



Castilla-La Mancha

Delegación Provincial
Consejería de Fomento
Comisión de Concertación Interadministrativa
Avda. de España, 8-b -02071 Albacete

NUESTRA REFERENCIA:
URBANISMO

D. SERGIO MARÍN SANCHEZ
ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, 1

ASUNTO:
Notificación acuerdo CCI.
Expte. PL 01/21

02434-LETUR (ALBACETE)

Por medio del presente escrito se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión de Concertación Interadministrativa, en sesión celebrada el día **13 de febrero de 2024**, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.- LETUR.- Expte. PL 01/21. Plan de Ordenación Municipal.

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

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2 b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente al que se ha tenido acceso que se hayan realizado consultas a entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, de conformidad con el art. 132 del Reglamento de Planeamiento y el art 36 TRLOTAU. Deberá acreditarse en qué medida se ha garantizado la participación ciudadana en la elaboración del POM, tal y como exigen los referidos artículos y el art 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento haciendo constar el resultado de los dos periodos de exposición al público del POM, indicando las alegaciones recibidas en cada uno de dichos periodos.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes (Nombre y Apellidos, NIF, domicilio a efectos de notificaciones...) con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Deberá aportarse copia de los anuncios publicados en un periódico con difusión en la Comunidad Autónoma por cuanto no constan en el expediente.
- Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a los efectos previstos en el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas por cuanto de no emitirse en plazo, se entiende desfavorable.
- Se deberá completar la fase de concertación solicitando informe a la Subdelegación del Ministerio de Defensa y a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y Función Pública. Asimismo, se deberá solicitar informe a la Consejería de Educación, Cultura



y Deporte a los efectos previstos en el Anexo IV del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

- Deberá remitirse un certificado de Secretaría, en el que se haga constar las distintas Administraciones a las que se haya consultado en la fase de concertación, tanto en relación con la concertación realizada en marzo como la realizada en el mes de septiembre de 2023, indicando fecha de solicitud del informe, fecha de recepción de la petición por cada Administración y fecha de recepción del informe, en su caso.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social, Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible, 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 organismos emisores de los informes.
- Se deberá concluir la tramitación del expediente para la Evaluación Ambiental Estratégica del POM y, una vez redactada la propuesta final del Plan, deberá remitirse al órgano sustantivo (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) la documentación prevista en el art. 25 de la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha a fin de obtener la Declaración Ambiental Estratégica.
- Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la resolución de las alegaciones presentadas, debiendo remitir copia del citado acuerdo plenario, así como, de los informes técnico-jurídicos que sirvan de base al mismo. Se justificará que se ha notificado a los interesados el acuerdo plenario de resolución de alegaciones.
- El Pleno del Ayuntamiento ha aprobado inicialmente en sesión de fecha 21 de abril de 2023 el POM, cuando dicha aprobación no debería haberse realizado hasta que no se hubiera emitido el presente informe único de concertación previsto en el art. 10 TRLOTAU. 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, una vez rectificado el documento técnico, a la vista de este informe, deberá realizarse una nueva aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta del número legal de miembros del mismo (art. 47.2 II) de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local), a efectos de solicitar la aprobación definitiva del POM a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 36.3 TRLOTAU).
- 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 1/2023, de 28 de febrero, y se procederá en consecuencia antes de la aprobación inicial del POM.

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

Administración Autonómica:

- **Consejería de Bienestar Social. Secretaría General. Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad.-** Emite informe con fecha 14 de Abril de 2023 en el que se señalan como conclusiones generales las siguientes que se analizan pormenorizadamente en el Anexo I de dicho informe al que nos remitimos:



1. La documentación aportada resulta incompleta en cuanto al cumplimiento de la normativa de accesibilidad, por lo que deberá concretarse o, llegado el caso, corregirse con base a las observaciones del informe.
 2. Los documentos de información del Plan de Ordenación Municipal, deben incluir un análisis del viario y de los espacios libres de uso público existentes, tanto a nivel gráfico (planos de información) como escrito (memoria informativa), con objeto de establecer un diagnóstico sobre su grado de accesibilidad y sobre la viabilidad de su adaptación a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento en la materia.
 3. De acuerdo con el diagnóstico, se deberá elaborar un programa específico de actuación en materia de Accesibilidad, en aplicación de los art. 25 de la Ley ACC y 12 del Código ACC, donde se fijen las líneas de actuación y se indique un orden de prioridades y se establezcan unos plazos, en caso de que resultase necesario, para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos de accesibilidad.
 4. Se deben completar la memoria informativa, los planos de información, la memoria justificativa, los planos de ordenación, la normativa urbanística y las fichas de planeamiento del POM con lo indicado en el Anexo 1 del informe.
 5. En cuanto al término “minusválido” utilizado en la documentación aportada deberá sustituirse por “personas con discapacidad” según se establece en la Disposición 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, a “personas con movilidad reducida” o “en situación de limitación”, según art. 3 del Código ACC.
 6. Las decisiones de ordenación adoptadas e indicadas en la memoria justificativa deben tener reflejo en el resto de documentos normativos del POM.
 7. Se hace la advertencia de que la Orden VIV/561/2010, se encuentra actualmente derogada, siendo de aplicación la Orden TMA/581/2021, por lo que deberá actualizar las referencias a dicha normativa, así como justificar su cumplimiento.
 8. El informe del Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad adjunta, a modo de ayuda, el enlace a la Guía de Accesibilidad en los Espacios Públicos Urbanizados v.1.0 editada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Se trata de un documento que mejora la comprensión de los contenidos de la Orden TMA /851/2021 incluyendo aclaraciones y ejemplos gráficos.
 9. Asimismo, el informe adjunto, a modo de ayuda, el enlace al manual para la elaboración del informe sectorial de cumplimiento de la accesibilidad en los planes de ordenación municipal en Castilla-La Mancha.
- **Consejería de Fomento.- Dirección General de Carreteras.-** Con fecha 07/08/2023 emite informe desfavorable al POM. En el citado informe se contienen de forma detallada las observaciones que se realizan al mismo y, por tanto, a él nos remitimos. No obstante, de forma resumida se pueden reseñar las siguientes:
 - * En las Normas Urbanísticas (art.99) aparecen como carreteras afectadas la CM-3264 y la CM-3225, cuando en realidad son la CM-3217 y la CM-3225.
 - * En el Capítulo 10 de la Memoria Justificativa se establece que los terrenos rústicos que constituyen la zona de dominio público de las carreteras citadas se han clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras faltando señalar que dicho suelo también está formado por la zona de servidumbre y, por tanto, se deberá incluir.





- * Dado que los planos de Ordenación Estructural tienen una escala que no permite acotar y visualizar de forma adecuada el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, resulta imprescindible que aparezca un croquis de una sección transversal de una carretera en la que queden reflejadas las zonas de dominio público y de servidumbre (con su correspondiente acotación) y se determine el suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras como la suma de la zona de dominio público y la de servidumbre.
- * En las Normas Urbanísticas aparecen definidas de forma genérica las zonas de afección y sus limitaciones de acuerdo con la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras. Esta normativa es válida para las carreteras de titularidad estatal, no siendo así para las carreteras autonómicas. De acuerdo con la normativa autonómica vigente, las zonas de afección de las carreteras autonómicas difieren en algunos aspectos respecto de las zonas de afección de las carreteras de ámbito estatal. Por tal motivo, en las Normas Urbanísticas se deben recoger correctamente las zonas de afección y restricciones de uso que se derivan de las carreteras autonómicas de acuerdo con la normativa autonómica y de forma particularizada para las carreteras CM-3217 y CM-3225 tal y como se recogen en el informe de la Dirección General de Carreteras.
- * En los Planos de Ordenación aparecen grafiadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de las carreteras autonómicas pero no quedan debidamente definidas por lo que se deberán graficar teniendo en cuenta que el grafiado de las líneas de afección debe ser coherente con las líneas que figuran en la leyenda y que en ambas márgenes de la carretera deben graficarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y zona de protección hasta el límite del suelo urbano consolidado. Se deben nombrar y acotar las líneas de afección para que su definición sea inequívoca. En las leyendas de los planos se utilizan las definiciones de la ley estatal cuando para las carreteras autonómicas el grafiado debe ser coherente con la legislación autonómica. Por otro lado, las líneas de la zona de afección aparecen sin acotar por lo que se debe subsanar. En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado se deben graficar únicamente las líneas de dominio público, servidumbre y límite de edificación (no la línea de protección). En suelo urbano consolidado no es necesario graficar ninguna de ellas.
- * El Plan de Ordenación Municipal prevé dos nuevos accesos a la carretera CM-3225 desde los sectores SUNC-SA-1 y SUB-1. Estos accesos podrían ser técnicamente viables si se cumplen las condiciones que se señalan en el informe.
- * La Consejería de Fomento procedió en su día a expropiar los terrenos para la construcción de una nueva carretera entre Elche de la Sierra y Letur. En tanto que dichas parcelas no sean objeto de reversión a los propietarios deben figurar como bienes de dominio público sin que se pueda calificar como suelo urbanizable ningún terreno cuya titularidad pertenezca a la Consejería de Fomento puesto que de lo contrario este organismo sería tenedor de un suelo sometido a un proceso de desarrollo urbanístico con la consiguiente participación de las cargas y beneficios.
- * Desde el Servicio de Urbanismo se quiere hacer constar que, a su juicio, no existe impedimento legal para que estos bienes de dominio público entren a formar parte de los futuros desarrollos, si se considerase necesario.
- * Las fichas técnicas correspondientes a cada sector de suelo urbanizable que guarde relación con las carreteras autonómicas deberán recoger las condiciones técnicas impuestas por la Dirección General de Carreteras, señalando los aspectos más relevantes que afecten al sector en cuestión tal y como se indica en el informe. Asimismo, en el apartado de "Observaciones" se hará constar la



necesidad de autorización de la Dirección General de Carreteras para el desarrollo del correspondiente sector.

- **Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas- Protección Ciudadana.-** Emite informe favorable con fecha 14/03/2023 siempre y cuando se tenga en cuenta que, con respecto al riego de incendios forestales, el POM no establece que las nuevas instalaciones resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con montes o zonas de influencia forestal, además de contar con planes de autoprotección, deberán cumplir con las especificaciones de autoprotección establecidas en el Anexo II del Real Decreto 293/2013 de 15 de noviembre por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales.
- **Consejería de Agricultura , Agua y Desarrollo Rural. Agencia del Agua.-** En su informe de fecha 03/07/2023 señala, en materia de abastecimiento, que es la Mancomunidad Canales del Taibilla la competente para emitir informe . En relación con la depuración, remite informe emitido por Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha en el que señala la necesidad de ampliar los depósitos de agua en el Casco Antiguo de Letur y en Las Casas y la renovación paulatina de la red existente para minimizar las pérdidas del sistema. Para el desarrollo de los nuevos sectores será necesaria la regularización de aquellos vertidos que no se encuentren autorizados, dado que en la actualidad el volumen tratado ya supera el volumen autorizado y controlar la existencia de filtraciones en la red de saneamiento municipal. Asimismo, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan de redes separativas.
- **Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.-** En su informe de fecha 10/10/2023 señala la necesidad de recoger en el POM las hoces y gargantas existentes al norte y noroeste del término municipal como elementos geomorfológicos.
 - * Por parte de D.ª María Teresa Rico, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, se señala que se ha supervisado el documento técnico y considera que es necesario replantear y corregir el Catálogo, las fichas, la protección otorgada a los inmuebles, etc así como la normativa a la que se hace referencia u recuerda que el objetivo del Catálogo es proteger y no legislar. Señala que se han protegido demasiados bienes en el conjunto histórico otorgándoles una protección integral lo que puede dar muchos problemas en la aplicación práctica del Plan y que, por ejemplo, en el caso de los yacimientos arqueológicos se han establecido tres categorías sin dar justificación ninguna. Considera que, con la propuesta actual, el documento no es operativo y resulta demasiado farragoso por lo que muestra su disposición a reunirse con el equipo redactor. En todo caso, el informe del Servicio de Cultura se remitirá al Ayuntamiento en unos días.
 - * La Arquitecta Municipal comenta que la intención del equipo redactor era otorgar al Catálogo el detalle propio de un Plan Especial para evitar tener que hacerlo más adelante. La representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte comenta que, en todo caso, el documento no reúne las características de un Plan Especial.
 - * D.ª Noelia Garcia, Jefa de Servicio de Urbanismo señala que, en cualquier caso, le parece una buena opción que los redactores se planteen que el propio POM contenga las determinaciones del Plan Especial de Protección, si bien deberán



de tener el grado de detalle preciso para hacer innecesaria su redacción posterior al POM.

- * D.^a Angela Alegre Garcia, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural comenta que por parte de su Delegación se ha informado favorablemente el POM, pero, para esta CCI, se ha elaborado un documento que básicamente contiene información que pudiera ser de interés a los redactores para elaborar el documento final del POM. En dicho documento se recogen datos sobre las actuaciones de recuperación de los sistemas tradicionales de riego a efectos de su posible protección y se recomienda que no se protejan como SRUNEP-Protección Estructural Agrícola los suelos de regadío afectados por estas infraestructuras puesto que ello obligaría a tramitar calificación urbanística para todas las obras y construcciones que se quieran hacer en la zona, incluidas las del sector primario. Asimismo, considera necesario modificar la regulación de usos en suelo rústico pues prohíbe todos los usos. Se facilita también información sobre las explotaciones ganaderas existentes en el municipio y la normativa que les afecta.

La representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte pone de manifiesto los problemas que pueden derivar de la posible declaración como Bien de Interés Cultural del sistema de acequias de origen árabe y su protección en el Plan por cuanto impediría cualquier actuación posterior sobre las mismas.

El Alcalde de Letúr, D. Sergio Marín, señala que se ha informado a la Comunidad de Regantes, como promotora de ese expediente, de toda la problemática que puede plantear su declaración como BIC.

D.^a Noelia Garcia, Jefa de Servicio de Urbanismo, indica que la protección estructural agrícola de los terrenos de regadío parece más indicada en aquellos supuestos en que se han realizado grandes inversiones para transformar terrenos en regadío y que, en todo caso, el POM dentro del suelo rústico de reserva puede establecer un régimen específico de usos para esta zona.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural se remitirá al Ayuntamiento como Anexo a la notificación del presente acuerdo.

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

Una vez supervisado el documento presentado como POM de Letur para informe del Art. 135.2.b R.P., informamos que este presenta algunas deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento. En general, parece traslucir el documento la premura en su conclusión por razones como puedan ser las subvenciones a la redacción de planeamiento pues hay documentos muy elaborados y detallados como puede ser la Memoria Informativa y otros apenas desarrollados o inconclusos como las Normas Urbanísticas. Los reparos se recogen a continuación bajo los títulos *OBSERVACIONES* y *RECOMENDACIONES*.

OBSERVACIONES:

Memoria informativa (Art.41.1 RP y pto. 2.1.3. NTP).

- En el punto 6.2. *Intensidad neta de la edificación y alturas existentes* se recoge que "El Casco Antiguo supera la edificabilidad de 1m²c/m²s que establece el Reglamento de



Planeamiento” aunque no queda claro por el contenido si lo que se ha calculado es la edificabilidad residencial bruta o simplemente la edificabilidad bruta. Revisar y completar la información recogida (sería conveniente aportar el método de cálculo).

- Debiera formar parte del punto 6.2. el cálculo de la intensidad neta existente (como recoge el propio título y también el punto 5.3.2. de la NTP). Respecto a la comprobación de la existencia o no de incrementos de aprovechamiento debemos advertir que, con la modificación del TRLOTAU llevada a cabo en 2017, el cálculo del preexistente recogido en el punto 5.3.2. se ha modificado. El Aprovechamiento Objetivo Preexistente es: “la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal en el momento de la redacción de una nueva ordenación.” (Si el planeamiento anterior no hubiera otorgado aprovechamiento o no hubiera planeamiento referido al ámbito, el cálculo no variaría, pero sí en el caso de haberlo)
- Insistimos, en este caso respecto a las fichas de las ZOUs recogidas en el capítulo 9, en lo recogido en los puntos anteriores por si hubiera algún ajuste o modificación que hacer en ellas.
- No se aporta ninguna información en el punto 2.6.2. Redes de Servicios Urbanos, cuando se describe el abastecimiento, sobre el derecho al uso del agua, esto es, concesiones, de la Confederación Hidrográfica competente, para los pozos, fuentes, manantiales, etc. que abastecen a los distintos núcleos.
- En el punto “6.5. Aptitud de los terrenos para su utilización urbana” no se dice nada respecto a lo que ampliamente ha sido recogido en puntos anteriores y que es el hundimiento de terrenos kársticos en el centro del municipio de Letur, en pleno Conjunto Histórico y que han llevado, por ejemplo, al cierre de la Casa de Cultura.
- En la tabla recogida en el punto “7.4 Parque de vivienda del planeamiento vigente” hay algún error pues, por ejemplo, se han computado viviendas en la ZOU.06 que es la correspondiente al polígono industrial. Por otro lado, tampoco parecen coincidir los datos con los recogidos posteriormente en la Memoria Justificativa. Revisar.
- Debieran actualizarse los datos recogidos en la página 306 y siguientes respecto a la ordenación, planeamiento vigente, normas, etc. del polígono industrial. Dado que cuenta con un PERIM aprobado en enero 2023 y una nueva ordenación.

Planos de Información (Art. 42 RP y pto. 2.1.4. NTP):

En general los planos parecen estar dibujados con escaso cuidado, contienen errores de tramas, se superponen textos, adquieren relevancia líneas o elementos que no la tienen o que ni siquiera se sabe qué son, su grado de detalle y los fondos utilizados no suelen corresponder con la escala, etc.

- No se aportan planos de infraestructuras existentes (saneamiento, electricidad, etc.) en algunas pedanías.
- Plano I-02.a.4., I-02.a.11: Las aproximadamente 20 parcelas de El Tobar de abajo parece muy extraño que sean de propiedad municipal. Lo mismo respecto a otras 39 en Casa nueva. Revisar las propiedades municipales.
- Planos I-02.b: Se trata de 52 planos en tamaño A1 dibujados, imprimidos, diligenciados, etc. pero que no aportan ninguna información adicional a los de escala 1/10.000, por lo que debieran eliminarse. Su escala es 1/2000 pero su contenido no responde a esa escala. La mayoría de ellos parecen caminos municipales, pero cuando la NTP se refiere al contenido del plano I-02 y exige que se indiquen las fincas propiedad de las administraciones y empresas públicas no se está refiriendo a los caminos.
- Plano I-04.2.1: Está a escala 1/2000 pero realmente su dibujo y contenido responden a una escala menor. Revisar.



- Planos I-06: Insistimos en que cuando la NTP exige que se indiquen las fincas propiedad de las administraciones y empresas públicas no se está refiriendo a los caminos, pues su finalidad es la incorporación posterior al Catálogo de Suelo Residencial Público. Como consecuencia de lo anterior debiera reducirse el número y/o tamaño de los planos y ceñirse única y exclusivamente a los núcleos de población.
- Planos I-07: Los planos tienen escasa definición y cuesta entenderlos sin un fondo urbano reconocible y con sombreados de colores sólidos sin transparencia ninguna.
- Planos I-08: Hay tipos de línea dibujados que no se sabe qué son pues no están en leyenda. Es muy difícil la lectura del plano pues no se identifica el principio y fin de las redes. No se indica el diámetro de las principales arterias.
- Planos I-09: Hay tipos de línea dibujados que no se sabe qué son pues no están recogidos en la leyenda. Es muy difícil la lectura del plano pues no se identifica el principio y fin de las redes. No se indica el diámetro de los principales colectores.
- Planos I-13: Las líneas de las redes eléctricas parecen no partir de ningún lugar ni llegar a puntos reconocibles o identificados en plano. Hay líneas de otros colores que no parecen ser de este plano y se representan con igual importancia, generando confusión.
- Planos I-11: Mismas apreciaciones que en los planos I-10.
- Planos I-12: Hay textos superpuestos, sombreados de tipología residencial sobre parcelas con usos agrícolas, etc. Revisar
- Planos I-15: Tienen importantes errores de dibujo que dificultan la comprensión: la línea que delimita categorías de suelo parece que ha sido utilizada para delimitar manzanas, aparecen en la leyenda categorías de suelo rústico cuando estamos en un plano de información y, además, de información en suelos urbanos, hay sombreados desplazados, etc.
- Planos I-18: Hay un sombreado en tonos tierra de importante extensión que no aparece en leyenda.
- Planos I-19; I-20: Ha de actualizarse la información respecto al planeamiento de desarrollo aprobado (polígono industrial) y en ejecución (polígono ganadero)
- Como sugerencia, se debería, en muchas de las series de planos referidas a núcleos de población, centrarse el dibujo en la hoja e incluso varios de estos núcleos podrían compartir hoja para eliminar la ingente cantidad de hojas, muchas de ellas con un pequeño dibujo en un extremo y el resto ocupado por un fondo de suelo rústico que no aporta ninguna información adicional ni es necesario.

Memoria justificativa (Art.41.2 RP y pto. 2.1.6. NTP).

- Respecto a la tabla del punto 4.2. Edificabilidades y densidades máximas reiteramos que el cálculo del Aprovechamiento Objetivo Preexistente ha de haberse calculado como lo establece el TRLOTAU a partir de la reforma de 2017 (el otorgado por el planeamiento anterior). Revisar, en su caso, en aquellas zonas en que las NNSS vigentes otorgaran edificabilidad y uso.
- Faltarían en este punto 4.2., como recoge la NTP, el cálculo de la Intensidad Residencial (para ponerlo en relación con el estándar de 10.000 m²/ha), así como, la forma de medirla y el dato de la densidad poblacional. Al final de este punto, se recoge que "...la intensidad edificatoria existente en algunas de estas zonas es superior a 10.000m²/ha..." pero no sabemos si es intensidad edificatoria o intensidad edificatoria residencial.
- Parece que el dato de 1973 habitantes recogido en la pág. 40 no está bien calculado. Revisar o justificar, en su caso.





- Respecto a la tabla del punto 5.2. insistimos en que ha de darse el dato de la densidad poblacional.
- Se dice en el punto 6.2 que "...todos los ámbitos de planeamiento de uso global residencial tendrán en su interior un cierto porcentaje de viviendas protegidas...". Recordamos que, tras la aprobación de la ley SUMA, no es exigible a municipios de hasta 5000 habitantes de derecho. Independientemente de lo anterior, en otros puntos de la Memoria se recoge que no se reservarán viviendas protegidas. Revisar y unificar.
- Respecto al punto 6.3 decir que el Art. 68 TRLOTAU ha cambiado con la ley SUMA y, en municipios hasta 10.000 hab., el porcentaje de cesión del aprovechamiento ya no está entre el 5 y el 10% según la diferencia, sino que "se concretará por el municipio en atención a la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación". Igualmente ha sido modificado el Art. 69, en este caso, respecto al suelo urbano no consolidado.
- Deberá justificarse expresamente la razón por la que el núcleo de Letur, conforme a lo establecido en el apartado 5 del Art. 19 R.P., está exento de la reserva de zonas verdes para Sistemas Generales. Faltan los datos del cálculo llevado a cabo para ello.
- En el apartado 7.2 del Capítulo II se deberán aclarar los criterios para considerar Sistema General o Local a determinados equipamientos. Se observa que hay equipamientos como el Campo de Fútbol y Pistas Polideportivas que se consideran SL (en cambio la Piscina es SL); Los consultorios médicos son sistemas locales y los alojamientos turísticos propiedad del Ayuntamiento son sistemas generales.
- No se recoge nada en el punto 7.4.2. Infraestructuras de Saneamiento sobre los sistemas de depuración de las pedanías: si son adecuados o no, capacidad, necesidad de ejecución de nuevas infraestructuras, etc. Tampoco hay información sobre las depuradoras existentes: capacidad, volumen actual tratado, etc.
- En el apartado 7.4.3 no se analiza suficientemente la capacidad de las infraestructuras energéticas.
- Punto 9.1.1.2.: No parece adecuada la clasificación del polígono agropecuario del municipio como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ganadero pues no estamos ante un suelo con valores a proteger sino un suelo que va a ser objeto de una regulación específica y acorde a sus necesidades a través de un Plan Especial. No es necesaria una protección "adicional" que es la que conllevaría esa clasificación, que, además resultaría, bien redundante, bien innecesaria al ser superada por un planeamiento específico. Sencillamente se trata de seguir el mismo criterio que se ha seguido con los Núcleos Rurales Tradicionales, identificados en el POM como una categoría del SRR.
- De los 17 núcleos rurales identificados debieran ordenarse y regularse expresamente al menos alguno de ellos, por ejemplo, aquellos en los que el Ayuntamiento hubiera detectado especial interés de obras de reforma, rehabilitación, etc. Pues, de lo contrario, hasta la redacción del correspondiente plan especial no van a poder concederse licencias de cierta entidad en estos núcleos.
- El contenido del Capítulo 6. "Redes e infraestructuras existentes" de la Ordenación Detallada, no se aportan datos de los cálculos realizados ni se establece si, como consecuencia de aquellos, las distintas redes y elementos que las componen son suficientes.
- Se recuerda que el RAMINP está derogado en Castilla-La Mancha. Pueden hacerse propias sus definiciones o clasificaciones, pero deberán recogerse expresamente en el planeamiento, no aludir a normativa derogada.
- Se recoge en el Capítulo 13 que "...no se considera necesaria la reserva de viviendas de protección pública en el municipio. Además, no existe demanda en este sentido por



parte de particulares o promotores.” Reiteramos que hay informaciones y datos contradictorios al respecto en el documento. Revisar y corregir.

- La Memoria Justificativa no tiene por qué incorporar copia de los informes sectoriales, puesto que los mismos obran en el expediente administrativo tramitado. Sí debieran formar parte de ella los Anexos Técnicos en los que se analizan las necesidades en materia de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, etc.

Informe de Sostenibilidad Económica (Art.41.2.d RP y pto. 4 NTP):

- Pese a haberse recogido en varios puntos del documento que las pedanías únicamente disponen de fosas sépticas y que se deberá garantizar su capacidad de depuración, no consta en el informe ninguna actuación al respecto.
- Las obras de edificación del Centro de Mayores no deben formar parte de este informe, no son actuaciones urbanísticas ni relacionadas directamente con las determinaciones del POM.

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

- Plano OE-1.1 (Hojas 1 a 12):
 - El título del plano en las carátulas es “Clasificación del suelo” y no Ordenación del Término municipal. Revisar.
 - No es correcta la denominación en leyenda del sombreado azul de rayas discontinuas como Dominio Público Hidráulico, pues incluye DHP y también zona de policía.
 - Reiteramos respecto a este plano lo recogido en el apartado de la Memoria Justificativa en cuanto a la adecuada clasificación del suelo rústico en el Polígono Ganadero.
 - Hay un sombreado en dibujo de líneas paralelas inclinadas unos 45º que no está en la leyenda.
 - Falta la hoja OE-1.1.1.
 - Cuidado con las superposiciones de tramas, no podemos asegurar que, en algunos casos, cuando se superponen tramas sean todas reconocibles o no se cambien las tonalidades y sean identificables. Igualmente, con las escalas de los patrones utilizados, parece que, en algún caso, en leyenda son colores sólidos y en dibujo, al aumentar el tamaño, tienen un patrón. Revisar.
- Plano OE-1.2 (Hojas 1 a 6):
 - Se identifican en el plan 17 Núcleos Rurales Tradicionales, lo que supone un número ciertamente elevado. Pudiera ser que, efectivamente, se den las circunstancias para ello y así hayan de clasificarse. No obstante lo anterior, debemos recordar que estamos ante una Disposición Adicional, introducida en el TRLOTAU para facilitar la supervivencia de determinados conjuntos de viviendas tradicionales y cuya aplicación ha de entenderse de un modo restrictivo, contenido, riguroso, etc. y, por supuesto, siempre que se den las circunstancias recogidas en la propia definición de Núcleo rural tradicional (Disposición Preliminar). No es una herramienta para clasificar nuevos suelos, pues para ello ya está la clase de suelo urbanizable. Insistimos en que su finalidad es permitir reformas o rehabilitaciones residenciales que excedan la conservación y el mantenimiento y, en muy concretas circunstancias, permitir, entre los pequeños intersticios que la ordenación pudiera dejar, la edificación de alguna vivienda de nueva planta adicional.
 - Recordamos así mismo que, conforme al TRLOTAU, la regulación de estos núcleos habrá de llevarse a cabo mediante el propio POM o mediante un Plan Especial ad





hoc, incluyendo ordenanzas específicas para aspectos constructivos, estéticos, etc. En un pequeño municipio como Letur no parece lo más adecuado diferir todos estos núcleos a posteriores Planes Especiales, supondría una carga excesiva para el Ayuntamiento. Debiera, al menos en aquellos en los que se haya detectado por el Ayuntamiento interés en llevar a cabo reformas, ampliaciones, etc. disponerse la normativa pormenorizada.

- Núcleos como El Pocico, El Tobar de abajo, Pedro Tomás, etc. se han delimitado de modo injustificadamente extenso, con una gran dispersión, etc. Volvemos a insistir en lo recogido en el punto primero en cuanto a la aplicación contenida y a la preservación del carácter rural del suelo rústico.
- Otros núcleos como Casas de Almazarán, Los Riveros, etc. son ruinas. Evidentemente en ellos no parece ni adecuada ni justificada la construcción de nuevas viviendas. ¿Se han delimitado pensando únicamente en la rehabilitación de lo existente? Incluso alguno de ellos puede tener un único propietario y resultar innecesaria y hasta perjudicial su clasificación. Habrán de valorarse y justificarse todas estas cuestiones y las decisiones de ordenación serán acordes a ello.
- Planos OE-2:
 - Algunos de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-SA-1, SUNC-HR-3, SUNC-HR-2, SUNC-AB-1, SUNC-LC) no parecen cumplir las condiciones del Art. 45.1.A) b) para ser clasificados como tal. Sí parecen por otro lado cumplir esas condiciones importantes vacíos clasificados dentro de los suelos urbanos consolidados, sirva como ejemplo Las Casas, Fuente de la Sabina, etc. Revisar todas estas cuestiones y clasificar los suelos de modo acorde a su situación real actual.
 - El contenido ha de centrarse en los suelos urbano y urbanizable (no rústico) y se indicarán usos globales mayoritarios. Ver NTP, punto 2.1.7.
- Plano OE-2.3:
 - Igualmente que en el punto anterior, el suelo urbano no consolidado clasificado no parece responder a las características de éste.
- Plano OE-3:
 - Aparecen en este plano unas formas irregulares, podrían ser arbolado, que tienen demasiada fuerza como fondo y dificultan la comprensión. (Están también en otros planos como el de abastecimiento). Revisar.
 - En las fichas de las ZOU's aparece la obligación de porcentaje de vivienda protegida. Insistimos en que hay contradicciones respecto a ello en el documento. Revisar.
 - Falta detalle y desglose de las superficies de las fichas pues es imposible comprobar si las sumas de dotaciones y suelos lucrativos corresponden con el total de los ámbitos y otras cuestiones similares.
- Plano OE-5:
 - Ni la escala ni el grado de detalle de la información que contiene el plano es el exigido (ver NTP).
 - Las piscinas y pequeñas balsas de riego no deben ser consideradas infraestructuras generales.
- Plano OD-1:
 - El plano se refiere a la ordenación detallada de los suelos urbanos y urbanizables, la incorporación de otras cuestiones o de especificaciones del suelo rústico, tanto en dibujo como en leyenda, solo se hará si es necesario para el mejor entendimiento de la ordenación detallada propuesta.



- Debieran aparecer con claridad y precisión las zonas inundables colindantes con los suelos urbanos y urbanizables por si afectaran a alguna edificación y hubiera de tenerse en cuenta lo establecido para ello en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Parece que está equivocada la delimitación del BIC Conjunto Histórico y que corresponde a la delimitación del entorno de BIC. Revisar.
- El fondo edificable del Suelo Urbano clasificado en la zona perpendicular a C/ Los Pasos y paralela a C/ Serrano no responde ni a construcciones existentes, ni a fondo de ordenanza de aplicación, etc. Debemos recordar que entre los fines de la actividad pública urbanística está impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales. Además, dichos fondos impedirían la prolongación de la calle iniciada si alguna vez se modificaran las protecciones.
- Algo similar a lo anterior ocurre en La Abejuela, en el suelo clasificado como urbano consolidado perpendicular a la calle mayor. Revisar.
- En la Dehesa de Iznar hay terrenos que no parecen cumplir las condiciones para ser clasificados como suelo urbano consolidado. Ciertamente es que la distribución existente no tiene fácil solución, pero se ha de tratar de ser más riguroso y contenido en la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos. Similares circunstancias, aunque algo más leves, se detectan en La fuente de la Sabina.
- Hay también en La Dehesa varias pequeñas colinas que no pueden ser consideradas como suelo urbano consolidado y que, ni siquiera, parecen adecuadas para su desarrollo urbano mediante una clasificación de suelo urbano no consolidado. Revisar.
- Planos OD-2.5 y OD-2.6
 - Parece que algunas redes existentes no están recogidas en los planos o se ha cambiado su color a blanco y negro. Revisar.
- Planos OD-3.3, OD-3.4 y OD-3.5:
 - Parece que algunas redes existentes no están recogidas en los planos o no existen y, de ser así, no se sabe cuáles son las conexiones de los nuevos tramos propuestos. Revisar.
- Planos OD-4:
 - Falta definición y detalle en los planos, es difícil entender lo que ocurre en ellos. Las redes, por ejemplo, no se sabe muy bien dónde entroncan, por dónde discurren, etc.

Normas Urbanísticas (Art.44-47 RP y pto. 2.1.8. NTP):

En general, quizás por la premura de los plazos para la subvención, se observan prisas en el documento, prisas que se traducen en: falta de regulación de usos y régimen del suelo rústico, excesiva remisión a leyes en cuestiones que debe regular expresamente el POM, páginas en blanco, etc. Así pues, las deficiencias que a continuación se recogen no son una enumeración exhaustiva, es difícil, por lo anteriormente expuesto, no haber dejado alguna cuestión en el tintero.

- Art.17 y sig.: El régimen de fuera de ordenación, el de los distintos tipos de suelo, etc. son determinaciones propias del POM y no pueden hacerse mediante remisiones genéricas a leyes. Por otro lado, la regulación de dicho régimen debe adecuarse a lo previsto en el Art.42 bis TRLOTAU.





- Art. 21: Se deberá revisar y actualizar la normativa a la que se hace referencia en este artículo puesto que en muchos casos ha sido derogada y sustituida por otra.
- Art. 23: En caso de que se utilicen conceptos urbanísticos que ya estén definidos por el TRLOTAU, deberá recogerse la definición dada por la legislación urbanística.
- Art 25: El artículo está incompleto. Revisar
- Art. 30: La definición de “solar” deberá ajustarse a la contenida en la Disp. Preliminar 2.3 del TRLOTAU.
- Art. 31: La definición de “parcelación urbanística” deberá ajustarse al art.89 TRLOTAU
- Art 40: Sustituir la referencia a la Orden de 31/03/2003 por la Orden 4/2020 de 8 de enero.
- Art. 47: Los Estudios de Detalle no son instrumentos de desarrollo sino instrumentos de apoyo de acuerdo con el art. 17 TRLOTAU.
- Art. 50: La prolongación de callejones sin salida no es una reordenación de volúmenes y excede los límites que el TRLOTAU impone a los Estudios de Detalle.
- Art. 75, 76, 80 y 87: Se deben sustituir las referencias a la ley 30/92 por la ley 39/2015. Por otro lado, no se ha recogido ninguna exigencia o condición a los usos: comercial, hostelero, etc. pues no hay normativa alguna al respecto. Valorar.
- Art. 80: La regulación de la concesión de licencias urbanísticas deberá ajustarse a los art. 160 y ss del TRLOTAU y no a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Art. 82: La Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha fue derogada por la Ley 2/2020 de 7 de febrero.
- Art 84: Repite parcialmente el contenido del art. 80 de estas Normas Urbanísticas.
- Art. 85: Los plazos de vigencia de las licencias serán los establecidos en el art 66 TRLOTAU.
- Art.94: Insistimos en las contradicciones en el documento respecto a la reserva de vivienda protegida. Debe quedar claro este aspecto y recogerse en el mismo sentido en todo el documento la exigencia o no de esta reserva.
- Art.98 y sig.: La clasificación de los usos dotacionales ha de adecuarse a lo recogido en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento. Por otro lado, las zonas verdes no deben incluirse en los suelos dotacionales de equipamientos.
- Actualizar la referencia a la Ley de Carreteras del Estado. En todo caso, si no existen carreteras de titularidad estatal, como es el caso, habría que hacer mención a los ámbitos de afección de las carreteras tal y como están establecidos en la legislación autonómica.
- Art. 101: Dado que no existen ferrocarriles en el término municipal carece de sentido su regulación.
- Art. 107: Debe hacerse referencia a la Ley 1/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Art.199 y sig. Las ordenanzas tipológicas contienen numerosos errores: en la tabla resumen faltan datos, hay datos diferentes de edificabilidades o parcelas mínimas en distintos apartados, se establecen distintos grados en algunas ordenanzas, pero no se asignan valores diferentes en sus determinaciones, etc.
- Art.229 y sig.: Las cesiones en suelo urbano no consolidado han cambiado tras la aprobación de la Ley SUMA. Revisar.
- Art.120 y sig.: En general la regulación del suelo rústico es bastante deficiente: no hay regulación de usos (prohibidos, permitidos, etc.) para cada categoría y subcategoría de



suelo, no hay condiciones particulares de los usos (ocupación, alturas, etc.), hay continuas remisiones a leyes, etc.

- Art.239 y otros: Se debiera incluir aquí la categoría del Suelo Rústico Polígono Ganadero, a semejanza del Suelo Rústico de Núcleo Tradicional. No parece correcto incluir el polígono ganadero como suelo rústico de especial protección, pues no hay valores que proteger en dicho suelo. Se trata de un suelo que va a ser objeto de una ordenación y regulación específica y detallada, regulación que permitirá la legalización del conjunto de edificaciones e infraestructuras que hay sobre él y que no podrían legalizarse de otro modo pues no cumplen los requisitos del suelo rústico.
- Art 241.1.c): El art 54 TRLOTAU ya no exige que las edificaciones adscritas al sector primario no impliquen transformación de productos.
- La Orden de 31/03/2003 ha sido sustituida por la Orden 4/2020 de 8 de enero
- Art. 245: Deberán definirse los usos permitidos y prohibidos en la zona de policía de cauces con independencia de que deban ser autorizados por el Organismo de Cuenca. Lo mismo ocurre en las zonas de protección de captaciones y en zonas inundables.
- Art. 246 a 255: En cada categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección deberá determinarse qué usos se consideran permitidos y prohibidos por el planeamiento urbanístico en atención a los valores que sean objeto de protección con independencia de que exista legislación sectorial que establezca, por su parte, las prohibiciones que correspondan. En este sentido, entendemos que no basta una simple remisión a la legislación sectorial, sino que es necesaria una regulación propia ajustada a dicha legislación.
- Art.251: La necesidad de elaboración o no de un estudio arqueológico es potestad de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Debe eliminarse su obligación por el plan.
- Art. 256: En el SRNUEP-IC, si no existen en el término municipal carreteras de titularidad estatal, deberán eliminarse las referencias a las mismas. Por otro lado, deberán regularse los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas de afección de las carreteras.
- Art. 257: Tampoco se contiene la regulación de usos permitidos y prohibidos en el SRNUEP-ICA (Canales).
- Art.262: El cuadro-resumen de usos en Suelo Rústico resulta muy confuso puesto que no se sabe a qué uso corresponde cada letra ni por qué hay usos que se remiten a unas condiciones específicas que no se relacionan. Deberá revisarse y, en todo caso, recoger expresamente en cada categoría de suelo rústico el régimen de usos que se haya establecido en los artículos anteriores tal y como hemos señalado más arriba
- Tampoco se contiene la regulación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima para cada uno de los usos que se permitan en suelo rústico conforme a la Orden 4/2020 de 8 de enero
- Art.265 y 266: La Disp. Adicional 5ª del TRLOTAU únicamente menciona la autorización de nuevas viviendas en los núcleos rurales tradicionales y previa calificación urbanística. El resto de usos a implantar en estos núcleos precisarán, además de la correspondiente calificación urbanística, acreditar, en su caso, el cumplimiento de la normativa urbanística para las construcciones en suelo rústico.
- Art. 287: La Ley 30/92 ha sido sustituida por la Ley 39/2015
- Art. 288: El Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre (RAMINP) no es aplicable en nuestra Comunidad Autónoma.
- Art. 295: Sustituir la referencia a la Confederación Hidrográfica del Tajo por la Confederación Hidrográfica del Segura.



Fichas Resumen:

- Es difícil saber si los datos son correctos pues falta desglose de los mismos y criterios utilizados para su obtención. Parece deducirse de los mismos que habrá reservas dotacionales en suelo urbano consolidado, aclarar dicho extremo y/o justificar.
- Revisar el porcentaje de cesión del aprovechamiento, pues se ha modificado con la ley 1/2021.
- Revisar la reserva de vivienda protegida, reiteramos que hay decisiones contradictorias al respecto.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (pto. 2.1.10. NTP):

- Dado que hay distintas informaciones al respecto, en el documento deberá aclararse la fuente de obtención de la delimitación del Conjunto Histórico, de hecho. Independientemente de lo anterior, será fundamental el informe del Servicio de Cultura al respecto.

Catálogo de Suelo Residencial Público:

- Deberá completarse, en aquellas fichas en las que falte, el valor catastral y urbanístico del suelo. Tampoco se contienen los datos registrales de los bienes.
- El inventario de bienes municipales no deberá figurar como parte del Catálogo de Suelo Residencial Público sino como un Anexo de la Memoria Informativa.

OTRAS OBSERVACIONES. RECOMENDACIONES:

- No usar el término Unidad de Ejecución sino el de Unidad de Actuación, que es el recogido en el TRLOTAU.
- Aparece Tobarra en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Eliminar.
- Los puntos 4.2.a) y 4.2.b) del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dicen lo mismo, parece faltar un "No". Corregir.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente en ALBACETE a 14-02-2024
por Manuel Jesus Perez Tebar
Cargo: Jefe/a de Sección

