tener otro tratamiento, garantizando así la continuidad hasta las carreteras correspondientes.
- En la regulación de las viviendas unifamiliares en las Normas Urbanísticas no queda claro si se permite una única vivienda unifamiliar sin necesidad de realizar retranqueos laterales.
- Lo mismo que en el punto anterior ocurre con la zona industrial que no queda claro si se permite la construcción de una única nave industrial sin retranqueos laterales. Ver si las construcciones existentes se ajustan a la tipología planteada, en caso contrario quedarían fuera de ordenación.
- Teniendo en cuenta la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010, de 1/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, se le recuerda que los documentos de ordenación contenidos en el POM se adaptarán a lo dispuesto en dicha Norma y dichos documentos adaptados se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de documentación integrante del Plan.

C) Resumen de las consideraciones que han de ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en relación con los informes sectoriales emitidos:

- Confederación Hidrográfica del Júcar: En el informe emitido el 19/07/2010 se hace constar lo siguiente:
 - En cuanto a afección a cauces, se señala que los principales cauces son el arroyo de la Cañada, los barrancos del Hocino y de Mingo Andrés y los ríos Júcar y Gabriel indicando las zonas de servidumbre y policía a respetar y lo dispuesto en el art. 96 del Texto Refundido de la Ley de Aguas en cuanto al embalse del Molinar.
 - En materia de vertidos, se hace constar que la red de saneamiento vierte a dos puntos, uno al norte sobre el terreno y otro al sur, en la estación depuradora con capacidad para 2.600 habitantes equivalentes que sería suficiente tanto en la actualidad como para el año horizonte del planeamiento. Por otra parte, en la actualidad se encuentra en trámite expediente de autorización de vertidos de aguas residuales.
 - En materia de recursos hídricos, se señala que el abastecimiento se realiza desde un sondeo ubicado en el Paraje Camino del Altillo existiendo otro en la parcela 119 del Polígono 29 actualmente en desuso. Se hace constar que el consumo actual es de 210.000 m³/año, lo que no coincide con los estudios realizados en el POM que con una dotación de 180 litros/habitante/día obtiene una demanda de 63.072 m³/año (muy por debajo de consumo actual) y para el año horizonte del Plan se prevé un volumen máximo anual de 91.490 m³. La Confederación Hidrográfica considera que deben replantearse los cálculos, ante la discrepancia existente entre los datos de consumo real y la estimación de demanda actual, considerando que la dotación establecida de 180 litros/habitante/día con pérdidas de red y actividades industriales y comerciales incluidas es demasiado baja teniendo en cuenta los datos que se obtienen de la consulta de los contadores municipales, por lo que considera que no ha quedado debidamente justificado el estudio de demandas y, por tanto, el volumen asociado al desarrollo del planeamiento.

Por otra parte, se señala que la ejecución de una nueva toma de agua constituye una modificación esencial de las características del aprovechamiento para el que se tiene concesión y que por tanto, de conformidad con la Disp. Transitoria 3 del Texto Refundido de la Ley de Agua, requerirá la oportuna concesión de aguas subterráneas que ampare la totalidad de la concesión pese a que el Ayuntamiento sea titular de derechos al uso del agua que superen las necesidades hídricas que pudieran estimarse para el horizonte del PDSU.

Por todo lo expuesto, el informe emitido por la Confederación es desfavorable por lo que el Ayuntamiento deberá obtener las concesiones oportunas y rectificar los estudios de demanda de agua a fin de obtener el correspondiente informe favorable.

El Técnico redactor del PDSU comenta que el informe de la Confederación Hidrográfica es desfavorable porque se parten de unos consumos actuales desmedidos pero considera que esta cuestión es independiente puesto que los consumos previstos en el Plan están ajustados a los parámetros del modelo del Plan Hidrológico y que los datos de consumo no son fiables.

El representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar comenta que los datos de consumo actual han sido presentados por el propio Ayuntamiento y que se ha realizado una proyección de esos consumos en base a la realidad actual que no coincide con las hipótesis a futuro que plantea el Plan. Considera que no se pueden tener en cuenta sólo modelos teóricos cuando la realidad es muy diferente.

El representante de la Subdelegación del Gobierno considera que el Ayuntamiento deberá revisar sus estudios en cuanto al consumo actual y justificar las necesidades de recursos hídricos para el año horizonte del Plan a fin de poder conciliar ambas posturas.

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil:** Señala en su informe de fecha 09/09/2010 que el municipio no se ve afectado por ninguna zona de servidumbre aeronáutica ni por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica y que conforme al art. 8 del Decreto sobre Servidumbre Aeronáutica la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc..) y la instalación de medios necesarios para su construcción que se eleven a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del mencionado Decreto, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Dº Gral. Política Energética y Minas.-** Señala en su informe de fecha 30/06/2010 la normativa legal (Ley 54/97 del Sector Eléctrico de 27 de Noviembre) a tener en cuenta en el supuesto de que el Plan afectara a instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado y la necesidad de incluir en el marco legal aplicable al PDSU la ley 34/98 de 7 de Octubre del Sector de Hidrocarburos y su normativa de desarrollo
- Ministerio de Defensa. Secretaría Estado Defensa.** Señalan en su informe de fecha 09/09/2010 que a través del término discurren dos radioenlaces hercianos del Sistema de Comunicaciones Militares pertenecientes a los asentamientos "Cerro de los Ángeles" y "Cerro del Águila", indicando que no se hace mención a los dos Centros citados ni a los enlaces hercianos que transitan por el término municipal. Se hace constar que las zonas de seguridad establecidas en los Centros de comunicaciones militares y sus radioenlaces están sujetas a las Ordenes 28/1984 de 16 de Mayo y 82/1983 de 14 de Noviembre y requieren autorización militar previa para el establecimiento de cualquier tipo de instalación o actuación futura que interese a las mismas.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Servicio de Industria y Energía.-** Realizan en su informe de 01/09/2010 una serie de recomendaciones a tener en cuenta en la redacción del PDSU.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Servicio de Gestión de Patrimonio y Vivienda.-** Emite informe con fecha 20/07/2010 en el que se señala la existencia de una promoción pública de 22 viviendas pertenecientes a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Dirección General de Política Forestal.** Informa con fecha 20/07/2010 solicitando que se remita la documentación del Plan una vez incluido



el Informe de Sostenibilidad Ambiental con el visto bueno de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

- Consejería de Salud y Bienestar Social. - Emite informe el 21/07/2010 señalando que el PDSU cumple con la normativa de accesibilidad pero que debido a la aprobación de la Orden VIV/561/2010 (BOE 11/06/2010) si antes del día 12 de Septiembre de 2010 el PDSU no resultaba aprobado definitivamente se debería remitir de nuevo para su análisis en base a la nueva normativa estatal, por lo que deberá solicitarse nuevo informe a la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.
- Consejería de Salud y Bienestar Social.Salud Pública. - Informa con fecha 28/06/2010 que en caso de que se prevean cementerios de nueva construcción y ampliaciones se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro libre de construcciones excepto zonas ajardinadas y edificios de uso funerario(art. 10 Decreto 175/2005 que modifica el art 42 Decreto 72/99) y se recomienda que en caso de cementerios existentes se mantenga y/o delimite una zona de protección.
- Consejería de Educación y Cultura. - El Servicio de Patrimonio Cultural emite informe con fecha 13/12/2010 en que señalan una serie de correcciones a realizar en la documentación del Plan. Deberá solicitarse informe favorable una vez realizadas

3. TOBARRA.- Expte. PL N° 06/08. 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 por los servicios técnicos de esta Delegación a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales que previamente se han recibido por el Ayuntamiento.

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

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18/05/2010 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 de la L.O.T.A.U., con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se señalan:

a) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Se pedirá informe a la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la necesidad de repetir o no la información pública del ISA ya que se efectuó con anterioridad a que la misma le diese el visto bueno a este permitiendo su sometiendo a información Pública. Además se le remitirán las alegaciones ambientales recibidas tal y como se requiere en su escrito.

La Comisión de Concertación acuerda por unanimidad que se solicite a la Dirección General de Evaluación Ambiental informe sobre la validez de la información pública realizada, que se enviará como Anexo al presente informe, una vez que se reciba.

Por otra parte, se solicita aclaración al representante de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente respecto de los distintos informes emitidos en relación al Plan por diferentes servicios de la Consejería y que plantean dudas en cuanto a vías pecuarias, montes de utilidad pública y suelos urbanizables previstos en posibles zonas de protección. Dicho informe de aclaración se enviará al Ayuntamiento como Anexo al presente una vez que se reciba

- 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. No se aportarán en la fase de aprobación definitiva.

- 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 se analicen y resuelvan con carácter previo a la aprobación inicial del POM con el fin de que se introduzcan las modificaciones a las que dé lugar la estimación o desestimación de las mismas antes de la adopción del acuerdo. Se deberá notificar el acuerdo alcanzado a cada uno de los alegantes.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de ordenación del territorio y urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- 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.
- El Plan que someta a aprobación definitiva deberá estar adaptado a lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Única de dicha Norma.
- Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social. El representante de la misma señala a la Comisión que puesto que el informe de accesibilidad es anterior al 12/09/2010 y que en dicha fecha resulta aplicable la nueva normativa estatal de accesibilidad, deberá solicitarse a la Delegación nuevo informe al respecto.

En cuanto a la documentación técnica:

El documento presentado como Plan de Ordenación Municipal de Tobarra para informe del Art. 135.2.b R.P. presenta deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.

Se recogen a continuación bajo los títulos **OBSERVACIONES**, **OTRAS OBSERVACIONES** y **RECOMENDACIONES** las deficiencias encontradas en el documento.

OBSERVACIONES:

1. MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL T.M.

El modelo de desarrollo por el que se opta con este planeamiento, según se desprende de la documentación presentada (página 35 de la Memoria Justificativa), *"responde a la definición de núcleos urbanos compactos, creados a partir de los existentes, pero excluyendo las áreas que no sean aptas para su utilización urbana"*; dicho modelo parece adecuado, sin embargo, como ya se indicó en el informe anterior (Art. 134 R.P.) y como la propia Memoria Informativa reconoce (Pág. 121) esto no puede conseguirse en la mayoría de las pedanías de Tobarra (edificaciones muy alejadas, zonas protegidas, etc.) por lo que no se encuentra justificada la reclasificación tan importante de suelo (de rústico a urbanizable) propuesta en ellas; no se encuentra fundamentada en esa unión de barrios dispersos pero tampoco en los datos de crecimiento demográfico, licencias de edificación, etc. Por lo que, con los datos aportados, el modelo propuesto y la clasificación de suelo en las pedanías se encuentra en gran medida no justificado, debe replantearse ese modelo en las pedanías.

Igualmente respecto a la clasificación de suelo y el modelo propuesto en las pedanías es importante reseñar que el Art. 5 del RSR establece que *"en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura se considerarán zona de protección"* y la Disposición Adicional 1ª del RSR que

excepciona la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección en zonas de protección del dominio público hidráulico se refiere únicamente a "zonas de protección que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable".

Es especialmente llamativa la "ordenación" propuesta en Aljubé con forma, tamaño, etc. absolutamente injustificados, vacíos de suelo rústico rodeados por suelo urbano, urbanizable, rústico protegido y SGDV, zona verde en la zona de protección del dominio público hidráulico y absolutamente desconectada de los núcleos urbanos, etc.

Tanto para el núcleo principal como para el resto de pedanías, igualmente en cuanto al tamaño de los desarrollos propuestos no se encuentra justificado el aumento experimentado respecto a la anterior documentación enviada (Informe Art. 134), aumento importante en suelo, en viviendas (se pasa de 7.000 a 13.700) y en habitantes (de 14.000 a casi 25.000) y, lo que es más importante, no se encuentra justificado por qué se proponen más del doble de habitantes y de viviendas del escenario más optimista recogido en la memoria informativa, escenario que ya recoge variables como viviendas secundarias, datos de abonados redes servicios no sólo crecimiento demográfico, etc.

Todo lo anterior se solicita en virtud de los artículos 6, 24 y 30 del TRLOTAU y de las disposiciones generales y Art. 10 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

2. SUELO RÚSTICO

- Por lo que se deduce de los planos que se aportaron para el anterior informe y por lo recogido en la memoria justificativa hay masas boscosas clasificadas como suelo urbanizable.
- Respecto al suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán recogerse expresamente (No con una tabla resumen) los usos permitidos por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. Tal compatibilidad deberá quedar acreditada mediante la emisión de informe sobre tal extremo a emitir por los órganos competentes en materia sectorial determinante de la protección (Ej: Minas, Cultura, Medio Ambiente, Agricultura, Confederaciones, Adif...)

3. SUELO URBANO

- El límite de Suelo Urbano Consolidado ha de justificarse conforme a lo establecido en el Art. 45 TRLOTAU y corresponderse con los servicios existentes descritos en la fase de información (Memoria y Planos). Por otro lado dicho límite conjugará fondo servido suficientemente por las redes de servicios y normas zonales, no debe responder a las construcciones existentes. Habrá que tener especial cuidado en las zonas perimetrales del núcleo de Tobarra (sobre todo zonas norte y oeste) y en las pedanías.

4. SUELO URBANIZABLE

- Se reitera respecto al informe del Art. 134 que la superficie y ubicación del suelo urbanizable en las pedanías requiere una mayor justificación puesto que con los datos aportados por un lado de crecimiento, abonados red municipal, etc. y por otro con el modelo urbanístico propuesto no están justificados y se reitera así mismo que la clasificación de los suelos afectados por las zonas de protección del dominio público hidráulico como suelo urbanizable es excepcional y debe ser absolutamente imprescindible y totalmente justificada.

- Vuelve a insistirse así mismo que respecto, a los sectores propuestos, se determinará *“la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”*(Art. 24.1.c)TRLOTAU) Afirmaciones como “dejar en manos del mercado inmobiliario la decisión”, “secuenciación parcialmente orientativa y el desarrollo real podría diferir sustancialmente”, “cualquier urbanizador pueda competir por cualquier ámbito”, etc. contenidas en el documento incumplen dicho artículo.

5. SISTEMAS GENERALES

- No queda claro con la documentación aportada si los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos serán ejecutados en régimen de obra pública ordinaria, por urbanizador, etc.
- No queda claro como se obtendrán y ejecutarán los SG incluidos en las zonas clasificadas como SURT. Aclarar.

6. DOCUMENTACIÓN A COMPLETAR O MODIFICAR

Memoria justificativa (Art.41.2 RP)

- Se reitera que se determinará la secuencia lógica del desarrollo del suelo, con la definición concreta de condiciones objetivas para la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que ha de satisfacer para que sea posible su programación. Lo anterior irá relacionado con el señalamiento de Sistemas Generales y completado con la previsión de infraestructuras cuya localización y reserva convenga prefigurar. Art.24.1.c)TRLOTAU) Recordamos que según lo recogido en el propio POM no hay agua suficiente para todo el plan, ni depósitos, ni depuradora, etc.
- Se justificará la delimitación de sectores y áreas de reparto conforme a los artículos 28, 30 y 31 RP. La ordenación propuesta en algunas pedanías parece incumplir dichos artículos.
- El modelo no se basa en directrices, las directrices resultan de dicho modelo, por lo que lo recogido en la memoria no son directrices.(Art. 24.1.a) TRLOTAU)
- No queda claro si la ampliación del polígono industrial podría llevarse a cabo cuando el primer polígono se haya consolidado en un 66% o cuando se hayan recibido las obras de urbanización del mismo, parece más justificado lo primero, pero existen en el documento ambos argumentos. Aclarar.
- La Ley 2/2009 no le es de aplicación a este POM pues su procedimiento de aprobación ya estaba iniciado a la entrada en vigor de la misma; no obstante, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, “el promotor” podrá solicitar su tramitación conforme a esta ley (toda la documentación se presentará conforme a dicha ley). Respecto a la densidad poblacional, en el caso de solicitar la tramitación del plan conforme a la ley 2/2009, si se quisiera apartar del criterio de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales debería aportarse justificación específica y haber previo informe favorable de la Consejería.
- Deben establecerse los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (no los que se han seguido para dicha ordenación como por error se recoge en la memoria)
- Lo recogido en la Pág. 130 sobre los estudios de detalle y PERIM puede dar lugar a equívocos, debe quedar claro que los estudios detalle sólo pueden crear los nuevos viales que deriven de su objeto.
- No se pueden dar datos de sistemas locales (incluso viario) de sectores en los que no se ha establecido la ordenación detallada. Modificar.

- Hay sistemas locales de sectores que están mal calculados. Repasar. Debe además tenerse en cuenta que cuando la edificabilidad es superior a 6000 m²/Ha el cálculo de ZV no es el 10% de la superficie total ordenada sino 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación. Revisar.

Planos de Ordenación (Art. 49 RP):

- En los planos ORD-2.3. faltan infraestructuras como conducciones hasta futura EDAR, variante de Mora, etc.
- De los planos ORD-3.1. se deduce que en la mayoría de los casos no pueden clasificarse como suelo urbanizable las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico pues por un lado no consta informe específico de la Confederación sobre la banda de protección y por otro no están completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable. Hemos de decir también que la disposición adicional, de ser aplicable, permite la clasificación como zonas verdes de la banda inmediatamente contigua a los cauces, pero no los propios cauces.
- Se perciben en los planos 3.1. sectores de suelo urbanizable en los que parece incumplirse el Art. 24.1.c) en cuanto a delimitación geométrica, continuidad armónica con los suelos contiguos, límites de propiedad, etc. incluso parecen no estar justificados por la dinámica del municipio-pedanía, por el modelo, etc. Deberá justificarse la necesidad, ubicación, etc. de los sectores, especialmente algunos como el AR-TO-A, AR-AL-B, AR-AL-D.
- Gran parte de la zona industrial ubicada al noroeste del núcleo urbano de Tobarra no cuenta con la ordenación detallada que le permita un uso adecuado conforme a la norma de aplicación, faltan viales, servicios, etc. no puede clasificarse como suelo urbano consolidado.
- Pese a las dificultades por la existencia de edificaciones la ordenación detallada en las pedanías podría mejorarse notablemente.

En los planos ORD-1, ORD-2.3 debe aparecer la variante de Mora.

Deben calificarse expresamente, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda, para uso educativo, independientemente del informe preceptivo de la Consejería competente. (Anexo IV R.P.)

Normas Urbanísticas (Art. 43 y siguientes RP)

- Eliminar la norma paisajística si no hay esta categoría de suelo rústico protegido en Tobarra.

OTRAS OBSERVACIONES:

- Deberá corregirse el documento con las observaciones realizadas por los demás organismos.
- Respecto a los recursos hídricos y conforme al informe de la Confederación Hidrográfica del Segura deberán modificarse las concesiones o ajustar las previsiones del POM; Respecto a los usos permitidos en los terrenos de dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía dicho organismo no se ha pronunciado pues tanto el POM como el Estudio Hidrológico no tenían suficiente detalle para informar, por lo que deberá solicitarse de nuevo dicho informe con la documentación adecuada.

RECOMENDACIONES:

- Cuidado con los textos que aparecen en los planos pues por ejemplo en la rambla aparece el texto protección agrícola cuando la categoría superior a la que pertenecería sería ambiental.
- No deberían ponerse en la leyenda de los planos de suelo rústico protecciones que no existan en ese plano o incluso en el Término Municipal.
- Los sombreados de SGDVI sin obtener y obtenidos apenas se distinguen.



- Las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deben según el POM situarse a más de 2000 m del núcleo. Repasar si es eso lo que realmente se quiere.

C) Resumen de las consideraciones que han de ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en relación con los informes sectoriales emitidos:

Administración Estatal:

- El emitido por la Unidad de Carreteras deberá ser tenido en cuenta en la ejecución y desarrollo del Plan.
- En cuanto al informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, si bien señala que se pedirá informe respecto de los instrumentos de desarrollo del Plan, dado que según consta en el informe el POM no tiene el detalle suficiente para determinar el grado de afección al dominio público hidráulico de los cauces y a su régimen de corrientes asociado ya que no se han propuesto delimitaciones del dominio público ni el Estudio hidrológico e hidráulico tampoco presentan el detalle suficiente, se completarán los estudios ahora ya que el dominio público hidráulico sus zonas de protección deben quedar fijadas en el POM ya que la clasificación del suelo depende de ello.

Así mismo en el informe se señala que se prevén obras que afectan al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre (Rambla Aljubé, Rambla de Morote y Arroyo de Tobarra), debiendo tenerse en cuenta lo señalado en el art. 5 del R.SR respecto a la clasificación del suelo y así mismo en la Disposición Adicional Primera en su caso. Además en la documentación ambiental (ISA) se incluirá la información que se cita en el punto 6º del informe.

En el informe emitido se pone de manifiesto que Tobarra no dispone de recursos hídricos suficientes para el desarrollo del POM, faltan 117.971 m³, siendo también insuficiente la concesión para Los Mardos debiendo plantearse modificar la concesión o reducir las previsiones de desarrollo del Plan.

Se indicará a la Confederación el punto de vertido de la depuradora, que según consta en la documentación que acompaña al informe emitido en el año 2008 por el Servicio de Obras Hidráulicas es la Acequia de Sierra y se efectuará el estudio del régimen de Avenidas del Arroyo de Sierra para establecer las limitaciones que se resulten necesarias en los terrenos donde se prevé su ubicación.

El resto de consideraciones afectan a la fase de ejecución y desarrollo del Plan.

- En cuanto al informe de la CH del Júcar se tendrá en cuenta lo señalado sobre la clasificación del suelo de la zona cercana a las Ramblas Judarra, Vertiente de Judarra y Rambla del Rincón donde existen viviendas aisladas, debiendo clasificarse la zona como Suelo Rústico de especial protección.
- Informe de DG de infraestructuras ferroviarias: Deben señalarse las limitaciones de uso en las zonas de dominio público, de protección y línea límite de edificación, debiendo ser las establecidas en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Energía y Minas del Mº de Industria, Turismo y Comercio tanto el POM como el ISA reflejarán el Gaseoducto Almería-Chinchilla y se señalarán las servidumbres que genera y se incluirá como normativa aplicable al POM la Ley 34/98 de 7 de octubre del Sector de hidrocarburos y su normativa de desarrollo.

Además, si se produjeran afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial, Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector eléctrico y su normativa de desarrollo. Y en cuanto a inversiones en que se tuviera que incurrir en el proceso de urbanizador se tendrá en cuenta la legislación que se cita en el informe

Administración Autonómica

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Carreteras se aportará esquema de accesos previstos en POM que afecten a carreteras de titularidad autonómica. No se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo segundo del punto 6º del informe, ya que no es aplicable al POM de Tobarra por haberse iniciado la tramitación del Plan antes de la entrada en vigor de la Ley 2/09 y no haber optado el Ayuntamiento por su aplicación. Se solicitará nuevo informe a la Dirección General de Carreteras previamente a la aprobación inicial del Plan tal y como se recoge en su informe.
- Se adjunta al presente informe el informe del Servicio de Minas de la D. Prov. de Ordenación del Territorio y Vivienda que al no haber sido solicitado por el Ayuntamiento de Tobarra ha sido solicitado por el Servicio de Planeamiento. Los terrenos donde existan concesiones mineras se clasificarán de acuerdo con lo establecido en la letra b) del artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Informe de la Dirección General del Agua: Dado que en cuanto a Saneamiento se pone de manifiesto que la Depuradora proyectada no tendrá capacidad suficiente para los desarrollos previstos, se recomienda ver la posibilidad de ampliación o se preverá la construcción de las que sean necesarias. Además se aclarará tal y como ya se solicitó en el informe emitido dentro de lo previsto en el art. 134 del R.P a qué núcleos dará servicio la depuradora prevista y cuáles son las previsiones de depuración en el resto de núcleos. En cuanto a abastecimiento queda de manifiesto igualmente la insuficiencia de las concesiones que tiene el Ayuntamiento de Tobarra para soportar los desarrollos previstos. Se solicitarán las concesiones necesarias, siendo necesario que conste, al menos, informe favorable de la Oficina de Planificación hidrológica a las concesiones solicitadas, para poder aprobar inicialmente el Plan y que existan las concesiones para poder ejecutarlo. En caso de que no se posible atenderlas se recortarán las previsiones de desarrollo del Plan.

Por otra parte, dado que el informe pone de manifiesto que se llevarán a cabo diferentes obras de infraestructura hidráulica, se deberá tener en cuenta su coste en el estudio económico financiero del Plan y se reflejará en las fichas correspondientes de las AR afectadas.

- Informes de los diferentes Servicios de las antiguas Consejerías de Agricultura y Desarrollo Rural y de Industria, Energía y Medio Ambiente: Se observarán y corregirán todas las deficiencias que el POM presenta en materia ambiental y se recomienda que previamente a la aprobación inicial se confirme con los Servicios correspondientes de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que se han efectuado todas las correcciones necesarias. Se tendrá presente lo dispuesto en el art. 5 respecto a la clasificación del suelo de aquellas zonas que se vean afectadas por afecciones ambientales.

Se corregirán las deficiencias señaladas en el Informe de la Dirección General de Política Forestal y se solicitará informe que acredite tal corrección, se eliminarán todos los suelos urbanizables que se prevean en zonas afectadas por protecciones ambientales.

- Se tendrá en cuenta el informe emitido por Salud Pública relativos a las zonas de protección de Cementerios.
- Se corregirán las deficiencias señaladas por el Servicio de Patrimonio Hco. de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura y previamente a la aprobación inicial del Plan se recabará nuevo informe para su constatación.
- Delegación Provincial de Educación y Ciencia: El Ayuntamiento en el POM ha de prever expresamente el suelo educativo previsto en el Anexo IV del R.P. y recabar nuevo informe de Educación sobre si es precisa alguna modulación en el mismo

Administración Local

- Existe un escrito con salida nº 1224 sin destinatario, desconociéndose por tanto a quién va dirigido. Además, no se ha realizado concertación en la fase de concertación prevista en el art.



135 del R.P. o al menos no queda acreditado en el expediente, con los Ayuntamientos de Hellín, Chinchilla, Albatana, Ontur, Fuenteálamo y Pozohondo, siendo recomendable efectuarla, ya que si bien no se dan circunstancias de conurbación podrían ponerse de manifiesto datos de interés.

En el resto de concertación realizada, se recomienda la obtención de informe a emitir por la compañía responsable de suministro eléctrico, ya que si bien emitió informe sobre número de abonados, lo más importante es saber si las instalaciones actuales pueden soportar los desarrollos previstos o habrá que acometer la realización de nuevas instalaciones cuyo coste tenga que soportar el Ayuntamiento y que en su caso puedan hacer inviable el Plan.

- 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 comprobado por los emisores de los informes. Se advierte que se tenga especial cuidado con los organismos y Servicios de la Administración autonómica a que se dirigen los escritos dada la nueva organización de la misma.

4.- Ruegos y preguntas.

No se formulan ruegos ni preguntas

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11.45 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
COMISION
DE
CONCERTACION
INTERADMINISTRATIVA
ALBACETE
Ordenación del Territorio y Vivienda
Fdo. Manuel Jesús Pérez Tébar.

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
P.D. LA SECRETARIA PROVINCIAL

Fdo.: Pilar García Galdón.