

## DOSSIER INFORMATIVO DE A.D.TU.

**ASUNTO:** Presunto Delito Urbanístico - Ayuntamiento de Hellín (Albacete)  
**AUTOS:** Diligencias Previas 983/2005 Juzgado nº 1 de Hellín (Albacete)

### **Muy Sres. Nuestros:**

Nos ponemos en contacto con Uds para informarles de las actuaciones llevadas a cabo por un grupo de vecinos de la Pedanía de Torre de Uchea, en Hellín (Albacete) por la concesión de licencia en suelo rústico para la implantación de una factoría industrial de la multinacional italiana Socotherm, dedicada al revestimiento de tubos de acero para uso en gaseoductos, con la comisión de una serie de **presuntas irregularidades urbanísticas de posibles repercusiones penales.**

Torre de Uchea es una pedanía que posee una milenaria e interesante historia. Parte de sus hallazgos arqueológicos se conservan en museos municipales y provinciales, siendo a su vez un entorno único por su riqueza botánica.

La Historia reciente de la Pedanía de Torre de Uchea comienza hace más de 70 años cuando una familia extensa y numerosa se asienta en estos lugares como consecuencia del éxodo provocado por la construcción del Pantano de la Fuensanta en Yeste (Albacete). Fruto del esfuerzo, constancia y dedicación de toda una generación, Torre de Uchea permanece viva, poblada por pequeños agricultores y ganaderos, en contraste con la mayoría de aldeas y caseríos de su entorno que han sido abandonados.

En Noviembre de 2004 conocemos por la prensa local de Hellín, que la multinacional italiana Socotherm había adquirido una parcela rústica de secano, a escasos 200 metros del núcleo de casas habitadas de Torre de Uchea, para instalación de su factoría de recubrimiento de tubos.

El 5 de Diciembre de 2004, un grupo de vecinos y de personas con intereses en esta pedanía, preocupados por su futuro, constituyeron la Asociación en Defensa de Torre de Uchea (ADTU). La Asociación, de carácter cultural e independiente, nace con el objetivo de preservar el medio ambiente, el estilo de vida rural y la riqueza arqueológica de la Pedanía.

A finales del año 2004 conocimos la elaboración de un **Convenio Urbanístico** entre el Ayuntamiento de Hellín y SAT UCHEA 116 CM, empresa que vendió los terrenos rústicos a Socotherm. En este Convenio, de condiciones sangrantes para el Ayuntamiento de Hellín y muy dudosa legalidad, se recalifican una serie de terrenos rústicos especialmente protegidos.

Una vez constituida ADTU, se solicitó de las partes implicadas (Ayuntamiento de Hellín y empresa Socotherm) información sobre el alcance de las obras y actividades a implantar. La actitud del Ayuntamiento de Hellín (especialmente su alcalde Diego García Caro) fue de absoluto desprecio, obstruccionismo y falta de respuesta a los requerimientos de ADTU.

La Asociación ADTU se personó como parte afectada en la tramitación del expediente urbanístico. Desde el primer momento, se dejó bien claro que los miembros de la Asociación no se oponen a la instalación de la fábrica en Hellín; lo que

han intentado transmitir es que la elección de los terrenos rústicos de Torre Uchea son totalmente inadecuados para la implantación industrial e incumplen un buen número de normativas vigentes, en concreto, la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (L.O.T.A.U.), Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, Ley de Impacto Ambiental, Ley de Vías Pecuarias, Ley del Patrimonio Arqueológico, Ley de Aguas y Ley del Sector Ferroviario.

Con fecha 12 de Agosto de 2005, la Junta Local de Gobierno acuerda conceder Licencia de Obras a SOCOTHERM ESPAÑA S.A., **en contra de los Informes de la Arquitecta Municipal y de la Secretaria.**

El día 23 de Agosto de 2005, las máquinas comienzan los trabajos en los terrenos de Torre de Uchea.

El 5 de Octubre de 2005, ADTU pone en conocimiento del Juzgado los hechos, por si pudieran ser constitutivos de infracción penal, dejando en manos de la Autoridad Judicial la determinación final de la concurrencia ó no de delito. Tras analizar la documentación aportada, **el Ministerio Público abrió diligencias y remitió el caso al Juzgado nº 1 de Hellín al considerar que había indicios de delito ((DILIGENCIAS PREVIAS 983/2005).**

Desde que comenzó todo este proceso, los miembros de la Asociación han sido humillados, denigrados y literalmente perseguidos por el Equipo de Gobierno, especialmente en el Pleno celebrado el 25 de Julio de 2005, donde miembros de la Asociación acudieron como público.

En ningún momento ha sido intención de la Asociación politizar el asunto, cosa que sí ha hecho el equipo de gobierno acusándonos de ser un instrumento al servicio de la oposición municipal. Muy al contrario, desde la fecha en la que se interpuso la denuncia en el Juzgado, la Asociación emitió un comunicado en el que declaraba su intención de no hacer declaraciones públicas, para no interferir en el procedimiento judicial.

Sin embargo, desde el Equipo de Gobierno se ha continuado sistemáticamente atacando públicamente a nuestra Asociación. Recientemente, Diego García Caro, alcalde de Hellín, anunciaba a bombo y platillo en los medios de comunicación el archivo de la denuncia sobre la concesión de la licencia a Socotherm.

Desde la Asociación queremos manifestar que en la actualidad se están practicando diligencias al efecto y el procedimiento sigue abierto. No hay ninguna resolución judicial de archivo o sobreseimiento de las actuaciones por este motivo.

Ante las continuas mentiras de Diego García Caro, consideramos que la Opinión Pública tiene derecho a conocer los hechos. Por ello, hemos preparado un dossier informativo que les hacemos llegar. Se incluye:

- Cuadro resumen informativo de las normativas incumplidas;
- Comentarios del Convenio urbanístico firmado
- Copia de los documentos más importantes que han dado lugar al procedimiento:
  - Licencia de obras concedida
  - Informe Técnico de la Arquitecta
  - Informe de Sanidad
  - Informe Medioambiental
  - Convenio Urbanístico suscrito con SAT UCHEA 116 CM

Merece la pena leer con detenimiento el Expediente de Concesión de Licencia de obras de la Junta de Gobierno Local de 12/8/2006, licencia que se concede en ausencia del Concejal de Urbanismo. Es curioso observar el grado supremo de demagogia y el intento desesperado de intentar justificar lo injustificable, plegándose al chantaje de una empresa multinacional, muy interesada en conseguir suelo industrial a precio de ganga.

También es digno de enmarcar el procedimiento seguido en la Evaluación de Impacto Ambiental. El Sr Alcalde le pide a su *Estimado Antonio* (Antonio Mompó, Delegado Provincial de Medio Ambiente), *que como puede observar, la empresa no utiliza productos peligrosos, nocivos e insalubres* (falso, como se puede ver en el Informe de Sanidad) *y le ruega que le tramite el expediente con la mayor agilidad y urgencia posibles ya que se trata de una empresa que ha sido derivada a este municipio por la propia Comunidad Autónoma*. La respuesta de Medio Ambiente se reduce a unos párrafos en los que se indica que **no requerirá Evaluación de Impacto Ambiental**. Queda clara y patente la colaboración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en todo el proceso, como lo corroboran las declaraciones y numerosas visitas de apoyo de Consejeros de la Junta, especialmente del Consejero responsable de temas Urbanísticos Alejandro Gil.

Y para terminar, el círculo se cierra (ó se inicia) con el **Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Hellín y SAT UCHEA 116 CM**, en la que los personajes y los terrenos que intervienen están directamente vinculados con Socotherm España SA, siendo el personaje catalizador de todo el entramado Virgilio Ruiz Lucas (ostenta cargos en la Cámara de Comercio de Albacete con sede en el Ayuntamiento de Hellín, secretario de Socotherm España SA y su esposa es socio de SAT UCHEA 116 CM).

Actualmente, la fábrica se encuentra en funcionamiento, sin infraestructuras y con **carácter clandestino** pues no dispone de licencia de actividad (aunque fue inaugurada oficialmente el día 31 de Mayo de 2005, día de la Región de Castilla La Mancha, aprovechando el desfile de personalidades que acudieron al día grande de la región celebrado este año en Hellín). Y el Sr. Alcalde ya nos ha anunciado una serie de ampliaciones en los terrenos adquiridos por Socotherm España SA: Planta de asfalto ecológico, fabricación del tubo, planta de hormigón y planta de fabricación de mamparas antirruído.

En sus manos queda el uso y difusión de los documentos que les enviamos, confiando en que sirvan para que el ciudadano de la calle pueda disponer de argumentos "no contaminados". Si desean más información, pueden visitarnos en [www.torreuchea.org](http://www.torreuchea.org)

Atentamente,

Asociación para la Defensa de Torre Uchea (ADTU)

## **INDICE DE DOCUMENTOS**

- 1. Cuadro resumen informativo de las normativas incumplidas**
- 2. Convenio contrario a la Normativa Urbanística**
- 3. Copia de los documentos más importantes que han dado lugar al procedimiento:**
  - **Licencia de obras concedida**
  - **Informe Técnico de la Arquitecta Municipal**
  - **Informe de Sanidad**
  - **Informe Medioambiental**
  - **Convenio Urbanístico suscrito con SAT UCHEA 116 CM**

**1.- RELACIÓN DE ILEGALIDADES COMETIDAS EN LA IMPLANTACIÓN DE LA FACTORÍA DE SOCOTHERM EN TORRE DE UCHEA**

<b>NORMATIVA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA POSIBLE ILEGALIDAD</b>	<b>CONSECUENCIAS LEGALES</b>
<p>L.O.T.A.U.</p> <p><b>Licencia de Obras</b></p>	<p><b>Art 185: Sujetos responsables de Infracciones Urbanísticas.</b>  <i>Son responsables de Infracciones Urbanísticas los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el Informe Técnico previo ó cuando éste fuese desfavorable.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Se ha concedido la licencia de obras sin cumplir los trámites preceptivos, <b>en contra del Informe Técnico de la Arquitecta Municipal y la Secretaria Municipal</b> (Junta de Gobierno Local Ordinaria de 12/8/05).</p>	<p><b>POSIBLES PRESUNTOS DELITOS</b></p> <p><b>(PREVARICACIÓN-DELITO CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO)</b></p>
<p>L.O.T.A.U.</p> <p><b>Licencia de Obras</b></p>	<p><b>Art 179: Las actuaciones ilegales</b>  <i>Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de ilegales</i></p> <p><b>Hechos:</b> Se han aprobado y ejecutado unas obras en suelo rústico en contra de la LOTAU</p>	<p><b>POSIBLE ACTUACIÓN ILEGAL</b></p>
<p>L.O.T.A.U.</p> <p><b>Licencia de Actividad</b></p>	<p><b>Art 169, 177 y 179:</b> <i>Se consideran actuaciones clandestinas las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, realizadas sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Se está ejerciendo una actividad industrial <b>sin que nos conste la concesión de la LICENCIA DE ACTIVIDAD</b> por el Ayuntamiento de Hellín. Por tanto, se podría estar ejerciendo una actividad de forma ILEGAL y CLANDESTINA, con todas las implicaciones que ello conlleva.</p>	<p><b>POSIBLE ACTIVIDAD ILEGAL Y CLANDESTINA</b></p>
<p>L.O.T.A.U.</p> <p><b>Inspecciones</b></p>	<p><b>Art 185:</b>  <i>Incurrirán en infracción urbanística las autoridades y el personal que de ellas dependan cuando toleren ó dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización y sanción de infracciones urbanísticas.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Ante las numerosas alegaciones y denuncias presentadas por el proceso seguido, no nos consta que el Ayuntamiento haya ejercido su función inspectora pudiendo deducirse de su actitud una sospechosa pasividad.</p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>
<p>L.O.T.A.U.</p> <p><b>Proyectos Técnicos</b></p>	<p><b>Art. 166:</b>            Se han realizado las obras sin el obligado Proyecto de Ejecución de las obras. Sólo se ha presentado un Proyecto Básico que no sirve para la concesión de la licencia de obras y menos todavía, para la ejecución material de las obras</p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>

<p>Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.</p>	<p><b>Artículo 17:</b> Se ha de contar con la <b>calificación urbanística</b>, previa a la licencia municipal.</p> <p><b>Hechos:</b> No se dispone de la calificación Urbanística</p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>
<p>Decreto 2414/1961: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas</p> <p><b>Actividad Peligrosa</b></p>	<p><b>Art. 4: Emplazamientos:</b> <i>Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Los Informes emitidos por Sanidad han calificado la actividad como <b>"Molesta y Peligrosa"</b>. Por tanto, la fábrica debería emplazarse a una distancia de 2.000 metros de la Pedanía de Torre de Uchea. Se ha establecido a 300 metros</p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>
<p>Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.</p> <p><b>Industrias en suelo rústico</b></p>	<p><b>Art. 23:</b> <i>Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:</i></p> <p>a) <i>Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población.</i></p> <p>b) <i>Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Se incumple claramente la razón "a" pues se ha establecido la fábrica a menos de 300 metros del núcleo de población de Torre de Uchea</p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>
<p>Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.</p> <p><b>Obras en suelo rústico</b></p>	<p><b>Artículo 16:</b> <i>Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>No rompen el paisaje ni limitan el campo visual ni desfiguran las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos: <b>No lo cumple</b></i></li> <li>• <i>Armonizarán con el entorno inmediato así como con las características propias de la arquitectura rural de la zona: <b>No lo cumple</b></i></li> <li>• <i>Presentarán todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con el empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales de la zona ó los que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje: <b>No lo cumple</b></i></li> </ul>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>

<p>Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico</p> <p><b>Calificación Urbanística</b></p>	<p><b>Artículo 17:</b> Son requisitos administrativos de Inexcusable cumplimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con la calificación urbanística, previa a la licencia municipal: <b>No lo cumple</b></li> <li>• Fijar los terrenos que deben ser objeto de replantación ó regeneración, cuya superficie no puede ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de establecimientos industriales: <b>No lo cumple</b></li> <li>• Establecer el plan de reestructuración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal. Este plan sólo procederá en los casos de establecimientos industriales: <b>No lo cumple</b></li> <li>• El Artículo 34 de la LOTAU indica que desde el inicio de la revisión del PGOU y hasta que se produzca la aprobación inicial de dicho PGOU, no podrán tramitarse solicitudes de calificaciones urbanísticas ni acordarse éstas en el suelo rústico del término municipal. Sin embargo, en pleno proceso de revisión del PGOU de Hellín, se publica en DOCM nº 177 el anuncio de 19- 08-2005 sobre exposición pública previa a calificación urbanística cuyo titular es Socotherm.</li> </ul>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>
<p>Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.</p> <p><b>Infraestructuras</b></p>	<p><b>Artículo 23.5.</b></p> <p><b>Informe de la Arquitecta Municipal:</b> <i>Para la construcción del proyecto es necesario que se tengan perfectamente resueltos de forma satisfactoria las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas. El tipo de industria necesita de transporte en vehículos de gran longitud. Debe especificarse a escala adecuada el enlace con caminos, ferrocarriles, carreteras, etc.</i></p> <p><b>Hechos:</b> A este respecto, indica la Arquitecta, el Proyecto <b>NO INCLUYE NINGÚN TIPO DE INFRAESTRUCTURA.</b></p>	<p><b>POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></p>

<p>Ley 9/2003 de Vías Pecuarias</p> <p>Accesos- Cañada Real</p>	<p><b>Hechos:</b> El acceso a la fábrica se realiza por la Vereda de los Valencianos, que está catalogada como <b>Cañada Real</b>.</p> <p><b>Art. 4 Destino de las vías pecuarias</b> <i>El destino específico de las vías pecuarias es el tránsito ganadero y aquellos otros de carácter rural que sean compatibles y complementarios de aquel y respetuosos con el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.</i></p> <p><b>Art. 5 Fines</b> <i>Fomentar los valores sociales, económicos, ambientales, recreativos y científicos, compatibles con sus específicos fines, al objeto de mejorar la calidad de vida en las comunidades rurales y sus visitantes.</i></p> <p><b>Art. 29 Régimen de usos y actividades en las vías pecuarias. Disposiciones generales</b> <i>El uso común, prioritario y específico es el que se dispone en el Art. 4 (ganadero y de carácter rural).</i></p> <p><b>Art. 30 Uso común, prioritario y específico</b> <i>1.- El tránsito del ganado por las vías pecuarias tiene carácter prioritario sobre cualquier otro, siendo libre y gratuito en cualquier circunstancia, debiendo quedar garantizada no solo su continuidad sino también su seguridad.</i></p> <p><b>Art. 31 Usos comunes compatibles</b> <i>Son usos comunes compatibles con la actividad pecuaria los tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Se consideran como tales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La circulación de personas a pie</li> <li>- El tránsito de vehículos y maquinaria agrícola o forestal para su utilización en las explotaciones agrarias a las que den acceso</li> </ul> <p><b>Art. 32 Usos comunes complementarios</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) recreativas y de esparcimiento</li> <li>b) Desplazamientos actividades deportivas</li> <li>c) Senderismo y cabalgata</li> <li>d) Educativas y formativas</li> </ol> <p><b>Informe de la Arquitecta Municipal:</b> <i>El tipo de industria necesita de transporte en vehículos de gran longitud</i></p> <p><b>Hechos:</b> <b>El uso industrial no es compatible ni complementario, sino todo lo contrario, pone en peligro la actividad agrícola y ganadera de la Pedanía.</b> Desde que se ha establecido la actividad, los usuarios de la Vereda (agricultores y ganaderos) están expuestos al <b>peligro constante</b> del tránsito de camiones de grandes dimensiones que circulan a altas velocidades por una vereda no adaptada al tráfico intenso industrial, por lo que se ha interpuesto la correspondiente denuncia.</p>	<p>NO CUMPLE NORMATIVA</p>
---	---	--------------------------------

<p>* <b>Ley del Sector Ferroviario</b></p> <p>* <b>L.O.T.A.U.</b></p> <p><b>Accesos- Autorizaciones y Permisos</b></p>	<p><b>Hechos:</b> Para acceder a la fábrica, se intentó crear un nuevo camino aprovechando un cunetón de la línea férrea, en terrenos que son propiedad de RENFE. Los movimientos de tierra, realizados <b>sin la necesaria autorización de RENFE</b>, provocaron que la maquinaria accidentalmente desenterrara y cortara unos cables que son vitales para la seguridad de la circulación de los trenes en esa vía. En concreto se trata del sistema de detección de sobrecalentamiento de los ejes. Este sistema de seguridad es muy importante porque detecta cuando existe un calentamiento en los frenos (es un tramo cuesta abajo) y evita un posible incendio en el tren. En la estación de Hellín saltó la alarma y operarios de la compañía se desplazaron a Torre Uchea, levantando el consiguiente expediente.</p>	<p><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>
<p>* <b>Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento</b></p> <p>* <b>Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua</b></p> <p>* <b>Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento</b></p> <p>* <b>Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua</b></p>	<p><b>Normativa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las conducciones de saneamiento se situarán en plano inferior a las de abastecimiento, con distancias vertical y horizontal entre una y otra no menor de un metro</li> <li>- Diámetro mínimo de las tuberías de saneamiento: 300 mm.</li> </ul> <p><b>Hechos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los tubos que están poniendo no cumplen esta condición, están al mismo nivel y casi en contacto. Deberían estar 1 metro separadas en altura (abajo las fecales) y en proyección horizontal. El incumplimiento de esta norma <b>puede afectar muy seriamente a la salud por contaminación de las aguas potables</b> por un escape en las de saneamiento</li> <li>- Los tubos que están poniendo no superan los 150 mm</li> <li>- Ausencia de proyecto de obras (por el trazado actual), sin de licencia de obras, ni estudio de impacto ambiental, afección a zonas arqueológicas, etc</li> </ul>	<p><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>
<p><b>Real Decreto Legislativo 1/2001. Texto refundido de la Ley de Aguas</b></p> <p><b>Vertidos</b></p>	<p><b>Artículo 92:</b> <i>Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa</i></p> <p><b>Hechos:</b> Los vertidos no nos consta que estén controlados y cuenten con Autorización Administrativa obligatoria.</p> <p><b>Artículo 95:</b> <i>Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.</i></p> <p><b>Hechos:</b> Los vertidos no nos consta que cuenten con Autorización Administrativa</p>	<p><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Vertidos</b></p>	<p><b>Normativa:</b> El cruce de instalaciones sobre arroyos requiere la autorización de Confederación Hidrográfica del Segura (CHS).</p> <p><b>Hechos:</b> Se han cruzado las redes de agua y saneamiento a través del Arroyo de Tabarra, sin la autorización correspondiente por parte de CHS</p>	<p style="text-align: center;"><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>
<p><b>*Ley 5/99 de Impacto Ambiental</b></p> <p><b>*Decreto 178/02.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Impacto Ambiental</b></p>	<p><b>Artículo 3:</b> Los Proyectos, según la potencialidad de su repercusión sobre el Medio Ambiente y la salud de las personas, quedarán sometidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Los del Anexo 1, a Evaluación de Impacto Ambiental por procedimiento ordinario</li> <li>* Los del Anexo 2, a Evaluación de Impacto Ambiental por procedimiento simplificado</li> <li>* Los del Anexo 3, dependerán de las condiciones expresadas en el Anexo 4.</li> </ul> <p>Antes de ejecutar un proyecto, es necesario solicitar al organismo ambiental la evaluación ambiental, en la que éste organismo determina qué tipo de evaluación debe someterse, en función de si la actividad se incluye en el Anexo 1, 2 ó 3 del Decreto.</p> <p><b>Hechos:</b> La Consejería de Medio Ambiente, máximo órgano ambiental, no consigue catalogar la Actividad en ninguno de los Anexos y liquida el tema con un escueto párrafo en el sentido de que la actividad de Socotherm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- no se encuentra en el Anexo 1 ni en el Anexo 3 Grupo 4, apartado i: Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales por proceso químico.</li> </ul> <p>Resulta curioso descubrir que la implantación en suelo rústico de una enorme fábrica que trabaja con productos químicos, que se implanta sobre 150.000 m<sup>2</sup> de suelo rústico y que, según consta en el Expediente de concesión de Licencia Urbanística de 12/8/05, el Sr Alcalde informa de que se pretenden ocupar otros 150.000 m<sup>2</sup> más (hasta el total de 300.000 m<sup>2</sup>) para la implantación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta de Asfalto Ecológico</li> <li>- Fabricación del Tubo</li> <li>- Planta de Hormigón</li> <li>- Planta de Fabricación de mamparas antirruído,</li> </ul> <p>como decíamos, resulta curioso que, según la Consejería de Medio Ambiente, <b>la implantación de todo este macrocomplejo industrial no merece ni un simple estudio simplificado de Impacto Ambiental.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muy al contrario, según el informe enviado por la empresa a la Delegación de Medio Ambiente, la actividad consiste en el revestimiento de los tubos metálicos calentados a 200º seguido de una aplicación electroestática de polvo epoxídico, copolímero de polietileno y recubrimiento final de polietileno mediante</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>NO CUMPLE NORMATIVA,</b></p>

<p>*Ley 5/99 de Impacto Ambiental</p> <p>*Decreto 178/02.</p> <p><b>Impacto Ambiental</b></p>	<p>extrusión directa y los productos utilizados son polvo epoxídico, pintura epoxídica, copolímero de polietileno. Por tanto, dado que la actividad de extrusión de polímeros es una actividad química y se produce el tratamiento de la superficie de metales (tubos metálicos), es bastante evidente que la actividad, al menos, se incluye en el Anexo 3 Grupo 4, apartado i: <i>Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales por proceso químico.</i></p> <p>- Pero no sólo se puede incluir en el grupo anterior, sino que <b>la actividad desarrollada debe incluirse en los siguientes grupos y Anexos, lo que obliga a la realización de la Evaluación de Impacto Ambiental:</b></p> <p><b>Anexo 2:</b></p> <p>- Grupo 6. a) Proyectos de zonas industriales g) construcción de vías ferroviarias y de instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales (se ha anunciado la construcción de una estación de carga)</p> <p>Grupo 4: Producción de elastómeros</p> <p>Grupo 8: Otros proyectos: a) Cerramientos de cualquier tipo sobre el medio natural que pueda impedir la libre circulación de la fauna silvestre, sobre longitudes superiores a 2.000 metros: <b>Se ha realizado el vallado perimetral de la finca en una longitud de 2.500 metros</b></p> <p><b>Anexo 3:</b> Grupo 5: d) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros (Es exactamente el proceso industrial principal: Tratamiento de tubos a base de elastómeros por extrusión). Grupo 7. Proyectos de Infraestructuras. b) Proyectos de urbanización</p>	<p><b>NO CUMPLE NORMATIVA, EN CONNIVENCIA CON LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE</b></p>
<p>Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha</p> <p><b>Arqueología</b></p>	<p><b>Normativa:</b> <i>Previo al Inicio de las obras, el promotor deberá obtener Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.</i></p> <p><b>Hechos:</b> La Pedanía de Torre de Uchea, bajo la influencia del cercano Parque Arqueológico del Tolmo, presenta un amplio historial de hallazgos arqueológicos encontrados en su territorio y que se conservan y exponen en los museos municipales y provinciales. Según informe de <b>Jordán Montes, J.F. (Historia de los hallazgos, descubrimientos y excavaciones arqueológicas en Torre Uchea y alrededores)</b> en la carta arqueológica de la comarca de Hellín-Tobarra, se alcanzan a contar varios poblados en el entorno inmediato de Torre Uchea, emplazados en sus colinas circundantes: Torre Uchea-1 de época neolítica y</p>	<p><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Arqueología</b></p>	<p>calcolítica y Torre Uchea-2, del Bronce Pleno y tardoibérico, con perduraciones en época romana. En Torre Uchea López Precioso emprendió las excavaciones de la <i>necrópolis ibérica</i> del Pozo de la Nieve. En el Alto Imperio, Torre Uchea constituye parte inseparable del conjunto del muy romanizado Valle de Minateda y del Municipio del Tolmo. En Torre Uchea se detecta la presencia de sigillatas, alcanzando al menos los siglos IV y V d.C. Javier López Precioso detectó un asentamiento romano. De extraordinario interés resulta la aldea de Torre Uchea para la arqueología porque era en ella y en el Tolmo de Minateda donde se cruzaban dos vías muy importantes del imperio romano.</p> <p>El periodo visigodo de Torre Uchea está perfectamente atestiguado por medio de múltiples hallazgos cerámicos y por una prometedora necrópolis, no totalmente excavada. De esta necrópolis procede un espectacular anillo de oro con inscripción. Las rutas romanas que pasaban por Torre Uchea fueron posteriormente reutilizadas por los musulmanes.</p> <p>En consecuencia, <b>es una temeridad y un despropósito cultural iniciar la construcción de un gran complejo fabril en Torre Uchea sin que exista previamente un informe serio y riguroso (Jordán Montes).</b></p> <p>Por eso se debería haber solicitado la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, hecho que no nos consta que se haya producido.</p>	<p style="text-align: center;"><b>NO CUMPLE NORMATIVA</b></p>
<p><b>L.O.T.A.U.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Convenios:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Convenio Urbanístico Ayto. Hellín-SAT Uchea 116 CM (propietaria de los terrenos vendidos a SOCOTHERM)</b></p>	<p><b><u>Art. 11 y 12</u></b></p> <p><i>3. b) Los convenios que conlleven las posibles alteraciones del planeamiento en vigor</i></p> <p><i>5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan normas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo</i></p> <p><b><u>Hechos:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El convenio se encuadra dentro de una <b>Operación Urbanística</b> de imposible justificación técnica y dudosa legalidad en la que intervienen el Ayuntamiento de Hellín, SAT UCHEA y Socotherm España SA.</li> <li>- Se suscribe convenio que incumple la LOTAU: <b>Recalifica suelos rústicos especialmente protegidos</b> por su potencial agrícola y los convierte en suelos industriales, residenciales y de servicios</li> <li>- Resulta una <b>permuta enormemente onerosa para el Ayuntamiento, pagando un sobreprecio</b> por unos terrenos de escaso valor para el desarrollo industrial del municipio y generando unas importantísimas plusvalías en la empresa que suscribe el convenio.</li> <li>- Es arbitrario y carente de viabilidad pues recalifica la mayor parte de las propiedades de SAT UCHEA, propiedades que se encuentran diseminadas.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>POSIBLES PRESUNTOS DELITOS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(DELITO CONTRA LA ORDENACION DEL TERRITORIO; MALVERSACIÓN DE CAUDALES PÚBLICOS, PREVARICACIÓN, TRÁFICO DE INFLUENCIAS)</b></p>

## 2. CONVENIO CONTRARIO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

### DESCRIPCIÓN DE LAS POSIBLES ILEGALIDADES DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HELLÍN (ALBACETE), SAT UCHEA 116 CM Y D. FÉLIX FERNÁNDEZ-PALACIOS FERNANDEZ

El convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Hellín, SAT UCHEA 116 CM y D. Félix Fernández-Palacios Fernández para el Desarrollo Urbanístico de Uso Industrial, de fecha 21 de octubre de 2004, se encuadra dentro de una **Operación Urbanística** que tiene el siguiente desarrollo: :

1º- D. Virgilio Ruiz Lucas, de profesión abogado, es el responsable de la oficina que la Cámara de Comercio e Industria de Albacete (Corporación de Derecho **Público**) dispone en Hellín (**oficina ubicada en el interior del edificio del Ayuntamiento de Hellín**).

2º.- El 14 de Septiembre de 2004 se constituye la empresa Socotherm España SA siendo nombrado Secretario del Consejo de Administración D. Virgilio. La empresa establece su domicilio social en Hellín, en el despacho que ejerce sus actividades profesionales privadas D. Virgilio.

3º.- **La esposa y los cuñados de D. Virgilio son los socios propietarios de SAT UCHEA 116 CM**, sociedad que explota fincas rústicas en la pedanía de Torre de Uchea (Hellín).

4º.- El 21 de Octubre de 2004 (ostentando ya D. Virgilio el cargo de Secretario de Socotherm) se firma un **convenio urbanístico entre SAT Uchea 116 CM y el Sr Alcalde de Hellín**. En dicho convenio se **recalifican** la casi totalidad de las fincas rústicas (muchas de ellas **especialmente protegidas**) propiedad de SAT UCHEA, pasando a ser reclasificadas como uso Industrial, Terciario y Residencial en vivienda unifamiliar. Además, se establece un acuerdo cuarto por el que, en el caso de que las determinaciones de este Convenio no se incorporasen al nuevo Plan de Ordenación Urbana (cosa más que probable por su inviabilidad), el Ayuntamiento compraría a la SAT 16 Hectáreas de secano por 2,4 Millones de Euros. Es decir, **el Ayuntamiento pagará 400 millones de pesetas por un terreno que, según un valor medio de mercado puede valer 26 millones de pesetas** (valor de 1 €/m<sup>2</sup> de labor secano vendido a Socotherm).

5º.- D. Virgilio, actuando como ejecutivo de Socotherm, "**negocia**" con varios propietarios la compra de terrenos para Socotherm, con carácter de extrema urgencia, no llegando a ningún acuerdo con ninguno de ellos.

6º.- **Pocos días después de la firma del convenio urbanístico**, en concreto el 9 de Noviembre de 2004, **Socotherm (representado por D. Virgilio) compra a SAT Uchea 116 CM (ó sea, a la esposa y cuñados de D. Virgilio) un terreno rústico en Torre Uchea** con una superficie aproximada de 15 Hectáreas y donde pretenden colocar la fábrica.

A partir de este momento comienza toda la cadena de despropósitos que conducen a la implantación ilegal de la Factoría de Socotherm España SA en los terrenos rústicos de Torre Uchea.

Las posibles **ILEGALIDADES E IRREGULARIDADES** que presenta el Convenio suscrito, son las siguientes:

**1º.- En el Convenio se recalifican parcelas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección** (por su valor ecológico y Paisajístico -Código 2 del PGOU- y Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su valor Agrícola y Ambiental-Código 6):

Pol	Parcela	Cód (PGOU)	Tipo de suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección antes del convenio	Tipo de suelo después del convenio
22	150	2	Valor Ecológico y Paisajístico	Industrial
21	313	6	Valor Agrícola y Ambiental	Terciario
21	80	6	Valor Agrícola y Ambiental	Terciario
21	180	6	Valor Agrícola y Ambiental	Terciario
22	62	6	Valor Agrícola y Ambiental	Vivienda Unifamiliar
22	70	6	Valor Agrícola y Ambiental	Vivienda Unifamiliar
22	40	6	Valor Agrícola y Ambiental	Vivienda Unifamiliar

La L.O.T.A.U., en su artículo 61 indica que **en suelo rústico no urbanizable de especial protección** sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros. Los usos y aprovechamientos industriales, terciarios ó vivienda unifamiliar no son compatibles con la mejor conservación y disfrute públicos de los suelos especialmente protegidos por su valor agrícola, ambiental, Ecológico y Paisajístico.

En el Convenio, en el intento de ocultar la ilegalidad, se produce una manifiesta **ocultación de la realidad y una falsificación de la calificación urbanística de las parcelas**. Así, en el Apartado II del Convenio: Situación Urbanística de las Parcelas, se indica textualmente:

*“Urbanísticamente, el ámbito del presente Convenio se encuentra **en suelo rústico común grado uno**, según el Plan General de Ordenación Urbana de Hellín actual”, cuando la realidad es que las parcelas del cuadro anterior están en grado 2 y 6 (especialmente protegidos).*

**2º.- Falta de Transparencia del Convenio.**

**LOTAU (Texto Refundido). Artículo 12.2:** *Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo 11(cuando conlleve modificación del planeamiento en vigor), **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento (Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de máxima difusión).***

En el Acuerdo Tercero del convenio se indica textualmente: “El Ayuntamiento de Hellín y SAT UCHEA, acuerdan que la incorporación de las previsiones de este Convenio en el Nuevo Plan de Ordenación Urbana de Hellín, **en estado actual de redacción, ...**”

En el D.O.C.M. núm. 229 se publica Resolución de 18-11-2004 por la que se somete a información pública el convenio urbanístico. Sin embargo, **no se incluye el texto del Convenio**, como así obliga la Ley.

Por tanto, se incumplen claramente los Artículos 12.2 y 11.2: *“La negociación, la formalización y el cumplimiento de los Convenios urbanísticos se rigen por los principios de **transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.***

### 3º.- El Convenio genera elevadas plusvalías a SAT UCHEA (No Justificadas)

Antes del Convenio, SAT UCHEA y Félix Fernández eran propietarios de parcelas en suelos rústicos de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección, cuyo valor total, según precios de mercado, es:

#### VALOR DE LOS TERRENOS ANTES DE LA RECALIFICACIÓN

Tipo de aprovechamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
Rústico (viña secano)	133.296	266.592
Rústico (labor secano)	478.275	478.275
Rústico (labor riego)	132.377	238.278
<b>TOTAL VALOR (€)</b>		<b>983.145</b>

Después del Convenio, el valor de los terrenos es:

#### VALOR DE LOS TERRENOS DESPUÉS DE LA RECALIFICACIÓN

Tipo de aprovechamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
Industrial	338.850	4.066.200
Industrial	25.000	600.000
Terciario	117.900	7.074.000
Residencial	76.500	9.180.000
<b>TOTAL VALOR (€)</b>		<b>20.920.200</b>

#### PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA RECALIFICACIÓN

Valor antes de la Recalificación	983.145 €
Valor después de la Recalificación	20.920.200 €

### 4º.- Del Convenio resulta una permuta enormemente onerosa para el Ayuntamiento

#### 4.1 EN CASO DE LLEVARSE A CABO EL CONVENIO:

a) El Ayuntamiento debe entregar 10 parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> cada una (25.000 m<sup>2</sup>) totalmente urbanizadas y en primera línea de carretera. **Coste para el Ayuntamiento: 300.000 €**

b) El Ayuntamiento recibe de SAT UCHEA y Félix Fernández:

Parcela 150, Polígono 22: 0,1467 Hectáreas de suelo rústico especialmente protegido situadas en medio de un monte

Parcela 135, Polígono 22: 7 Hectáreas de suelo rústico, junto al monte, con pendiente muy elevada que lo hace casi inviable para su futura transformación en suelo industrial.

Resto de Parcela 7 del Polígono 16: De los 95.490 m<sup>2</sup> de la parcela, Félix Fernández se queda con 10 parcelas de 2.500 m<sup>2</sup>, situados en la mejor zona y con fachada a carretera. Si se descuentan los 25.000 m<sup>2</sup> más los viales necesarios en la urbanización a crear, es posible que no queden más de 40.000 m<sup>2</sup> disponibles para el Ayuntamiento. Pero estos metros disponibles, serían inservibles para uso industrial puesto que la parcela original tiene una forma totalmente irregular y está rodeada de monte de pinos

reforestado, por lo que no sería factible su conversión a industrial.

Por tanto, el Ayuntamiento recibe por la permuta: 111.467 m<sup>2</sup> de suelo rústico de secano de ínfimo valor: 111.467 €

#### **BALANCE DEL CONVENIO PARA EL AYUNTAMIENTO**

Coste para el Ayuntamiento	300.000 €
Valor de los terrenos adquiridos	111.467 €
<b>Pérdidas generadas al Ayuntamiento</b>	<b>188.533 €</b>

#### **4.2 EN CASO DE NO LLEVARSE A CABO EL CONVENIO:**

El Acuerdo Cuarto indica lo siguiente: *“para el supuesto de que las determinaciones de este Convenio Urbanístico no se incorporaran al nuevo Plan de Ordenación Municipal, en actual redacción, con las características, superficies y tipologías aquí descritas, se entenderá que se ha producido una conversión del Convenio por otro de compraventa, siendo los precios de los terrenos permutados de 1.800.000 euros las parcelas 135 y 150 del polígono 22 y de 600.000 euros la parcela 7 del polígono 16. Esta conversión también podrá ser solicitada por las partes en el supuesto de cambio en el Plan de Ordenación durante su vigencia sin mutuo acuerdo entre las partes”*

No conformes con la acumulación de irregularidades ya descritas y para asegurar que la empresa SAT UCHEA y Félix Fernández obtengan importantes beneficios de la operación, se inventan un acuerdo cuarto de condiciones sangrantes para el Ayuntamiento. Si prospera el Convenio, la empresa queda sobradamente beneficiada con las recalificaciones. Si no prospera, se aplica el acuerdo cuarto. Si se estudian las condiciones del Convenio, se descubre fácilmente que las posibilidades de que prospere el Convenio son prácticamente nulas por las siguientes causas:

- El Convenio se firma con fecha 21 de Octubre de 2004. El Acuerdo Tercero del Convenio (Desarrollo y Plazos) acuerda la incorporación de las previsiones del Convenio en el Nuevo Plan de Ordenación Urbana de Hellín, en estado de redacción en la fecha de la firma y se marca como fecha de Aprobación inicial del Plan anterior a Febrero de 2005. Resulta totalmente improbable (como así sucedió en realidad) que en un periodo de corto tan corto se lleve a cabo la Aprobación Inicial pues requiere los pasos de Información Pública por un periodo mínimo de un mes, Informes de las distintas Administraciones y dictamen de los municipios colindantes.
- Es inviable que la Comisión Provincial ó Regional de Urbanismo apruebe una modificación de los usos del suelo tal y como está planteada:
  - o Zonas industriales, de servicios y viviendas en parcelas minúsculas y dispersas por el suelo rústico
  - o Afecta a parcelas clasificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección

Por tanto, en el caso más que probable de no llevarse a cabo el convenio, se convierte el Convenio en compraventa, con los siguientes valores:

#### **PRECIO A PAGAR POR EL AYUNTAMIENTO, SEGÚN CONVENIO**

<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aprovechamiento</b>	<b>Valor (€)</b>
Pol 22, parcelas 135 y 150	71.467	Labor secano	1.800.000
Pol 16, parcela 7	95.490	Labor secano	600.000
<b>TOTAL VALOR COMPRAVENTA</b>			<b>2.400.000</b>

**VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS A COMPRAR POR EL  
AYUNTAMIENTO**

<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aprovechamiento</b>	<b>Valor Mercado (€)</b>
Pol 22, parcelas 135 y 150	71.467	Labor seco	71.467
Pol 16, parcela 7	95.490	Labor seco	143.235
<b>TOTAL VALOR MERCADO</b>			<b>214.702</b>

**BALANCE DEL CONVENIO PARA EL AYUNTAMIENTO**

Valor a pagar por los terrenos a comprar	2.400.000 €
Valor de mercado de los terrenos a comprar	214.702 €
<b>Sobrepago pagado por el Ayuntamiento</b>	<b>2.185.298 €</b>

**CONCLUSIÓN:** El Ayuntamiento pagaría un **sobrepago de 2.185.298 Euros** por unos terrenos con muy escaso valor para el desarrollo industrial del municipio.

**5º.- El Convenio es, a nuestro juicio, arbitrario, carente de viabilidad, injustificado y no cumple con los objetivos planteados en su redacción.**

**Arbitrario y carente de viabilidad:** recalifica una parte de las propiedades de SAT UCHEA, propiedades que se encuentran diseminadas en terreno rústico de varios polígonos catastrales, con lo que se crearán pequeñas parcelas industriales, de servicios ó residenciales dispersas por el territorio rústico, y además, de titularidad privada. Creará un mapa de usos del suelo totalmente arbitrario.

**Injustificado y no cumple con los objetivos planteados en su redacción**

El Convenio sólo tiene sentido en el contexto de la venta de terrenos por parte de SAT UCHEA a Socotherm y la presencia del Sr. Virgilio Lucas en ambas empresas. Intentar justificar el Convenio por el *“Interés Público en un Nuevo Desarrollo Industrial del Municipio de Hellín”*, carece de la más elemental lógica.

**Desarrollar zona industrial:** Los terrenos adquiridos (parcelas 135 y 150 del Polígono 22 son inviables para el desarrollo industrial:

- Parcela 150: Es de superficie mínima (0,1467 Hectáreas), se encuentra situada en medio de un monte y está calificada como **suelo especialmente protegido código 2 por su valor ecológico y paisajístico**
- Parcela 135: Es una parcela situada en la falda de un monte, con una pendiente muy elevada por lo que para adecuarla a suelo industrial se requieren movimientos de tierra enormes, que provocarían un gran impacto ambiental, además de ser costosísimos por la presencia de roca en superficie y bajo ella. La parcela recoge las aguas de escorrentía del monte que la rodea, lo que conlleva grandes peligros.

**\* “Desarrollar junto al Polígono San Rafael una zona de 95.000 metros cuadrados”.**

De los 95.000 metros cuadrados de parcela rústica original, 25.000 m2 recalificados a industrial serían de titularidad privada, por lo que el Ayuntamiento no puede contar con ellos. Además, se situarían en fachada a la carretera N-301, que son los que tienen más valor. Del

resto de metros de la parcela, habría que descontar la superficie necesaria para la urbanización. Quedaría un resto de parcela que, por su forma totalmente irregular, por alejarse de la carretera y por estar rodeada de parcelas reforestadas con pino, **harían inviable su uso como industrial.**

**CONCLUSIÓN:** No se puede justificar la realización del Convenio por la creación de nuevo suelo industrial de titularidad pública.

## **6º.- Incorrección de datos en documento**

El Apartado IV del Convenio varias premisas en las que **se falta a la verdad:**

\* **“Se pretende desarrollar una zona industrial en el Sur de la ciudad con una superficie de 100.000 m<sup>2</sup>. Su privilegiada situación junto a la línea de ferrocarril Madrid Cartagena y la Autovía A-30 Albacete Murcia” ...**

**El apartado 2. Acuerdo Segundo:**

**A. Industrial: Propiedad tras Convenio: Ayuntamiento de Hellín.  
Parcela aproximadamente prevista: 100.000 m<sup>2</sup>**

**a) No son 100.000 m<sup>2</sup>:** Según el Convenio, las parcelas 135 y 150 del Polígono 22 pasan a propiedad del Ayuntamiento, con una superficie de 100.000 m<sup>2</sup>. Resulta curioso que, antes de la permuta, las parcelas catastrales 135 y 150 suman una superficie de **71.467 m<sup>2</sup>** mientras que tras la permuta se convierten en 100.000 m<sup>2</sup>

**b) Privilegiada situación:**

- Se encuentra aislada por el ferrocarril. Para acceder a las parcelas, se requiere el paso por un puente muy estrecho por el que no pueden pasar los camiones de gran tonelaje.
- No se encuentra junto a la Autovía A-30: se sitúa a 4 Km de la Autovía. Cualquier polígono de Hellín se encuentra situado más próximo a la Autovía que estos terrenos.

**c) Situación Urbanística de las Parcelas:**

En el Apartado II del Convenio: Situación Urbanística de las Parcelas, se indica textualmente:

**“Urbanísticamente, el ámbito del presente Convenio se encuentra en suelo rústico común grado uno, según el Plan General de Ordenación Urbana de Hellín actual”,**

cuando la realidad es que existen varias parcelas en grado 2 y 6 (especialmente protegidos).

**d) Información contradictoria:**

d-1) En el Acuerdo Segundo, apartado D) la parcela 7 del Polígono 16 se indica que es Propiedad del Ayuntamiento con una superficie la restante tras la entrega de las 10 parcelas objeto de permuta. En el último párrafo, se indica que la cesión al Ayuntamiento de Hellín consiste en los terrenos correspondientes a las parcelas 135 y 150 del Polígono 22 y la parcela 7 del Polígono 16. Al final, no se define qué superficie se permuta al ayuntamiento. Y si esto se une a que Félix Fernández puede elegir otra zona distinta para la adjudicación de sus 10 parcelas urbanizadas, todavía genera más incertidumbre.

d-2) En el Acuerdo Segundo, se declaran con calificación de uso terciario las parcelas 13 y 15 del Polígono 23. Estas parcelas no aparecen en el apartado I: Descripción y Titularidad de los Terrenos.

**ANEXO 1. LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA A SOCOTHERM  
ESPAÑA SA**

**ANEXO 2. INFORME TÉCNICO DE LA ARQUITECTA MUNICIPAL**

**ANEXO 3. INFORME DE SANIDAD**

**ANEXO 4.INFORME MEDIOAMBIENTAL**

**ANEXO 5.CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO CON SAT UCHEA  
116 CM**