

AYUNTAMIENTO DE HELLÍN
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

**TEXTO REFUNDIDO
ENERO 2010**



AYUNTAMIENTO DE HELLÍN
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I. PRELIMINARES

A. GENERALIDADES

A1. ANTECEDENTES, PREÁMBULO

El día 14 de enero de 2003 se suscribía Contrato Administrativo entre el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Hellín y la Compañía Planificadora, S.L., la cual había resultado adjudicataria de los trabajos de redacción del Plan de Ordenación Municipal en el concurso público convocado al efecto. Comenzaba así un proceso de revisión del aún vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1994, y de adaptación del instrumento urbanístico al y a su Reglamento de Planeamiento, que ha entrado en vigor cuando el Plan se encontraba ya en fase avanzada de redacción.

En el mes de mayo de 2003 se culminó la fase de información urbanística, realizada en base a la documentación facilitada por el Ayuntamiento, y al trabajo de campo que la completaba. Dada la amplitud de la información urbanística precedente, se consideró suficiente la misma para todos los extremos invariables (características del medio físico); así, ese documento se centró en la actualización de todos aquellos datos que habían sido superados por el paso del tiempo, analizando a fondo los cambios habidos en la gestión del PGOU, en las cifras de población y vivienda, y en el estado de las dotaciones e infraestructuras municipales.

Ciertas circunstancias determinaron que no fuera hasta marzo de 2003 cuando el equipo redactor recibiera parte de la información necesaria para realizar los trabajos; en especial, los datos relativos a la situación de abastecimiento de agua y saneamiento, ciertos expedientes, y la ortofoto en color del casco de Hellín, lo que influyó en el ritmo de sistematización y análisis de la información. Ello no impidió completar esa fase del trabajo con suficiente grado de detalle para alimentar las propuestas que luego serían presentadas en el Avance; a medida que se fue recabando más información, se completó la misma para disponer de la que tuviese el mayor detalle que debe alcanzar en el documento de tramitación. Este criterio metodológico pretendía no demorar la toma de decisiones hasta que se dispusiera del conjunto de datos, aunque algunos no fueran relevantes para las fases anteriores de los trabajos. Pues otra manera de proceder, innecesariamente secuencial sin solapes, hubiera retrasado innecesariamente la entrada en la fase propositiva.

A1.1. El documento de Avance.

El 8 de abril de 2003 se entregó al Ayuntamiento un documento de preavance, que sirvió para ajustar las propuestas que debían aparecer en aquél. Finalmente, el 14 de mayo de 2003 se remitió a la Corporación el documento de Avance.

Las elecciones municipales de 2003 coincidieron con el momento en que se entregó el Avance de planeamiento; los resultados electorales determinaron un cambio de equipo de gobierno municipal. Así, el equipo político que se encontraba en la oposición durante todo el periodo en el que se elaboró el Avance, sería el que habría de presentar al público el trabajo, y el que seguiría coordinando la redacción del POM hasta culminar el proceso. El alto sentido de la responsabilidad de los partidos políticos que protagonizaron la alternancia creó las condiciones para que ésta no alterase el proceso iniciado. La mayoría de las decisiones que afectan a este POM han sido tomadas en un clima de consenso permanente.

A1.2. La exposición del Avance.

Durante el verano de 2003 se celebró, en el Museo Regional de Hellín, una exposición sobre los trabajos del Avance, con material expositivo preparado por el equipo redactor. Permaneció abierta durante dos meses, y fue muy visitada por el público en general, así como por agentes interesados en las cuestiones urbanísticas. Fue muy útil para proporcionar un conocimiento sobre las propuestas, de lo cual se beneficiaron las sugerencias enviadas, que demostraron que el POM, en su fase de Avance, había sido muy bien entendido. Sobre estas sugerencias se ofrece más información en el Anexo 2 a esta Memoria.

A1.3. El documento de POM para Aprobación Inicial

Concluida la redacción técnica del POM (efectuado teniendo en cuenta las sugerencias surgidas de la exposición del Avance), el 10 de mayo de 2006 fue publicado en el DOCLM la apertura de su exposición pública, incluido el Estudio Ambiental, por un periodo de dos meses en el Museo Regional de Hellín. De nuevo se prepararon paneles con los planos del POM para facilitar su lectura a los ciudadanos, a los que se aportó fotocopias de aquellos documentos del plan que solicitaron. Aquellos que lo requirieron fueron atendidos por miembros del Equipo Redactor. Simultáneamente se colgó la documentación en la página web del Ayuntamiento. Se facilitaron impresos para redactar alegaciones, recogiendo un total de 223 escritos de alegaciones de particulares. Se recibieron así mismo informes de las diferentes departamentos y órganos competentes de las Administraciones.

Con las alegaciones estimadas y las prescripciones de los informes citados, se corrigió el documento de POM expuesto al público, el cual fue remitido a las delegaciones en Albacete de las Consejerías de Ordenación del Territorio y Vivienda, y Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Con los informes de ambas se volvió a corregir el documento, remitiéndose el mismo a la DG de Urbanismo a tenor de lo dispuesto en el art. 5 del decreto 35/2008, de 11 de marzo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha, y en el que se indica que será el consejero en materia territorial y urbanística el que apruebe los POM de poblaciones de más de 20.000 habitantes de derecho.

Finalmente, volvió a corregirse el documento con las observaciones derivadas del informe de la Dirección General de Urbanismo, matizadas en la reunión mantenida entre los responsables

políticos y técnicos municipales, el equipo redactor, el Director General de Urbanismo y la técnico de la DG redactora del informe. El resultado es el actual documento del POM. En el Anexo 2 se amplía la información sobre las alegaciones e informes.

A2. REFLEXIONES INICIALES

En el periodo de redacción del POM, como antes se señalaba, se pudo disfrutar de un contexto propicio para tomar acuerdos sobre principios fundamentales para el devenir de la vida de una comunidad, cuales son los acuerdos extensos sobre la ordenación territorial municipal, soporte de toda actividad urbana y rural. Las coordenadas de la región han sufrido profundas transformaciones de todo orden, pero los diez años transcurridos desde la aprobación del anterior Plan General enseñan que los instrumentos que regulan la vida urbanística de los municipios pueden ser perfectamente capaces de enfrentarse a esas transformaciones con una aceptable seguridad en la eficacia de la ordenación propuesta.

Así parece haber sucedido; el periodo de vigencia del PGOU 94 ha sido rico en acontecimientos urbanísticos decisivos: ha visto nacer en 1998 una Ley urbanística autonómica (LOTAU), que afecta a la práctica de los operadores urbanos, posteriormente modificada en 2003, y completada en 2004 con su Reglamento de Planeamiento; ha visto (en 1997) la derogación de la Ley del Suelo de 1992 por sentencia del Pleno Tribunal Constitucional, y la aparición en 1998 de una nueva Ley estatal, muy reducida, expresión de la transferencia a las comunidades autónomas del grueso de las responsabilidades políticas y administrativas en materia de gestión del territorio, y derogada a su vez por la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo de suelo. Ha visto, en fin, la entrada en servicio de la nueva autovía A-30, que ha supuesto un cambio cualitativo en la red de comunicaciones de la región, por el que Hellín se está viendo beneficiado grandemente.

Trece años en los que se han producido cambios significativos en las tendencias políticas nacionales, regionales y municipales. Y en las económicas: si el Plan anterior se redactó en una época de relativa atonía de la demanda, el momento actual puede observarse a la luz de unos indicadores más dinámicos, en especial por lo que hace a la demanda residencial, consecuencia natural de la mejora de los sistemas de transporte y de las políticas de estratificación social observables en las zonas de acogida de inmigración extranjera, entre las que se encuentra Hellín, cuya repercusión en el ámbito municipal está aún por evaluar en todo su alcance. Sin olvidar el profundo cambio en la demanda de suelo para usos productivos, hoy centrado en modalidades que el Plan que ahora se revisa no tuvo ocasión de considerar en toda su extensión, como lo demuestra el gran auge que ha sufrido el suelo industrial de uso exclusivo, que ha desbordado las previsiones iniciales del PGOU 94.

No es, pues, extraño que la Corporación hellinera haya apreciado la necesidad de actualizar su principal instrumento regulador de la política urbanística municipal, aunque no hubiese aún transcurrido un lapso dilatado de tiempo desde la aprobación del PGOU anterior. El Plan General comenzaba a desbordarse, y a acumular una excesiva cantidad de modificaciones puntuales que estaban desfigurando su formalización original. Este nuevo Plan no es una apuesta; más bien supone una ambiciosa propuesta. Pues no surge del azar, sino de la necesidad, cimentada sobre sólidos datos que revelan un cambio del escenario en el que se redactó el Plan anterior, cambio que incluye (y exige) un mayor protagonismo de la administración local en la regulación de la actividad urbanística de la ciudad. Este último dato es muy importante, porque es el que permite plantear las cosas con mayor ambición.

A3. LAS ETAPAS DEL ESTUDIO

Como antes se exponía, la firma del Contrato para la redacción de este POM se realizó el 15 de enero de 2003. En el momento de la firma del contrato, se ajustó a esa fecha el calendario de los trabajos que había sido propuesto en la oferta. Quedó dividido el estudio en 6 etapas:

1. Información, Diagnóstico, Avance. Esta etapa quedó satisfecha mediante la terminación y entrega al Ayuntamiento del correspondiente documento, en mayo de 2003.
2. Exposición del Avance. Esta etapa se culminó en el verano de 2003, en el que es Avance fue expuesto en el Museo Comarcal de Hellín.
3. Redacción del documento de tramitación. Queda culminada esta etapa en marzo de 2005.
4. Información sobre las alegaciones. Culminada en marzo de 2007.
5. Redacción del documento para aprobación inicial. Finalizada en noviembre de 2007.
6. Redacción del Texto Refundido (si es preciso incorporar modificaciones surgidas del informe de la CPU de Albacete).

A4. LAS BASES CARTOGRÁFICAS Y DOCUMENTALES

Cuando se redactó el PGOU en 1994, no existía cartografía digital de Hellín, ni los trabajos se realizaron mediante el recurso a la herramienta informática. Ello ha proporcionado una base de partida que ha sido preciso modificar en profundidad, porque la situación ha cambiado completamente: ahora sí hay una excelente base cartográfica de Hellín y de sus pedanías, si bien no se puede decir lo mismo de la situación que corresponde al conjunto del territorio municipal. Así, la situación es como sigue:

A4.1. Núcleos urbanos

Para el núcleo de Hellín se dispone de base cartográfica digital de buena calidad, elaborada para el Ayuntamiento por la firma CARDIVAL, S.L., de Valencia. También se dispone del plano catastral de urbana en formato digital; si bien ambas bases no coinciden, su superposición permite aclarar la estructura parcelaria subyacente en la base cartográfica.

También se ha dispuesto de buena información fotográfica: una fotografía aérea en color de Hellín (escala aproximada: 1/4.174), y un mosaico de contactos en blanco y negro de todos los núcleos, a escala 1/5.000, que fue el que sirvió para la elaboración de la base cartográfica. El vuelo se realizó en fecha diciembre de 2001, por lo que es a esa fecha a la que se encuentra actualizada la información gráfica manejada en este POM. Como complemento, el Ayuntamiento ofreció al equipo redactor una interesante colección de fotos oblicuas, unas actuales y otras históricas.

Para las pedanías, se dispone de cartografía de la misma calidad que para el núcleo de Hellín. No estaba completada cuando se iniciaron los trabajos de redacción, y el Ayuntamiento ha ido proporcionando bases de las pedanías conforme las iba recibiendo de la empresa que las realizaba. Ello determinó que el Avance, en su día, no pudiera recoger las propuestas sobre las pedanías al mismo nivel que se hacía para el núcleo de Hellín. Hoy, esa dificultad ya está resuelta, y las propuestas aparecen todas ellas con el mismo detalle y requisitos exigidos por el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento.

Sobre las bases mencionadas se ha grafiado la propuesta. La representación cartográfica se ha realizado mediante un SIG Arcview, que explota la información con un nivel de desagregación cuyo grano más fino es el recinto de igual calificación.

Simultáneamente, se lanzaron los trabajos necesarios para aumentar el nivel de desagregación utilizada en la versión definitiva del POM, que es la parcela catastral para el suelo urbano. Para ello, se realizó un trabajo de interpretación catastral, y se crearon los recintos de cada parcela; todo ello para formar, acto seguido, una base de datos del suelo que permitirá al Ayuntamiento realizar un acopio de información que será útil a todas las unidades administrativas que lo requieran.

El Ayuntamiento dispondrá en breve de un Sistema de Información Geográfica, y esto facilitará la gestión hasta donde los servicios técnicos municipales deseen llegar, pues los medios serán pronto los adecuados para extraer del POM todas las posibilidades del trabajo realizado. Eso significa que todos los datos numéricos (población, estado del planeamiento, equipamiento, etc.) se podrán verter en bases de datos relacionales, y vincular a las bases gráficas. Y que, gracias a lo cual, se podrán cruzar datos de planeamiento con los de otras áreas de la gestión municipal (en especial, en los terrenos padronal, fiscal y catastral). La combinatoria que se ofrece para la toma de decisiones y presentación de las propuestas es, por tanto, ilimitada, y ofrece una precisión y una calidad que, en el Plan de 1994, no pudieron ser alcanzadas.

A4.2. Término municipal

La situación de las bases cartográficas del término municipal es menos precisa. Se ha dispuesto del plano catastral de rústica digitalizado, que es el que ha servido de base para volcar sobre el mismo la información urbanística, pero esta base carece de información territorial, si bien la configuración de la misma reproduce los accidentes geográficos de forma tal que, para la escala ahora empleada, permite conocer con suficiente aproximación las características del territorio. También se ha empleado el 1/25.000 del CNIG (Centro Nacional de Información Geográfica), cuyo nivel de detalle no es el más adecuado para obtener planos a escala 1/10.000 del municipio, limitación que sufre este POM.

Para completar esta base, se ha realizado un trabajo complementario en lo referente a la vialidad, que ha conocido grandes cambios. Así, se ha incorporado a la cartografía el trazado de la autovía A-30, ya en servicio, pero que no aparecía en las bases, según los datos del proyecto de la autovía, facilitados en soporte digital. Lo mismo se ha hecho con la actuación que la Consejería de Obras Públicas de la JCCM está desarrollando para la variante de Isso en la CM-412, ya proyectada pero no construida. Y con las vías pecuarias, sobre las que se ha recibido información más detallada de la que aparece en la base 1/25.000. Así, la cartografía usada refleja con bastante exactitud la situación de las carreteras, de las vías pecuarias y de la autovía.

Más recientemente se dispuso de la base cartográfica digitalizada de la Diputación Provincial de Albacete a escala 1/10.000, que ha sido finalmente la utilizada para los planos referidos a la ordenación del suelo rústico.

No se dispuso en ningún momento de fotografía aérea específica que cubriera el municipio completo, si bien se ha utilizado la imagen de satélite que proporciona el buscador Google Earth.

A5. EQUIPO REDACTOR

Para este POM se ha contado con la colaboración plena de los servicios técnicos municipales, los cuales han facilitado el acceso a la documentación necesaria, y brindado su trabajo personal en la clasificación de la misma. Como se verá más adelante, siempre que ha sido posible

se ha acudido a las fuentes que pudieran proporcionar datos precisos, para que en cada caso estudiado el equipo de gobierno pudiera tomar decisiones con un conocimiento específico de la situación actual, sobre todo en aquellos sectores en los que el equipo redactor precisó de una definición de estrategias, responsabilidad del gobierno municipal que fue puntualmente asumida, y que encontró su traducción en este Plan.

El equipo de trabajo ha estado compuesto por las siguientes personas :

- Álvaro Hernández Gómez, Arquitecto.
- Luis Hernández Gómez, Arquitecto.
- Victoria Haendler Mas, Arquitecto.
- Alfonso Cariñena Toro, Ingeniero de CC y P.
- Pilar Heredero Berzosa, Delineante.
- Elena Ruano Merino, Secretaria.
- Pedro José Moral Cano, Arquitecto, en la Memoria Informativa.
- Amparo Santisteban López, Arquitecto, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Ricardo García Zaldivar, Economista Urbanista, en la Memoria Informativa y el Avance.
- Carolina Asúa Valbuena, Estudiante de Aparejadores, en la digitalización.
- M^a del Carmen Castillo Vega, en la asesoría jurídica.
- Paloma Pastor Alfonso, Lic. en Ciencias Biológicas, en la asesoría medioambiental.
- Pilar Grande Oñate, en la asesoría sociológica.

II. MEMORIA INFORMATIVA

II. MEMORIA INFORMATIVA

A. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL AMBITO DEL POM

A1. HELLÍN EN LA REGIÓN.

El área de estudio comprende el término municipal de Hellín, situado en la comarca con su mismo nombre, ubicado en el sector suroccidental de la provincia de Albacete. Tiene una extensión de 781,2 km² (ver plano nº 1) que se representa sobre un total de 8 planos escala 1:50.000: Hoja nº 817, Pozo-Cañada; Hoja nº 842, Liétor; Hoja nº 843, Hellín; Hoja nº 874, Ontur; Hoja nº 867, Elche de la Sierra; Hoja nº 868, Isso; Hoja nº 869, Jumilla y Hoja nº 890, Calasparra.

Limita al Norte con Tobarra y Albatana, al Oeste con Férez y Liétor, al Sur con Socovos, Cieza y Calasparra (estos dos últimos de la provincia de Murcia), y al Este con Jumilla (Murcia).

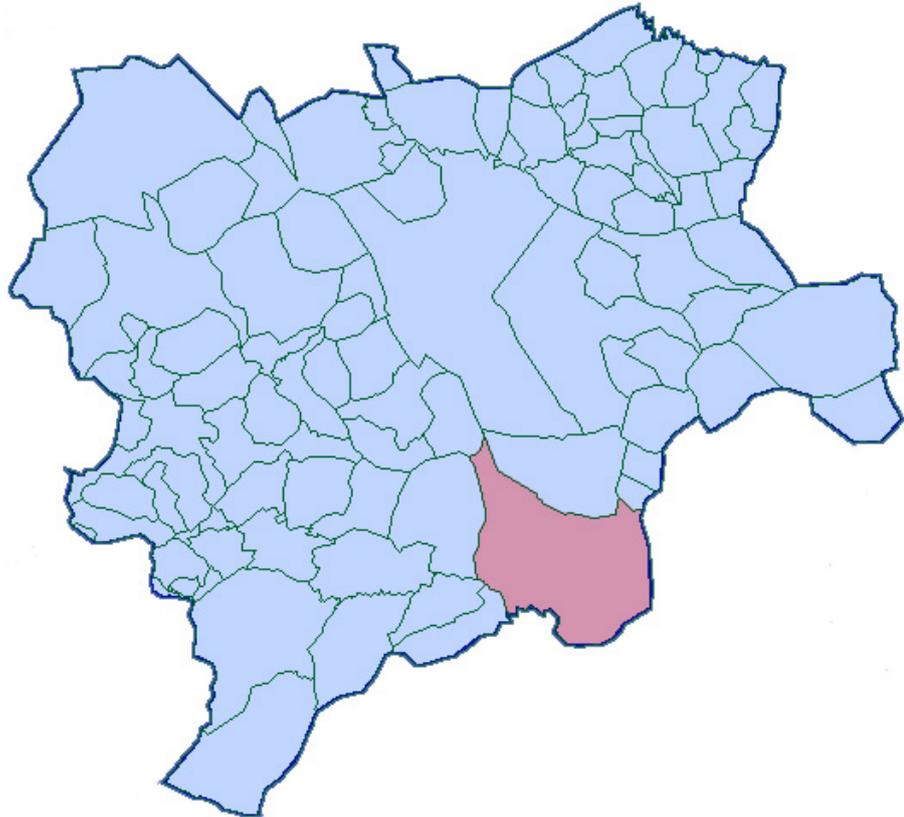


Figura: Ubicación del municipio de Hellín en la provincia de Albacete.

El municipio de Hellín constituye un territorio amplio y complejo, con unos destacados elementos de relieves de forma alargada y diversa orientación, que separan varios valles que confluyen en el Segura. Así, el paisaje aparece dominado por amplias llanuras y alargados valles limitados por los relieves béticos. En términos generales, se observa cómo los sectores

más elevados se sitúan al Oeste o al Norte, disminuyendo la elevación hacia los sectores central y suroriental, hacia los que se dirige la red fluvial que drena el área.

La mayor altitud se ubica en la Sierra de la Umbría del Rincón (999 m.s.n.m.), en el tercio norte del término. El punto más bajo (300 m.s.n.m.). Se localiza donde el río Segura abandona la provincia de Albacete, en el extremo Sur del municipio. La mayor parte del territorio se encuentra, por tanto, entre los 400 y los 800 m de altitud.

A.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El término de Hellín se ubica en el marco de las Cordilleras Béticas y, más concretamente, en el dominio geológico "Prebético externo", formado por materiales sedimentarios, apoyados sobre la cobertera de la Meseta y poco afectados por la orogenia Alpina.

La zona se caracteriza por una gran complejidad tectónica, y aparecen sectores con dirección bética (Suroeste-Noreste) e ibérica (Noroeste-Suroeste), que dan lugar a amplias llanuras y limitados valles. Así, al Oeste del municipio predominan las fallas y escamas tectónicas, inclinadas con una dirección Norte-Sur, debido al giro de una falla de zócalo entre 60 y 90° en sentido de las agujas del reloj, mientras que al Sur de Hellín las fallas presentes retoman la dirección bética Suroeste-Noreste.

La zona Prebética externa presenta diferentes unidades litológicas, correspondientes a las distintas etapas geológicas donde encontramos las distintas representaciones (IGME, 1982).

La mayor parte de los terrenos llanos del municipio corresponde a depósitos Cuaternarios (Coluviones y bloques caídos y Conglomerados) de escasa potencia, mientras que los relieves son en su mayor parte calizas, margas y dolomías tanto miocénicas como jurásicas. En diversas áreas, estas calizas y margas presentan altos contenidos de yesos, como sucede en las zonas de los saladares de Cordovilla y Agramón, así como en los relieves en torno a los embalses del Cenajo y Camarillas.

Entre las principales morfoestructuras de la zona destacan los siguientes (Alonso Sarriá, 1991):

- En la sierra de Las Cabras aparecen chimeneas volcánicas de materiales basálticos. Su gran verticalidad ha favorecido la aparición de pedreras.
- Las crestas anticlinales, cuyos mejores ejemplos aparecen en el término vecino de Tonara (Sierras de Navajuelos y La Huerta) originadas por erosión diferencial en las calizas masivas y resistentes del Jurásico medio.
- Los sinclinales colgados, especialmente en los niveles de calizas tableadas miocénicas, como la Sierra de Cabeza Llana y la Muela de Peñarrubia pero también sobre calizas jurásicas (Sierra de los Donceles) y sobre calizas cretácicas (Sierra de la Higuera)
- Los frentes de cabalgamiento, como los que aparecen en la Sierra del Pino y en la Sierra del Almez.
- Los diapiros, considerablemente desmantelados por la erosión diferencial y los usos agrícolas, entre los que destaca el diapiro de Hellín, al Sur de la Sierra del Pino.

- Zonas cársticas que, debido a la proliferación de rocas carbonatadas, presentan un buen desarrollo aunque, en general, responden a condiciones paleoclimáticas, por lo que constituyen un karst no funcional.

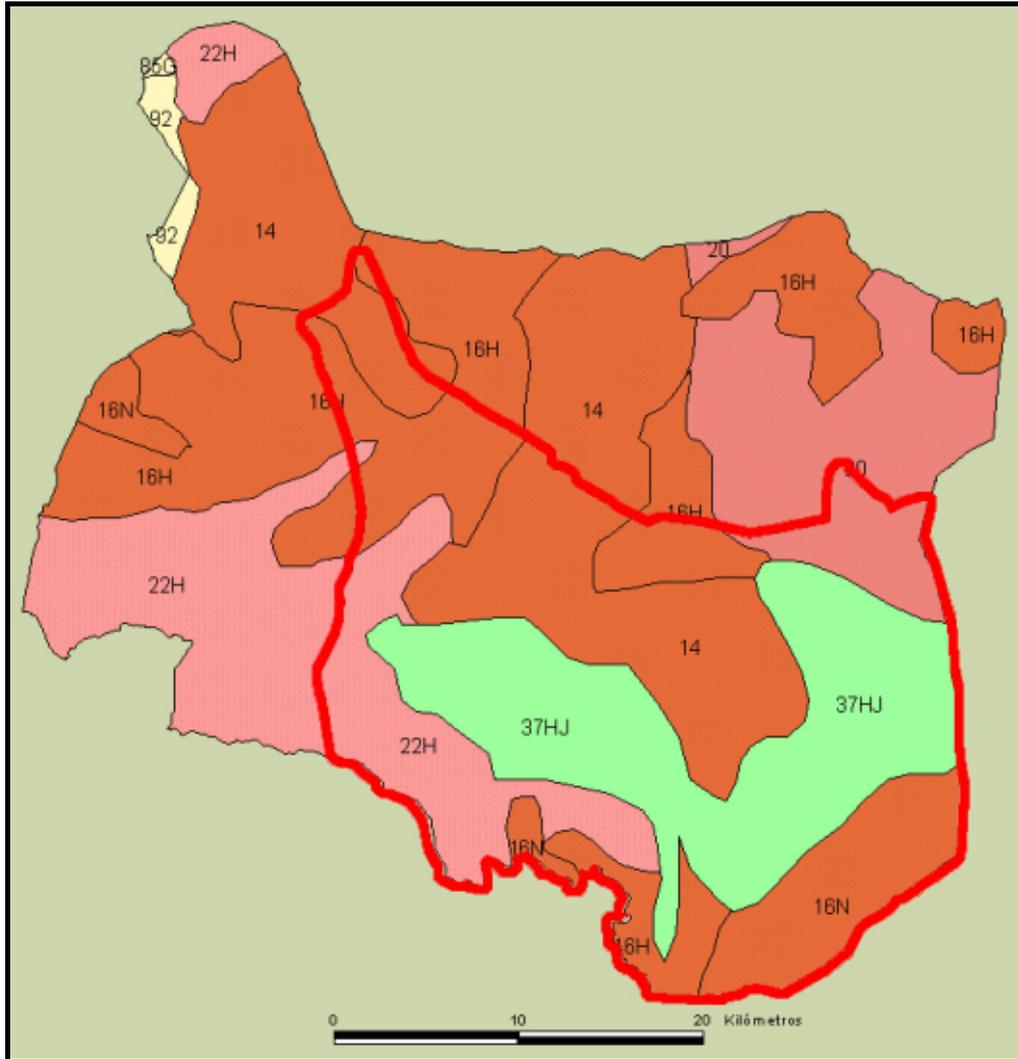
Sobre estos elementos morfoestructurales aparecen formas de modelado debidas al retoque de los elementos climáticos, los flujos de agua y la gravedad. Así, en la zona destacan:

- Las pedreras: acumulaciones al pie de los relieves, principalmente en la Sierra de las Cabras.
- Los conos de derrubios: como los existentes al pie de las laderas de la Sierra de los Donceles.
- Los glacis o rampas: que enlazan las peanas de los relieves con los llanos que les circundan, como los que se observan en los alrededores de Cancarix.
- Las terrazas fluviales: en el río Mundo
- Los abanicos aluviales: destacando los producidos por ramblas que desembocan en el río Mundo por su margen derecha.
- Los depósitos de avenida: como los existentes en ambas márgenes de la rambla de Minateda, cerca de su confluencia con el río Mundo.

A3. EDAFOLOGÍA

En el término de Hellín se detectan dos grupos de suelos dominantes.

- En primer lugar, ocupando un amplio área de la zona de estudio, aparecen aridisoles tipo calciorthid y camborthid. Se trata de los suelos más extendidos del grupo de los aridisoles. Son suelos evolucionados, carbonatados y que no presentan costra, característicos de un régimen climático en el que la evapotranspiración potencial sobrepasa ampliamente a las precipitaciones durante la mayor parte del año, lo que provoca una infiltración del agua en el suelo mínima y un crecimiento escaso de la vegetación. Son suelos fuertemente pedregosos que permiten cultivos de secano, pues la escasez de humedad limita la utilización de estos suelos, tanto para la agricultura como para el pastoreo intensivo. El riego es la solución a un régimen hídrico deficiente, aunque puede plantear inconvenientes por problemas de salinidad o de exceso de sodio.



*Mapa de Suelos. Fuente: Atlas Digital de Comarcas de Suelos, 2000.
<http://leu.irnase.csic.es/mimam/atlas.htm>.*

En segundo lugar, en las vegas de los cauces aparecen entisoles. Se trata de suelos muy jóvenes cuya evolución ha sido frenada bien por el continuo aporte de materiales (ríos). Estos son, principalmente, del tipo Torriorthent. En ellos, el perfil de del tipo AC, pues las condiciones ambientales y/o la falta de tiempo ha impedido la formación de otros horizontes. En general, se trata de suelos poco desarrollados, con un espesor que no supera los 30 cm, textura equilibrada y buen drenaje. Por otra parte, su contenido en materia orgánica es muy limitado, presentando un grado de salinidad moderado. Son suelos de escasa potencialidad agrológica.

A4. CLIMATOLOGÍA

Las estaciones meteorológicas más próximas son:

Estación	Tipo	Coordenadas		
		Latitud	Longitud	Altitud
Hellín "C.D. Agr."	Termopluviométrica	38°30'	01°41'	550 m
Embalse de Camarillas	Termopluviométrica	38°20'	01°38'	397 m

Tabla: Ubicación de las estaciones meteorológicas del término municipal.

Nombre	Clave	Años Precipitación	Años Temperatura
Hellín "C.D. Agr."	7097	25 (1964 – 1988)	25 (1964 – 1988)
Embalse Camarillas	7109	36 (1961 - 1996)	36 (1961- 1996)

Tabla: Periodo útil.

Así, para la redacción del presente Capítulo, se ha utilizado la información obtenida a partir de los datos proporcionados por dichas estaciones, obtenidos de la publicación Caracterización Agroclimática de la Provincia de Albacete (Mapya, 1998) y actualizados con los datos extraídos del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (Siga) existente en la web del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (www.mapya.es/).

Los parámetros climáticos analizados a continuación son: temperatura, precipitación y evapotranspiración potencial.

A4.1. Temperaturas

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D	Año
8.1	8.9	10.9	12.9	16.9	21.3	25.1	25.0	21.5	16.1	11.1	8.1	17.2
9.2	10.7	12.9	14.8	18.6	22.8	26.3	26.3	22.9	17.7	12.4	9.1	18.7

Tabla: Temperaturas (°C) medias mensuales en el área de estudio. Arriba en Hellín "C.D. Agr." Y abajo en el Embalse de Camarillas.

Observando las temperaturas, se aprecia que presentan una oscilación térmica anual moderada, es decir: existe un contraste verano-invierno que se ve amortiguado por la proximidad del territorio al Mediterráneo. Entre el valor de la temperatura media de máximas del mes más cálido (26.3°) y la media de mínimas del mes más frío (9.1°), la diferencia es de 17.2°, lo que da una idea de la amplitud térmica existente.

E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D	Año
-2.8	-2.1	-0.7	2.3	5.6	10.4	13.9	14.3	10.4	4.8	0.4	-2.4	-4.3
-2.6	-2.3	-0.1	2.6	5.8	9.7	13.5	13.8	10.5	5.3	0.2	-2.5	-4.5

Tabla: Temperaturas (°C) medias mensuales de mínimas absolutas. Arriba en Hellín "C.D. Agr." y abajo en el Embalse de Camarillas.

La duración del periodo frío o de heladas (aquél en que la temperatura media de las mínimas es inferior a 7°C) es de 5 meses (en ambas estaciones), mientras que la del período cálido (aquél en que las temperaturas medias de máximas alcanzan valores superiores a 30°C) es de 4 meses en la estación del Embalse de Camarillas, y de 5 meses en la estación de Hellín "C.D. Agr".

A4.2. Precipitaciones

E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D	Año
22	24	26	43	34	33	14	15	21	44	31	24	331
17	24	29	33	34	23	10	12	31	43	33	22	312

Tabla: Pluviometría media mensual (mm). Arriba en Hellín "C.D. Agr." y abajo en el Embalse de Camarillas.

Como se puede observar, las precipitaciones anuales son muy escasas (entre 312 y 331 mm). Las precipitaciones mensuales a lo largo del año rondan los 30 mm de media, excepto en los meses de sequía estival, mostrando un comportamiento irregular con años más lluviosos, y otros mucho más secos.

La moderada continentalidad del clima de la zona, junto con la escasez de precipitaciones y su irregularidad, son los factores fundamentales que influyen en el desarrollo de la vegetación arbórea y en el desarrollo agrario de la zona.

A4.3. Evapotranspiración potencial. Método de Thornthwaite

La evapotranspiración potencial (ETP) es otro de los elementos que debe considerarse para caracterizar el régimen de humedad. La ETP corresponde al agua que vuelve a la atmósfera en estado de vapor a partir de un suelo cuya superficie está totalmente cubierta de vegetación, en el supuesto de no existir limitación en el suministro de agua para lograr un crecimiento vegetal

óptimo. El método de cálculo de Thornthwaite tiene en cuenta las temperaturas media mensuales y la latitud del lugar, resultando la ETP mensual expresada en mm/mes.

E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D	Año
15.4	18.1	31.2	46.9	80.3	116.4	154.3	143.8	100.1	58.4	28.0	16.5	809.5
16.0	20.7	36.4	52.7	87.9	126.6	166.0	155.7	108.0	63.3	29.3	16.6	879.1

Tabla: Evapotranspiración potencial media mensual (mm/mes). Método de Thornthwaite. Arriba en Hellín "C.D. Agr." y abajo en el Embalse de Camarillas.

A fin de analizar mejor el régimen de humedad en el área de estudio, se ha confeccionado un gráfico en el que se comparan las medias de las precipitaciones mensuales con la evapotranspiración potencial media.

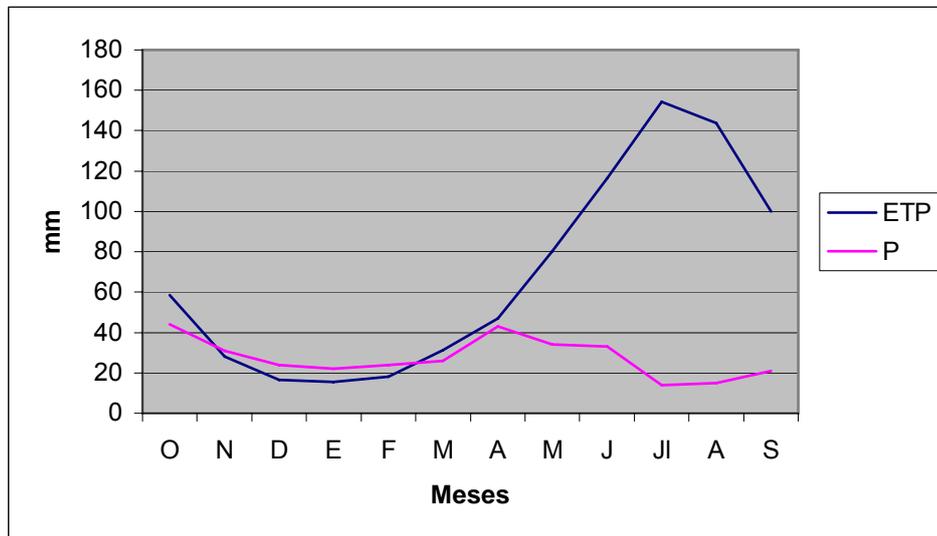


Figura: Diagrama comparativo entre precipitaciones y evapotranspiración potencial. Datos de la estación de Hellín "C.D. Agr."

Del análisis de este gráfico se concluye que el déficit hídrico es muy elevado, pues comienza a principios del mes de marzo y concluye en noviembre, teniendo tan solo entre tres y cuatro meses de excedente de agua.

A4.4. Diagrama ombroclimático

Este diagrama representa gráficamente el clima de la zona utilizando las medias mensuales de las precipitaciones y de las temperaturas. Para ello, se elige una escala de precipitaciones (en mm), doble que la de temperaturas (en grados centígrados), según la hipótesis de GAUSSEN de equivalencia entre 2 mm de precipitación y 1°C de temperatura (P=2T).

El periodo de aridez viene señalado al situarse la curva de la precipitación, PMM/2, por debajo de la correspondiente a la temperatura, apareciendo un área tanto más extensa cuando mayor sea la aridez del clima representado. Como se observa en el gráfico, el periodo de aridez comienza en el mes de mayo y termina en septiembre.

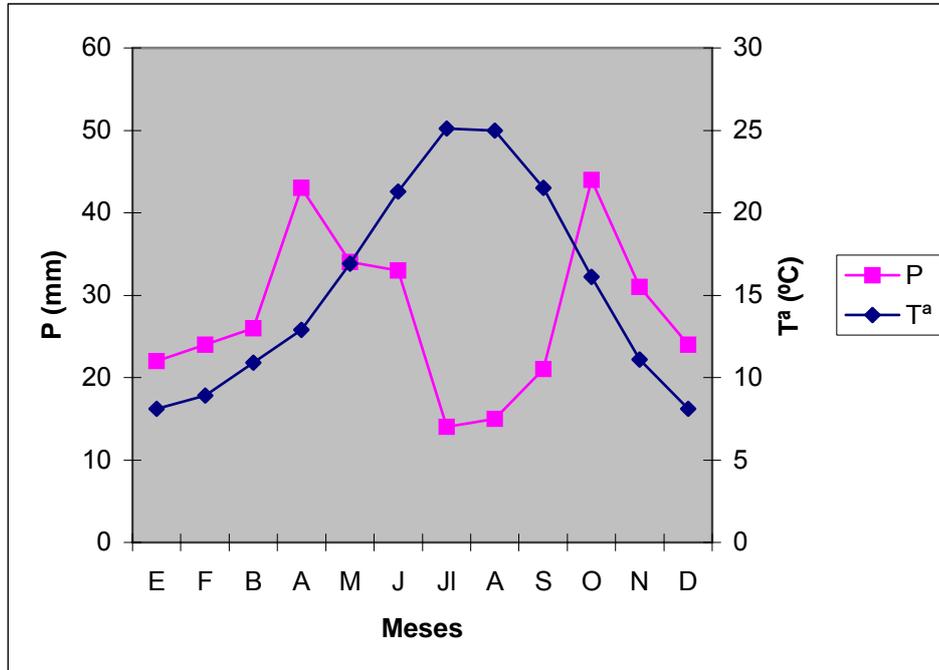


Figura: Climodiagrama del área de estudio. Datos de la estación de Hellín "C.D. Agr."

Con el índice climático de potencialidad agrícola, se puede establecer el potencial productivo de la misma, pues se ha demostrado que existe una correlación entre los valores de determinados elementos climáticos, a lo largo de un período y la producción, expresada en toneladas métricas de materia seca por hectárea, de una planta adaptada y cultivada en condiciones técnicas actuales normales; es decir, sobre suelo labrado y fertilizado. Dicha potencialidad agrícola, queda en la zona estudiada en valores de 8.1 (Hellín "C.D. Agr.") y 7.8 (Embalse de Camarillas) para el índice CA de L. Turc en secano, y a 49.3 (Hellín "C.D. Agr.") (Embalse de Camarillas) y 52 para los valores en regadío.

A5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

A5.1. Hidrología

El término de Hellín se enmarca dentro de la cuenca del Segura, y es cruzado por el río Mundo. Este río nace en la Sierra de Alcaráz, al Suroeste de la provincia de Albacete, en el término municipal de Riópar. Presenta una aportación natural media, según el Plan Hidrológico de la Comarca del Segura, de 182 Hm³/año.

En su cuenca existen dos importantes embalses: Talave y Camarillas, cuya función principal es la regulación general de la cuenca. El del Talave tiene una capacidad de 35 Hm³, y está situado aguas arriba del término de Hellín, en el municipio de Liétor. El de Camarillas, con una capacidad de 36 Hm³, se encuentra al sur del término de Hellín.

Además de este cauce principal, el término de Hellín es drenado por varias ramblas y barrancos que desembocan en el río Mundo todos de carácter torrencial.

La rambla del Boquerón, presente en el término y que no desemboca en el Mundo, presenta una presa para laminar avenidas con una capacidad total de 13 Hm³.

El río Segura aparece en el límite Sur-Occidental del municipio y lo separa de Calasparra, perteneciente a la Región de Murcia. Es también dentro del límite donde confluye con el río Mundo, poco después de que éste abandone el embalse de Camarillas.

La provincia de Albacete se caracteriza por un endorreísmo importante: prueba de ello son los cuatro humedales que se localizan en el municipio: el Saladar de Cordovilla, el Saladar de Agramón, la Fuente de Isso y la Laguna de los Patos, también pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Segura.

Los dos saladares son de origen epigénico, es decir, la salinidad de las aguas que les caracteriza se debe a los materiales sobre los que se asientan, de modo que éstas adquieren su carácter salino por el lavado de las sales contenidas en el sustrato.

La primera de ellas, el saladar de Cordovilla, ocupa una extensa depresión situada principalmente en el municipio de Tobarra. Comienza en su lado noroccidental en la carretera local de Tobarra a Cordovilla, y se prolonga hacia el Sureste, hasta llegar a las inmediaciones de Casas de Fuente García, ya en el término municipal de Hellín. Tiene una superficie de 64,1 Has.

Los saladares de Agramón ocupan un área cercana al arroyo de Tobarra, y se ubican alrededor de la localidad que les da nombre (desde su límite más septentrional): Minateda, hasta la estación de ferrocarril de Agramón.

Las otras dos se sitúan al SO de Hellín, en un paraje denominado "Prado de Yeso". Fuente de Isso presenta una superficie de 2 Ha, y se trata de una pequeña zona pantanosa, muy alterada por los regadíos (Alonso Sarriá, 1991).

La Laguna de los Patos, de 6,2 Ha, presenta suministro de agua artificial, procedente de un colector y un emisario intubado. con aguas permanentes durante todo el año, no estando sujeta a estiaje como ocurre con las lagunas endorréicas estacionales de la provincia de Albacete, lo que le confiere una importancia ecológica durante el verano. Antiguamente, la zona estaba ocupada por un área pantanosa natural que fue drenada. Su litoral y su fondo son fangosos y cenagosos, siendo muy abundante el yeso como elemento integrante del sustrato, lo que confiere al agua de las lagunas cierto carácter salino (Herreros Ruiz, 1988).

A5.2. Hidrogeología

El municipio se ubica sobre las unidades hidrogeológicas 07.03, 07.04, 07.06, 07.16 y 07.34, todas ellas pertenecientes a la cuenca del Segura. Sus datos generales se incluyen a continuación. Éstos han sido extraídos de la información contenida en la web del Instituto Geológico y Minero de España (http://www.igme.es/internet/web_aguas/).

Unidad Hidrogeológica 07.03		Superficie total		292,29 Km ²	
Boquerón					
<u>Ámbito administrativo</u>		CASTILLA LA MAN- CHA		ALBACETE	
				292,29	
Acuíferos	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo	
El Boquerón	Dolomías	Dogger	330	Libre	
Entradas (hm ³ /año)		Salidas (hm ³ /año)		Usos del agua (hm ³ /año)	
Lluvia directa	4,6	Manantiales	3,4	Abto. urbano	
Ríos		Ríos		Agrícola y g.	
Laterales	10,3	Bombeo	9,8	Industrial	
Retorno riego	0,5	Laterales	2,2	Otros	
Totales	15,4	Totales	15,4	Total	
<u>Contaminante</u>	<u>Foco</u>	<u>Localización</u>	<u>Grado</u>		
Abonos (Nitritos-Amonio)	Agrícola	Difusa	Medio-alto		
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES					
Facies Hidroquímicas	Sulfatada-bicarbonatada magnésica, Sulfatada - bicarbonatada cálcica.				
Clasificación	Abastecimiento potable Riego buena C3S1, C4S1				
Conductividad (µS/cm)			Nitratos (mg/l)		
Máximo 2581	Mínimo 894		Máximo 23	Mínimo 6	

Unidad Hidrogeológica 07.04		Superficie total		1.063,82 Km ²	
Pliegue Jurásico del Mundo					
<u>Ámbito administrativo</u>		CASTILLA LA MAN- CHA		ALBACETE	
				1.028,86	
		MURCIA		MURCIA	
				34,96	
Acuíferos	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo	
Bañadero	Rocas carbonatadas	Cretácico superior-Mioceno	250		
Batán	Dolomías	Lías inferior			
Cabeza	Dolomías	Dogger			
Endrinales	Dolomías	Dogger-Lías			
Gallinero-Mohedas	Dolomías	Dogger-Lías inferior	Mayor de 400		
Masegosillo	Dolomías	Dogger			
Osera	Dolomías	Dogger			
Veracruz	Dolomías	Lías inferior			
Almirez	Dolomías	Dogger	Mayor de 300		
Baladre	Dolomías	Dogger	300		

Bermeja	Rocas detríticas	Cuaternario	
Buitre	Dolomías	Dogger	500
Cabezallera	Dolomías	Dogger-Lías	
Cubillas	Dolomías	Dogger	300
Escalerica	Rocas carbonatadas	Cretácico superior	
Gallego	Dolomías	Dogger	350
Helechar-Madera	Dolomías	Dogger-Lías inferior	Mayor de 400
Mingogil-Villarones	Dolomías	Dogger-Lías inferior	400
Poza	Calizas y dolomías	Cretácico superior	120
Seca	Dolomías	Dogger-Lías	500-600
Talave	Dolomías	Dogger	200-300
Villares	Rocas detríticas	Cuaternario	
Terche	Dolomías	Dogger-Lías	300-600
Entradas (hm ³ /año)		Salidas (hm ³ /año)	
Lluvia directa	73,6	Manantiales	94,6
Ríos	16,1	Ríos	
Laterales		Bombeo	0,2
Retorno riego	6,0	Laterales	
Totales	95,7	Totales	94,8
<i>Contaminante</i>		<i>Foco</i>	
Sales	Natural (Materiales evaporíticos)	Borde de los compartimentos hidrogeológicos	Medio-Alto
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES			
Facies Hidroquímicas	Sulfatada magnésica, Bicarbonatada cálcico magnésica		
Clasificación	Abastecimiento buena Riego C2S1		
Conductividad (µS/cm)		Nitratos (mg/l)	
Máximo 612	Mínimo 329	Máximo 12	Mínimo 9

Unidad Hidrogeológica 07.06				
El Molar			Superficie total	322 Km ²
<u>Ámbito administrativo</u>		CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE	199,49
		MURCIA	MURCIA	122,45
Acuíferos	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo
El Molar	Dolomías y calizas	Jurásico-Cretácico a Mioceno sup.	Máx. 985	
Entradas (hm ³ /año)		Salidas (hm ³ /año)		Usos del agua (hm ³ /año)
Lluvia directa	3,8	Manantiales	2,5	Abto. urbano
Ríos	4,6	Ríos		Agrícola y g. 6,9

Laterales		Bombeo	6,9	Industrial	
Retorno riego		Laterales		Otros	
Totales	8,4	Totales	9,4	Total	6,9
<i>En régimen no influenciado el flujo está condicionado por los ríos Segura y Mundo, que actúan como perdedores en su recorrido inicial y como ganadores en el final.</i>					
<i>Descensos cercanos a 1.5 m/año entre 1987 y 1995.</i>					
<u>Contaminante</u>	<u>Foco</u>	<u>Localización</u>	<u>Grado</u>		
Sales	Natural (Materiales evaporíticos)	Zonas de fuerte explotación	Variable		
<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES</u>					
Facies Hidroquímicas	Bicarbonatada mixta, Sulfatada sódica, Clorurada sódica, Clorurada-sulfatada sódica, Clorurada-sulfatada mixta				
Clasificación	Abastecimiento en general no apta Riego buena C2S1, C321, C4S2, C4S3				
Conductividad (µS/cm)			Nitratos (mg/l)		
Máximo 4121	Mínimo 474		Máximo 46	Mínimo 1	

Unidad Hidrogeológica 07.16			Superficie total	154 Km ²	
Tobarra-Tedera-Pinilla					
<u>Ámbito administrativo</u>	CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE	154,6		
Acuíferos	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo	
Tobarra-Tedera-Pinilla	Dolomías y calizas	Dogger-Malm	920-1030		
Entradas (hm ³ /año)		Salidas (hm ³ /año)		Usos del agua (hm ³ /año)	
Lluvia directa	1,7	Manantiales	8,6	Abto. urbano	
Ríos		Ríos		Agrícola y g.	
Laterales	17,5	Bombeo	17,5	Industrial	
Retorno riego	4,3	Laterales		Otros	
Totales	23,5	Totales	26,1	Total	17,5
Se trata de una unidad hidrológica compartida entre las cuencas del Segura y Júcar, pues su extremo norte, en los términos municipales de Chinchilla del Monte Aragón y Pétrola, penetra en la cuenca del Júcar.					
Los usos del agua son urbanos y agrícolas. Existe una compartimentación de la unidad. El sentido general de flujo es de norte a sur. En el sector Tedera los niveles han descendido del orden de 1.5 m/año ente 1983 y 1995.					
En cuanto a los usos de las aguas subterráneas, toda la unidad se considera sobreexplotada.					
<u>Contaminante</u>	<u>Foco</u>	<u>Localización</u>	<u>Grado</u>		
Sales	Natural (Materiales evaporíticos)	Borde de los compartimentos hidrogeológicos	Medio-Alto		
<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES</u>					
Facies Hidroquímicas	Sulfatada cálcica; Sulfatada magnésica				

Clasificación	Abastecimiento no apta Riego C3S1, C4S1, C2S1		
Conductividad (µS/cm)			Nitratos (mg/l)
Máximo 5951	Mínimo 1070	Máximo 43	Mínimo 3

Unidad Hidrogeológica 07.34		Superficie total	229,45 Km ²	
Cuchillos-Cabras				
<u>Ámbito administrativo</u>	CASTILLA LA MAN- CHA	ALBACETE	177,74	
	MURCIA	MURCIA	51,71	
Acuíferos	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo
Acebuchal	Calcarenitas	Mioceno		
Agra-Cabras	Dolomías y Calizas	Dogger-Cretácico superior	450	Mixto
Candil	Dolomías y Calizas	Dogger-kimmeridgiense	400	
Casa de Losa	Materiales detríticos y calcarenitas	Mioceno-Cuaternario		
Minateda	Calcarenita	Mioceno medio	100	Libre
<u>Entradas (hm³/año)</u>		<u>Salidas (hm³/año)</u>		<u>Usos del agua (hm³/año)</u>
Lluvia directa	4,15	Manantiales	4,53	Abto. urbano
Ríos		Ríos		Agrícola y g.
Laterales		Bombeo	2,56	Industrial
Retorno riego	1,75	Laterales		Otros
Totales		Totales		Total
<u>Contaminante</u>				
<u>Foco</u>		<u>Localización</u>		<u>Grado</u>
Sales		Natural (Materiales evaporíticos)		Borde de los compartimentos hidrogeológicos
<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES</u>				
Facies Hidroquímicas		Clorurada-sulfatada mixta		
Clasificación		Abastecimiento no potable		
		Riego C2S1		
Conductividad (µS/cm)		Nitratos (mg/l)		
Máximo 579	Mínimo 518	Máximo	Mínimo	

De la observación de las tablas se detecta la contaminación por abonos agrícolas, especialmente en la unidad hidrogeológica 07.03 El Boquerón, lo que está provocando el deterioro cualitativo de las aguas subterráneas, ya que el 32% del agua de recarga arrastra compuestos contaminantes. Los problemas de contaminación se manifiestan también en otros parámetros, como la concentración de nitratos, que en 07.03 y 07.16 superan los 15 mg/l de media.

A6. FLORA Y VEGETACIÓN

A6.1. Biogeografía

A continuación se muestra la sectorización biogeográfica del territorio de Hellín según las bases y propuestas metodológicas de Rivas-Martínez (1987) hasta el nivel de subsector:

Reino Holártico

Región Mediterránea

A1. Subregión Mediterránea Occidental

A1.1 Superprovincia Ibero-Atlántica

I. Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega

Ia. Sector Manchego

Ia1. Subsector Manchego murciano

El subsector Manchego murciano se extiende por el extremo de la provincia de Albacete incluyendo las sierras limítrofes de la provincia de Murcia rodeando a los territorios albacetenses del subsector murciano-septentrional. En Albacete incluye la comarca de Hellín y buena parte de los términos municipales de Ayna, Liétor, Ontur, Socovos y Tobarra (Escudero *et al.*, 1995).

A6.2. Bioclimatología

El clima ha sido siempre el elemento de partida para caracterizar cualquier territorio. Los factores ambientales se pueden agrupar de muy diversas maneras, aunque los factores más importantes en la fisiología de las plantas son: luz-temperatura-precipitación, existiendo también otros factores considerados secundarios: viento, nieve, heladas, etc. De entre estos factores climáticos, la precipitación y la temperatura se han destacado como los más directamente responsables en la distribución de los ecosistemas. Atendiendo a estas variables, en la Región Mediterránea se definen una serie de pisos bioclimáticos.

A partir de la estación termopluviométrica del Embalse de Camarillas se obtienen los siguientes datos meteorológicos:

Estación	T	m	M	It	P	Piso Bioclimático	Ombroclima
Embalse de Camarillas	18,7	2,5	14,5	339	312	Mesomediterráneo inferior	Semiárido superior

T: temperatura media anual; m: temperatura media de las mínimas del mes más frío; M: temperatura media de las máximas del mes más frío; It: índice de termicidad; P: precipitación media anual.

Tabla: Resumen bioclimático general de la zona.

De acuerdo con Peinado Lorca & Rivas Martínez (1987), en su propuesta de caracterización bioclimática de España, se puede englobar el territorio estudiado en las siguientes categorías

(entre paréntesis se incluyen los parámetros que los citados autores utilizan para incluir estaciones en las distintas categorías):

Piso bioclimático: mesomediterráneo (T: 13º-17ºC, m: -1º a -4º, M: 9º a 14º, It: 210-350).

Horizonte bioclimático: mesomediterráneo inferior (It: 301-350).

Tipo de invierno: frío (m: -1ºC a 4ºC)

Ombroclima: semiárido (P: 200-350 mm).

La distribución de las escasas precipitaciones es típicamente mediterránea, con máximos pluviométricos en primavera y otoño, y un verano en el que se produce un déficit hídrico acusado. Esto produce una clara disminución en la actividad vegetal durante el citado estiaje.

A6.3. Flora

Marco Legal

Legislación autonómica:

Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Protegidas de Castilla-La Mancha (en aplicación del artículo 29 de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres). El Catálogo se organiza en cuatro categorías:

CATEGORÍA I: Especies en peligro de extinción.

CATEGORÍA II: Especies sensibles a la alteración de su hábitat.

CATEGORÍA III: Especies vulnerables.

CATEGORÍA IV: Especies de interés especial.

Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, en su sección de flora silvestre.

Legislación nacional

Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, regulador del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Legislación internacional

Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitat Naturales dentro del territorio de la CE, que incluye cinco Anexos, tres de los cuales hacen referencia a especies de flora: ANEXO II, IV y V.

Convenio de Berna, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa. Posee tres anexos, uno de los cuales hace referencia a especies de flora.

Listas rojas

Estos catálogos, aunque no tienen carácter legal, siempre son de obligada referencia si se quiere aproximar al estatus poblacional de determinadas especies. Además, la legislación se suele articular en torno a estas listas. Tres han sido los trabajos de estas características consultados:

Catálogo de flora vascular amenazada o rara de Castilla-La Mancha (Herranz Sanz & al., 1999):

Incluye las especies en las siguientes categorías: Especies en peligro de extinción, Especies vulnerables y Especies raras y/o de interés especial.

Libro rojo de Especies Amenazadas de España peninsular e islas Baleares: (Gómez Campo & al., 1987):

Incluye las especies en ocho categorías: Extinta (Ex), En peligro (E), Vulnerable (V), Rara (R), Indeterminada (I), Insuficientemente conocida (K), Fuera de peligro (O), No amenazadas (N o nt).

Lista Roja de la Flora Vasculosa Española-UICN (VV. AA., 2000):

Incluye las especies en siete categorías principales: Extinto (EX), Extinto en estado silvestre (EW), Extinto regional [EX(RE)], En peligro crítico (CR), En peligro (EN), Vulnerable (VU), Datos insuficientes (DD). Esta última es la más moderna de las tres.

Especies protegidas y amenazadas de posible aparición en Hellín:

Dentro del término municipal de Hellín se ha determinado como de segura aparición (en base a consulta bibliográfica y trabajos de campo) 16 taxones incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/1998, de 5 de mayo; Decreto 200/2001 de 6 de noviembre):

Helianthemum polygonoides es una especie recientemente descrita (1987) de la familia cistáceas, de reducida área de distribución, cuya única población conocida se encuentra en el denominado Saladar de Cordovilla, que ocupa parte de los términos municipales de Tobarra y Hellín (Albacete). Se trata de uno de los endemismos más notables de la Región, que por lo extremadamente reducido de su distribución y la gran fragilidad y vulnerabilidad del hábitat y de la población fue incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas en la categoría “en peligro de extinción” (Decreto 33/1998, de 5 de mayo).

Sideritis serrata. Al igual que la anterior se trata de uno de los endemismos más notables albacetenses. Se encuentra incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas en la categoría “en peligro de extinción” según la legislación autonómica. En la zona se localiza también en el entorno del Saladar de Cordovilla.

Cynomorium coccineum, geófito rizomatoso parásito catalogado como “vulnerable” según la legislación autonómica, ha sido citado en el Saladar de Cordovilla (Cirujano, 1989) y en el de Agramón (Valdés et al., 1993).

Microcnemum coralloides, catalogado inicialmente como de interés especial, el Decreto 200/2001 de 6 de noviembre cambió su estatus para incluirla en la categoría de “vulnerable”. Se localiza en el Saladar de Cordovilla (Cirujano, 1989).

Senecio auricula, catalogado inicialmente como de interés especial, el Decreto 200/2001 de 6 de noviembre cambió su estatus para incluirla en la categoría de “vulnerable”. Se localiza en el Saladar de Cordovilla (Valdés *et al.*, 1993).

Lamprothamnium papulosum: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es posible localizarla en el entorno del Saladar de Cordovilla (Cirujano, 1989).

Inula crithmoides: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es frecuente en ambos saladares (Cirujano, 1989 y Valdés *et al.*, 1993).

Atriplex glauca: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica está presente en ambos saladares aunque es más frecuente en el de Agramón (Valdés *et al.*, 1993).

Hammada articulata: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica está presente en el saladar de Agramón (Valdés *et al.*, 1993).

Sarcocornia fruticosa: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es posible localizarla en el entorno del Saladar de Cordovilla (Cirujano, 1989).

Limonium caesium: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es posible localizarla en el entorno del Saladar de Cordovilla (Cirujano, 1989) en el de Agramón (Valdés *et al.*, 1993).

Limonium cossonianum: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es frecuente en ambos saladares (Cirujano, 1989 y Valdés *et al.*, 1993).

Limonium tournefortii: catalogada “de interés especial” según la legislación autonómica es muy escaso en el saladar de Cordovilla (Valdés *et al.*, 1993).

Cladium mariscus: Catalogada “de interés especial” por la legislación autonómica, se localiza en la Laguna de los Patos (Herreros, 1988) y en la Fuente de Isso (Cirujano, 1992).

Thymus antoninae: Catalogada “de interés especial” por la legislación autonómica, ha sido citada en algunos tomillares ubicados entre Cancarix y Agramon (Valdés & Herránz, 1989).

Ephedra fragilis: Catalogada “de interés especial” por la legislación autonómica, ha sido citada en la ladera de solana del pitón volcánico de la Sierra de las Cabras (Baonza, 1996).

A6.4. Vegetación

Vegetación potencial

La interacción de las características bioclimáticas y biogeográficas, junto con las características litológicas y edáficas, marcan la existencia de los distintos tipos de vegetación potencial.

En los territorios semiáridos del distrito la vegetación potencial corresponde a un coscojar (*Quercus coccifera*), mientras que en los secos es ya un carrascal (*Quercus rotundifolia*), el cual se enriquece en lentiscos (*Pistacia lentiscus*) al penetrar en las áreas mesomediterráneas cálidas.

En la zona de estudio aparecen las siguientes series de vegetación:

Serie mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus ilex* subsp. *ballota* o encina: *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*.

La etapa climácica de esta serie la constituirían los encinares manchegos de la asociación *Asparago acutifolii-Quercetum rotundifoliae* (nueva denominación de *Bupleuro rigidi-Quercetum rotundifoliae*; Rivas Martínez & al., 2001). El área potencial de dicho encinar, su dominio climático, serían los territorios con sustratos calizos y margosos situados por debajo de los 800 metros y fuera de los valles y depresiones con capas freáticas cerca de la superficie.

Los carrascales son formaciones realmente raras en el territorio, pero debieron cubrir buena parte de los ombrotipos seco de la zona. Las intensas transformaciones sufridas por el territorio hacen difícil mantener una potencialidad de estos bosques en la mayor parte del mismo (Escudero et al, 1995).

Este encinar constituiría un bosque de tres estratos: el superior lo formaría un dosel continuo de copas de encina que cierran el bosque y lo dejan en penumbra; después un estrato intermedio de coscojas (*Quercus coccifera*), aladiernos (*Rhamnus alaternus*), oreja de liebre (*Bupleurum rigidum*), jazmín silvestre (*Jasminum fruticans*), tomillo común (*Thymus vulgaris*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y de encinas con porte arbustivo; y, finalmente un estrato herbáceo de baja densidad (*Teucrium chamaedrys*, *Carex hallerana*, *Koeleria vallesiana*).

Estos encinares tendrían como primera etapa de sustitución un coscojar (asociación *Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae*) dominado por la coscoja (*Quercus coccifera*) y acompañada fundamentalmente por espino negro (*Rhamnus lycioides*), y en menor medida por jazmín silvestre (*Jasminum fruticans*), rubia (*Rubia peregrina*), esparraguera silvestre (*Asparagus acutifolius*), cornicabra (*Pistacia terebinthus*), aladierno (*Rhamnus alaternus*), etc.. Además, formarían parte del mismo otras especies propias de matorrales más degradados como romero (*Rosmarinus officinalis*), tomillo común (*Thymus vulgaris*), aulaga (*Genista scorpius*), etc.

Dinámicamente, cuando el coscojar se destruye, es sustituido por retamares con aulagas (*Genista scorpii-Retametum sphaerocarphae*), espartales (*Arrhenanthero erianthi-Stipetum tenacissimae*), o incluso matorrales; estos últimos suelen tener el aspecto de un romeral (*Rosmarinus officinalis*), en el que pueden presentarse elementos tan notables como *Sideritis leucantha* subsp. *bourgaeana*, *Thymus funkii*, mechera (*Phlomis crinita*), etc., y en yesos *Teucrium libanitis*, *Diplotaxis crassifolia*, *Herniaria fruticosa*, *Ononis tridentata*, *Helianthemum squamatum*, etc.

Por último aparecerán los pastizales terofíticos basófilos (*Brachypodium distachyae*).

En los gujarrales silíceos, se instalan madroñales (*Arbutus unedo*) con labiérnagos (*Phillyrea angustifolia*) y enebros (*Juniperus oxycedrus*), así como jarales con Jara pringosa (*Cistus ladanifer*), cantueso (*Lavandula sampaiana*) etc.

Serie mesomediterránea murciano-almeriense, guadiciano-bacense, setabense, valenciano-tarraconense y aragonesa semiárida de *Quercus coccifera* o coscoja: *Rhamno lycioidis-Querceto cocciferae sigmetum*.

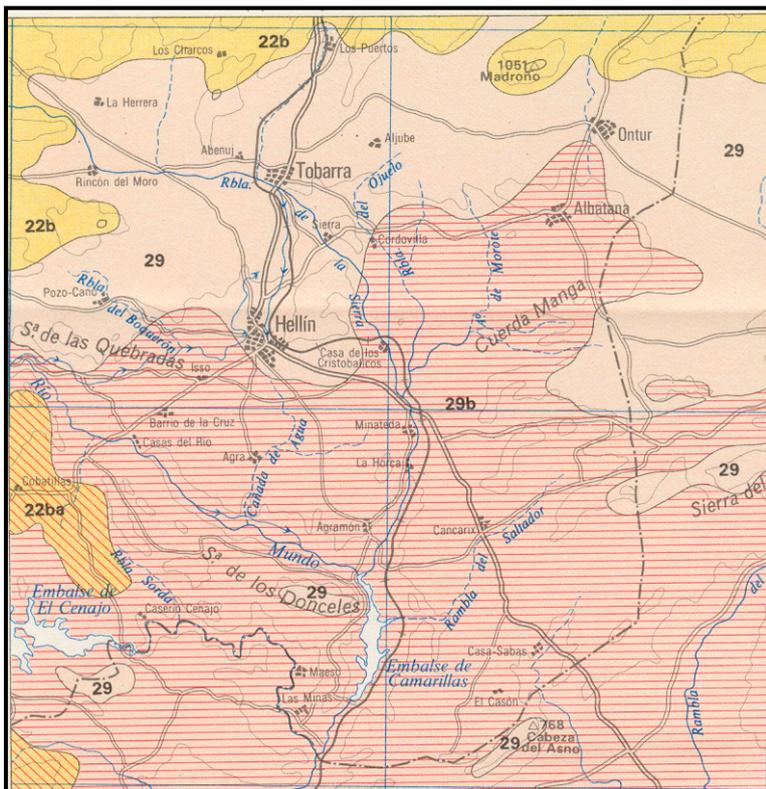
Los coscojares, además de constituir la primera etapa de degradación del carrascal, constituyen la vegetación climácica en las zonas de ombroclima semiárido. Así, como rasgo esencial para la aparición de la serie se presenta la escasez de precipitaciones, que caracteriza un régimen hídrico semiárido. Dicha aridez resulta un factor limitante para que puedan prosperar las carrascales, resultando la instalación de una serie cuyo óptimo no alcanza la estructura de bosque planifolio-esclerófilo, permaneciendo en forma de garriga densa o silvo-estepa.

En su dosel arbóreo suelen estar completados con la presencia más o menos intensa del pino carrasco (*Pinus halepensis*) y por diversos espinos, sabinas y otros arbustos (*Rhamnus lycioides*, *Juniperus phoenicia*, *Juniperus oxycedrus*, *Ephedra nebrodensis*). En los territorios murcianos septentrionales estos coscojares presentan una composición florística diferencial que permite distinguir una subserie, daphnetoso gnidiis. En los afloramientos ricos en yesos se enriquecen en elementos del Thymo-Teucrienion libanitidis y en los silicícolas en los de los jarales del Genisto-Cistetum ladaniferi.

Por degradación de los coscojares se instalan los matorrales del Sideritido bourgeanae- Thymion funkii (Thymo funkii-Anthyllidetum onobrychioidis), los lastonares de origen manchego del Teucro-Brachypodietum ramosi, los espartales del Helictotricho- Stipetum tanacissimae y las comunidades permanentes de carácter subrupícola del Rhamno lycioides-Juniperetum phoeniceae, los cuales forman mosaico con las comunidades rupícolas de Teucroion buxifolii.

Serie hidrohalófila:

Además, en algunos punto del término municipal de Hellín aparecen táxones característicos de comunidades, reunidas por Peinado y Martínez Parras (1985), dentro de la sucesión hidrohalófila. Dicha vegetación presenta una clara estratificación horizontal, sucediéndose diversas comunidades vegetales atendiendo a diferentes grados de humedad edáfica (Herreros Ruiz, 1988). A continuación se incluye el mapa de las series de vegetación potencial (Rivas Martínez & al. 1987) de la zona de estudio.



22b: Serie mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*).
 22ba: Faciación termófila murciano-manchega con *Pistacia lentiscus*.
 29: Serie mesomediterránea murciano-bético-manchega, murciano-almeriense, gadiciano-bacense, setabense, valenciano-tarraconense y aragonesa semiárida de *Quercus coccifera* o coscoja (*Rhamno lycioidi- Querceto cocciferae sigmetum*).
 29b: Faciación termófila murciana.

Figura: Series de vegetación potencial (Escala 1:400.000).

Vegetación real. Usos del suelo

Las formaciones descritas anteriormente serían las que aparecerían supuestamente si no hubiera una intervención humana; esto no es así, de manera que la vegetación real será aquella que se desarrolla en la actualidad, conviviendo con la intervención humana. Los encinares y coscojares han sido tradicionalmente sustituidos en grandes superficies por cultivos de hortalizas y árboles frutales sobre todo en las zonas más llanas. Esta transformación, que se ha ido produciendo en líneas generales, también afecta al término municipal de Hellín. Un punto de partida interesante para su estudio será analizar, aunque sea de un modo somero, los usos del territorio.

Usos del suelo:

Según el anuario agrario de Castilla - La Mancha 2002, el término de Hellín presenta los siguientes tipos de uso del suelo:

Cultivos herbáceos y hortícolas:	21,20%
Cultivos leñosos	13,92%
Superficie no agrícola	3,78%
Erial a pastos	4,06%
Espartizal	45,7%
Monte maderable	7,69%

A la vista de estos datos, el 38,9% se encuentra profundamente transformada con respecto a la cobertura potencial del terreno. Así, el 35,12% de la superficie municipal está ocupada por campos de cultivo (herbáceos, hortalizas y leñosos), de tal manera que el 57,45% presenta una cobertura vegetal en la que pueden localizarse comunidades de características seminaturales.

En el municipio se han detectado un conjunto de unidades de vegetación que se describe en los puntos siguientes. Es necesario matizar que el límite entre las unidades descritas puede presentar carácter difuso a la escala de trabajo de mayor detalle. Por ejemplo, sería posible encontrar, trabajando a una escala de mayor detalle, parcelas dedicadas al viñedo dentro de zonas señaladas como de cultivos de herbáceos y viceversa, pues las unidades han sido descritas en base a su cobertura más significativa.

Cultivos herbáceos y hortícolas:

Una amplia superficie del terreno se encuentra ocupada por éstos cultivos, principalmente herbáceos (80%), que aparecen tanto en secano como en regadío, siendo la cebada la más cultivada.

En lo que respecta a las hortalizas, se cultiva una gran variedad (tomate, pimiento, alcachofa, coliflor, ajo, cebolla, etc.), aunque únicamente en regadío.

En esta tesela, los representantes de la vegetación natural son muy escasos, apareciendo en las estrechas lindes de los cultivos y en las márgenes de la red de caminos existente así como entre la vegetación pionera que coloniza los barbechos. Entre la vegetación arbórea se dan ejemplares de almendro (*Prunus avium*) junto a algunos pinos.

El estrato herbáceo se encuentra bien desarrollado aunque su composición específica es poco variada, siendo las herbáceas anuales nitrófilas y primicolonizadoras las más frecuentes, generalmente terófitos adaptados a completar su ciclo vital en cortos periodos de tiempo. Así, tanto en el interior de los cultivos como en sus márgenes y en los barbechos aparecen taxones propios de la vegetación arvense con marcadas tendencias nitrófilas. Así aparecen taxones como *Ecballium elaterium*, *Carthamus hispanicus*, *Calendula arvensis*, *Papaver rhoeas*, *Marrubium vulgare*, *Euphorbia serrata*, *Capsella bursapastoris*, *Piptatherum miliaceum*, *Malva parviflora*, *Plantago coronopus*, *Heliotropium europaeum*, *Diploaxis eruroides*, *Pallenis spinosa*, *Xanthium spinosus*, *Avena sterilis*, *Lactuca virosa*, *Salsola kali* o *Chenopodium album*; además de algunos caméfitos y nanofanerófitos como *Salsola vermiculata* o *Bassia prostrata*, etc. (ver fotos 1 a 3 y 10 a 12).

Cultivos leñosos:

Se cultiva una gran variedad de especies arbóreas, tanto en secano como en regadío, como: manzano, cerezo, ciruelo, nogal, almendro, olivo, etc. Los viñedos se incluyen en este apartado.

En esta tesela, como en la anterior, la vegetación natural es casi inexistente, quedando reducida a las lindes de los cultivos y a las márgenes de los caminos además de la que aparece en las parcelas en que no se efectúan las roturaciones necesarias para el correcto aprovechamiento de estos cultivos, no diferenciándose, cuantitativa ni cualitativamente de la descrita más arriba.

Matorrales:

Amplias parcelas de la zona de estudio se encuentran cubiertas por matorrales (ver fotos 5, 8 y 9) en ocasiones acompañados por coscojas (*Quercus coccifera*), pinos (*Pinus halepensis*) y enebros (*Juniperus communis*). Entre las especies comunes a todos los tipos se encuentran *Asparagus stipularis*, *Asphodelus cerasifer*, *Anthyllis vulneraria*, *Eryngium campestre*, *Pistacia lentiscus*, *Rhamnus lyciodes*, *Salsola genistoides*, *Daphne gnidium* y *Phillyrea angustifolia*.

Las principales formaciones identificables son:

- Espartales: Se trata de formaciones de esparto, puras o mezcladas con romerales, correspondientes a las etapas de degradación de las series de vegetación de encinares y coscojares. En la zona aparecen parcelas cubiertas por espartales térmicos y yesíferos en los que, además de las especies características: esparto (*Stipa tenacissima*), *Teucrium pseudo-chamaepitys*, *Brachypodium retusum*, *Phlomis lychnitis*, *Avenula bromoides*, *Koeleria vallesiana*, y otras compañeras propias de los romerales (*Rosmarinus officinalis*, *Teucrium polium*, *Helianthemum pilosum*, *Helianthemum lavandulifolium*, *Thymus vulgaris*, *Sideritis leucantha borugena*, *Anthyllis cytisoides*, *Fumana thymifolia*, *Dorycnium pentaphyllum*...) aparecen elementos termófilos característicos como *Lobularia maritima* y *Convolvulus altheoides*. Además, sobre zonas con afloramientos de margas yesíferas miocénicas se ven acompañados de especies gipsófilas, como *Launaea pumila*, *Diploaxis harra crassifolia*, *Helianthemum squamatum*, *Teucrium libanitis*, *Thymus funkii* var. *funkii*, *Matthiola fruticosa*...
- Romerales: formaciones en las que domina el romero (*Rosmarinus officinalis*) que se ve acompañada de jarillas (*Helianthemum* sp.) y albaidas (*Anthyllis cytisoides*). Entre las especies más frecuentes se localizan *Thymus vulgaris*, *Helianthemum cinereum*, *Helianthemum pilosum*, *Helianthemum lavandulifolium*, *Teucrium polium capitatum*, *Lithodora fruticosa*, *Fumana thymifolia*, *Genista scorpius*, *Cistus clussi*, *Fumana ericoides*, *Cistus albidus*, *Phlomis crinita*,

- Tomillares y salviares: formaciones de poca altura y cobertura media a baja, semejantes en su fisonomía y en las que abundan especies de los géneros *Thymus*, *Linum*, *Teucrium*, *Salvia*, *Lavandula*... con elevado interés melífero. En la zona de Hellín aparecen comunidades de la *Anthyllido onobrychoidis–Thymetum funkii*, definidas por los endemismos del SE peninsular *Anthyllido onobrychoidis* y *Thymus funkii* var. *funkii* o comunidades de *Anthyllido henonianae–Thymetum antoninae*, definidas por el elemento levantino-norteafricano *Anthyllis henoniana* y el endemismo albaceteño-murciano *Thymus antoninae*. En ambos casos aparecen especies como *Thymus vulgaris*, *Teucrium polium capitatum*, *Cistus clusii*, *Fumana ericoides*, *Fumana thymilolia*, *Sideritis leucantha bourgeana*, *Paronychia suffruticosa*, *Aphyllanthes monspeliensis*, *Bupleurum frutescens*, *Helianthemum pilosum*, *Helianthemum lavandulifolium*, *Centaurea antennata*...
- Tomillares yesíferos: comunidades colonizadoras sobre margas yesíferas y pulverulentas del periodo miocénico. Se encuentran bien desarrollados en el término de Hellín aunque ocupan superficies reducidas y discontinuas. Pertenecen a la asociación *Teucrio libanitis-Thymetum funkii* y en ellas es posible localizar *Artemisia herba-alba*, *Plantago albicans*, *Sitipa parviflora*, *Stipa tenacissima*, *Lygeum spartum*, *Ononis tridentata*, *Frankenia pulverulenta*, *Brachypodium retusum*, *Helianthemum squamatum*, *Launaea resedifolia*, *Herniaria fruticosa*, *Onobrychis stenorrhiza*, *Thymus funkii* var. *funkii*, *Teucrium libanitis* y *Lepidium subulatum*.

Zonas arboladas:

Se trata de zonas en las que aparecen ejemplares del estrato arbóreo y que por tanto podrían tener aprovechamiento maderero. Dicho estrato está dominado por el pino (*Pinus halepensis*) apareciendo zonas de alta cobertura arbórea, como en alguna de las laderas que marcan los cauces de los ríos Mundo y Segura, junto a otras de muy baja cobertura, que se asimilan más a un espartizal arbolado, como las existentes en las laderas de la Sierra de la Umbría del Rincón (ver fotos 7, 20, 21 y 28).

Vegetación riparia:

En algunos puntos los cauces principales se encuentran acompañados de especies de carácter ripario (chopos, sauces y tarayes) formando sotos que en la zona tienen muy escaso desarrollo en anchura (ver fotos 22 a 31).

Vegetación hidrohálfila y halófila:

En algunos puntos del término municipal de Hellín (humedal de Fuente de Isso, Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de los Patos) aparecen táxones característicos de comunidades hidrohálfilas. Dicha vegetación presenta una clara estratificación horizontal, sucediéndose diversas comunidades vegetales atendiendo a diferentes grados de humedad edáfica y a la diferente salinidad (Herreros Ruiz, 1988): ver fotos 13 a 17 y 31.

Así, los fondos de los humedales menos halófitos (Fuente de Isso) están tapizados por una pradera sumergida de caráceas donde aparecen especies como *Lamprothamnium papulosum*, *Chara hispida*, *Chara vulgaris*, *Chara vulgaris* var. *longibracteata*, *Chara galioides* y *Chara major*.

A continuación aparece una banda casi continua de juncales, dominados por *Scirpus maritimus*, tras el cual se localiza un extenso carrizal dominado por *Phragmites australis* acompañados de *Typha angustifolia* y, escasamente por *Cladium mariscus*. En las zonas no inundadas pero con suficiente humedad edáfica aparecen juncales nitrófilos de *Scirpus holoschoenus* y, más alejados de la orilla, *Tamarix*.

Respecto a la laguna de los Patos, es sus oscuras aguas no se llega a desarrollar la vegetaciónb higrófila y tan solo prosperan densas formaciones de espadañales y carrizos (*Thypha* y *Phragmites*).

En el cinturón perilagunar, especialmente en el saladar de Cordovilla, se encuentra un extenso complejo de comunidades halófilas con elementos raros como *Microcnemum coralloides*, *Limonium dichotomum*, *Inula crithmoides*, *Sarcocornia fruticosa*, *Elymus curvilorus*, *Teucrium rivasmartinezii*, *Thymus funkii* subsp. *funkii*, *Cynomorium coccineum*, *Sarcocornia fruticosa*, *Limonium caesium*, destacando los importantes endemismos albacetenses, como son *Sideritis serrata* y *Helianthemum polygonoides*.

Este tipo de vegetación hidrohálifita presenta una alta valoración ambiental. Así, en Cirujano & al., 1992 se incluye la Fuente de Isso entre las Zonas Húmedas de Interés Singular detectadas en la Península Ibérica en virtud de sus valores botánicos y los Saladares de Cordovilla y Agramón están considerados Lugar de Importancia Comunitaria en función de los hábitat y taxones en ellos existentes.

A6.5. Valoración de la vegetación

Se pretende realizar una valoración de la vegetación real del área de estudio que asigne, a cada unidad fisiográfica de vegetación descrita en el apartado anterior, un valor final que resulte de la combinación de varias valoraciones parciales en relación con aspectos intrínsecos de cada unidad. Se consideran los siguientes criterios:

Diversidad. Este criterio trata de medir la variabilidad que presenta un determinado elemento o componente. Puede estar referido a la diversidad de especies o a la diversidad de formaciones vegetales.

Complejidad. Refleja el grado de estructuración fisionómica y la diversidad de una formación vegetal dada. Su estimación se puede realizar de modo directo en base al número de estratos presentes (arbóreo, arbustivo y herbáceo), al que se añaden factores relacionados con el grado de cubierta del estrato dominante y del número de especies presentes y dominantes.

Naturalidad. Estima el grado de conservación de la biocenosis vegetal, en relación con la influencia que sobre ella ha tenido la actividad humana, no haciendo referencia a su estado serial. Se diferencian:

Formaciones naturales o casi naturales (Naturalidad muy alta). Incluye aquellas que bien no han sufrido alteraciones debidas a acciones humanas desde que se tiene noticias, bien las han sufrido pero han sido de intensidad leve.

Formaciones seminaturales (Naturalidad alta). Aquellas que han sufrido algún tipo de actuación humana, pero en la que ésta ha sido un aprovechamiento racional y sostenido de los recursos. También se aplicará este valor a formaciones en las que la actuación humana modifica poco su estructura y composición florística, de manera que sigue siendo similar a alguna de las formaciones naturales. Su regeneración se produce de forma natural.

Formaciones semiculturales (Naturalidad media). Se aplica a formaciones que han sufrido una intensa transformación o han sido creadas por el hombre, aunque con especies autóctonas. Su regeneración se produce naturalmente.

Formaciones culturales (Naturalidad baja). Formaciones que han sido creadas por el hombre mediante la introducción de especies autóctonas o alóctonas. Es necesaria una intervención del hombre para que la formación siga existiendo, siendo imposible su regeneración de forma natural.

Singularidad. Hace referencia al carácter excepcional que pudiera presentar una formación vegetal o una determinada especie. Los motivos por los cuales se pueden denominar como singulares son los siguientes:

La presencia en sus límites corológicos.

Interés científico.

Especies endémicas y/o protegidas.

Especies y comunidades críticas. Según esta valoración son especies y comunidades críticas aquellas que contienen especies con las siguientes características:

Taxones aislados desde el punto de vista sistemático.

Taxones aislados geográficamente a nivel local, regional o peninsular.

Comunidades con especies en el límite de su área de distribución.

Comunidades con especies en peligro de extinción, sean o no endemismos.

Comunidades con especies protegidas por la legislación actual.

Fragilidad-reversibilidad. Intenta expresar el grado de respuesta al deterioro de las comunidades vegetales ante la incidencia de determinadas actuaciones, así como la dificultad para volver a su estado natural una vez alteradas.

Importancia como área natural educativa-recreativa.

UNIDADES DE VEGETACIÓN	CRITERIOS DE VALORACIÓN							Resultado
	Diversidad	Complejidad	Naturalidad	Singularidad	Especies y comunidades críticas	Fragilidad	Área de importancia educativa	
Cultivos herbáceos y hortícolas	Baja	Baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja
Cultivos leñosos	Baja	Baja	Muy baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja
Matorrales	Alta	Media	Alta	Alta	Muy alta	Alta	Alta	Alta – Muy Alta
Zonas arboladas	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Muy Alta	Alta	Alta – Muy Alta
Vegetación riparia	Alta	Alta	Alta	Media	Baja	Alta	Alta	Media-Alta
Vegetación hidrohalófila	Alta	Media	Muy Alta	Muy Alta	Muy alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta

Tabla: Valoración de las comunidades vegetales presentes en la zona de estudio.

A7. FAUNA

En este apartado se realiza una aproximación a la riqueza faunística del territorio, atendiendo a las características del medio y a la distribución geográfica de las especies. El interés de estudiar las comunidades faunísticas radica no solo en que es un recurso importante que conviene preservar, sino también en que son un excelente indicador de las condiciones ambientales de un determinado territorio. Sin embargo existen tres problemas que condicionan fuertemente el grupo faunístico a considerar:

La dificultad taxonómica. Muchos de los grupos faunísticos peninsulares, especialmente de Invertebrados, se conocen de un modo bastante precario, describiéndose cada poco tiempo nuevas especies para la Ciencia. Esto conlleva que: 1) Sea difícil su clasificación, a no ser por especialistas y en muchas ocasiones en laboratorio, y 2) Dificultades de muestreo, al no conocerse bien su comportamiento.

La escala espacial de su distribución. En muchas ocasiones el ámbito vital de las especies de muchos grupos es muy reducido y presenta grandes variaciones a pequeñas escalas, por lo que resulta muy costoso, y en parte inútil realizar muestreos representativos para áreas relativamente extensas.

La estacionalidad. Muchas especies tienen un ciclo vital de adulto reducido a un lapso de tiempo muy corto, presentándose el resto del tiempo en formas resistentes (huevos) que resultan prácticamente imposibles de clasificar. Debido a esta causa el estudio de estas especies implicaría muestreos casi continuos a lo largo del ciclo anual, con las dificultades lógicas que esto implica.

Por todo ello, a la hora de definir el grupo faunístico a inventariar se seleccionan los Vertebrados, puesto que gran parte de ellos no presentan los inconvenientes anteriormente citados. Además la mayoría de las especies protegidas o calificadas de interés naturalístico se encuentran dentro de este grupo. Esto supone un sesgo en la propia valoración, pero la documentación sobre los distintos grupos de invertebrados es muy incompleta. A esto hay que añadir las dificultades de muestreo y determinación de las distintas especies. En cualquier caso, se ha revisado la documentación disponible y no se ha encontrado ninguna especie sujeta a figura alguna de protección.

Desde el punto de vista zoológico, Castilla-La Mancha manifiesta una gran variedad faunística, debido a la diversidad de sus ecosistemas. Respecto a los vertebrados, en la Comunidad Autónoma destaca:

La abundancia extraordinaria de determinadas especies de mamíferos y aves, de carácter cinegético, que convierten a la Región en la de mayor importancia para la caza a nivel nacional.

La existencia de poblaciones de especies catalogadas en peligro de extinción, en núcleos estables, cuya conservación es de interés prioritario.

En total, tienen presencia en la Comunidad, 359 especies de vertebrados, de las que 230 son aves, 58 mamíferos, 26 reptiles, 13 anfibios y 32 peces.

Desde el punto de vista de las comunidades de vertebrados, son especialmente notables en Castilla-La Mancha las siguientes:

Las ligadas a hábitat esteparios, en las que predominan aves como: avutarda (*Otis tarda*), sisón (*Tetrax tetrax*), ganga (*Pterocles alchata*), ortega (*Pterocles orientalis*), alcaraván (*Burhinus*

oediconemus), aguiluchos cenizo (*Circus pygargus*) y pálido (*Circus cyaneus*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), etc., dependientes de un medio agrícola en régimen extensivo.

Las ligadas a los humedales, también con predominio de la avifauna, con una alta diversidad en especies exclusivas de las zonas húmedas, en su mayor parte migradoras, y algunas en peligro de extinción: malvasía (*Oxyura leucocephala*), porrón pardo (*Aythya fuligula*), avetoro (*Botaurus stellaris*), cerceta pardilla (*Marmaronetta angustirostris*), garcilla cangrejera (*Ardeola ralloides*), etc...

Las ligadas al bosque mediterráneo, alternando áreas de vegetación intacta con áreas manejadas por el hombre. Estas comunidades poseen una alta diversidad y notable grado de madurez, con presencia de necrófagos [buitres negro (*Aegypius monachus*) y leonado (*Gyps fulvus*), alimoche (*Neophron percnopterus*)], superpredadores [lobo (*Canis lupus*), lince (*Lynx pardina*), águilas real (*Aquila chrysaetos*) e imperial (*Aquila adalberti*)] y abundantes depredadores [meloncillo (*Herpestes ichneumon*), gineta (*Genetta genetta*), gato montés (*Felis silvestris*), turón (*Mustela putorius*), águila calzada (*Hieraetus pennatus*) y culebrera (*Circaetus gallicus*), milanos (*Milvus* sp.), ratonero (*Buteo buteo*), elanio azul (*Elanus caeruleus*), gavilán (*Accipiter nisus*), etc.]; contando con varios taxones catalogados en peligro de extinción [lince (*Lynx pardina*), cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y águila imperial (*Aquila adalberti*)].

A continuación se detallan las especies presentes en la zona de estudio y se describen las principales comunidades faunísticas detectadas.

A.7.1. Especies presentes en el área de estudio

Ictiofauna

La zona de estudio, cruzada por el cauce del río Mundo, con un embalse y varias zonas húmedas mantiene una población ictícola de interés.

Siguiendo a Doadrio & al., 1991 y Doadrio, 2001, la comunidad ictícola en las masas de agua existentes en la zona de estudio estaría constituida por las especies de la tabla que se presenta a continuación. Estas han sido separadas en especies autóctonas (naturales en la Península Ibérica) o alóctonas (introducidas por el hombre) por la diferente importancia que presenta cada uno de estos dos grupos a la hora de la valoración de la calidad de la comunidad ictícola.

Espece	Nombre común	Carácter
<i>Barbus sclateri</i>	Barbo gitano	Autóctona
<i>Chondrostoma polylepis</i>	Boga	Autóctona
<i>Gobio gobio</i>	Gobio	Alóctona
<i>Squalius pyrenaicus</i>	Cacho	Autóctona
<i>Cyprinus carpio</i>	Carpa	Alóctona
<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusia	Alóctona

Tabla: Especies detectadas en las Cuadrículas UTM 10X10 (XH 0060, XH 1060, XH 2060, XH 0050, XH 1050, XH 2050, XH 1040 y XH 2040) en que se enmarca el ámbito de estudio según Doadrio, 2001.

Herpetofauna

El área de estudio se caracteriza por estar situada en una zona de fuertes relieves, situada a una altitud media en torno a los 500 m.s.n.m., con inviernos fríos y veranos muy secos, en la que son frecuentes las masas de agua (tanto permanentes como temporales). La unión de estos factores hace de la herpetofauna presente en la zona una comunidad con una diversidad relativamente alta.

La lista de especies citadas a continuación ha sido elaborada a partir de los datos obtenidos durante la realización del trabajo de campo. Además, esta lista ha sido ampliada con los datos procedentes de la revisión de: Pleguezuelos, Márquez & Lizana, 2002, Pleguezuelos, 1997, Santos & al., 1998, Sánchez & Rubio, 1996 y Gómez, 1993.

Durante la realización del trabajo de campo en el área de estudio solamente se ha detectado la presencia de las siguientes especies:

Rana común (*Rana perezi*).
 Sapo común (*Bufo bufo*).
 Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).
 Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).

La explicación al bajo número de especies encontrado radica en las dificultades de detectabilidad de este grupo de vertebrados debido a sus peculiares características ecológicas y etológicas. De la revisión bibliográfica se extraen las siguientes especies como posibles en el área de estudio.

Anfibios

Gallipato (*Pleurodeles waltl*)
 Sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*)
 Sapillo moteado común (*Pelodytes punctatus*)
 Sapo corredor (*Bufo calamita*)
 Reptiles
 Galápago leproso (*Mauremys leprosa*)
 Culebrilla ciega (*Blanus cinereus*)
 Eslizón ibérico (*Chalcides bedriagai*)
 Salamanesca común (*Tarentola mauritanica*)
 Lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*)
 Lagartija colilarga (*Psammmodromus algerus*)
 Culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*)
 Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*)
 Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*)
 Culebra lisa meridional (*Coronella girondica*)
 Culebra de cogulla (*Macroprotodon cucullatus*)
 Culebra viperina (*Natrix maura*)
 Culebra de collar (*Natrix natrix*)
 Víbora hocicuda (*Vipera latasti*)

Avifauna

De los diferentes taxones que habitan el área de estudio, son sin duda las aves las que presentan un mayor número de especies. La lista de especies que se presenta a continuación ha sido

elaborada a partir de las observaciones practicadas durante la realización del trabajo de campo y ampliada con los datos obtenidos de revisión bibliográfica.

Es posible encontrar diferentes comunidades especializadas en la utilización de los recursos que brindan los ecosistemas del área de estudio:

las orillas de los cauces: *Ardea cinerea*, *Anas platyrhynchos*, *Gallinula chloropus*, *Motacilla alba*, *Actitis hypoleucos*,...

las masas de agua permanente: *Fulica atra*, *Tachybaptus ruficollis*, *Podiceps cristatus*, *Gallinula chloropus*,...

el dosel forestal: *Certhia brachydactyla*, *Picus viridis*, *Oriolus oriolus*, *Upupa epops*, *Parus major*, *Parus caeruleus*, *Aeghitalos caudatus*...

el suelo del interior de las zonas forestales así como el estrato arbustivo: *Turdus merula*, *Sylvia atricapilla*, *Troglodytes troglodytes*...

las áreas abiertas muy humanizadas: *Columba palumbus*, *Streptopelia decaocto*, *Carduelis cannabina*, *Carduelis carduelis*, *Galerida cristata*, *Emberiza cirulus*...

las áreas esteparias: *Burhinus oediconemus*, *Tetrax tetrax*, *Melanocorypha calandra*...

el espacio aéreo: *Hirundo rustica*, *Delichon urbica*, *Merops apiaster*...

el medio urbano: *Turdus merula*, *Pica pica*, *Corvus monedula*, *Sturnus unicolor*, *Paser domesticus*...

Las rapaces son relativamente escasas en el área de estudio. Existe una serie de especies nidificantes rupícolas (*Aquila chrysaetos*, *Hieraaetus fasciatus*, *Falco peregrinus*, *Bubo bubo*) junto a otras forestales y de medios más humanizados: *Buteo buteo*, *Accipiter nissus*, *Hieraaetus pennatus*, *Athene noctua*, *Tyto alba*...

En total se ha localizado la presencia de 102 taxones de aves, incluyéndose en esta lista las especies residentes, estivales, invernantes y de paso más frecuentes.

Mastofauna

Si bien durante los trabajos de campo apenas se ha podido observar especies de este grupo animal, si se han obtenido evidencias indirectas de algunas de ellas. La lista de especies presente ha sido completada siguiendo a Benzal, 1991 y Palomo & Gisbert, 2002.

Respecto a los insectívoros, presentes en el área de estudio se citan las siguientes especies:

Erizo europeo (*Erinaceus europaeus*)

Musarañita (*Suncus etruscus*)

Musaraña común (*Crocidura russula*)

En cuanto a los quirópteros, es necesario destacar que el conocimiento que se tiene sobre ellos es realmente escaso (no existen publicaciones específicas en la zona de estudio aunque en Benzal & De Paz, 1991 se recogen algunos datos de interés aplicables a la zona) lo cual, unido a la movilidad proporcionada por su capacidad de vuelo y su carácter nocturno hace que la lista que se presenta pueda no ser todo lo precisa que se desearía y trata de incluir todas las especies en uno u otro momento pudieran aparecer en el área de estudio.

Murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Murciélago pequeño de herradura (*Rhinolophus hipposideros*)
 Murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*)
 Murciélago ratonero mediano (*Myotis blythii*)
 Murciélago de Cabrera (*Pipistrellus mediterraneus*)
 Murciélago orejudo gris (*Plecotus austriacus*)
 Murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*)

Los carnívoros son, en general, poco abundantes. Las especies citadas para el área de estudio son:

Zorro (*Vulpes vulpes*)
 Comadreja (*Mustela nivalis*)
 Turón (*Puttorius puttorius*)
 Garduña (*Martes foina*)
 Tejón (*Meles meles*)
 Nutria (*Lutra lutra*)
 Gineta (*Genetta genetta*)

Respecto a la nutria (*Lutra lutra*), esta es muy escasa habiéndose detectado únicamente en los cauces principales de los ríos Mundo y Segura (Giménez & al., 1990).

El grupo de los roedores está bastante bien representado, tanto en abundancia como riqueza en especies:

Ardilla roja (*Sciurus vulgaris*)
 Topillo mediterráneo (*Microtus duodecimcostatus*)
 Ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*)
 Lirón careto (*Elyomys quercinus*)
 Rata negra (*Rattus rattus*)
 Rata común (*Rattus norvegicus*)
 Ratón casero (*Mus domesticus*)
 Ratón moruno (*Mus spretus*)

En cuanto a los lagomorfos aparecen el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y la liebre ibérica (*Lepus granatensis*).

Por último, solo quedaría citar al jabalí (*Sus scrofa*), especie cuyo ubicuismo y oportunismo trófico le permite ocupar estas zonas intensamente humanizadas, y a la cabra montés (*Capra pyrenaica*) presente en las zonas más elevadas entre el Segura y el Mundo.

A7.2. Comunidades faunísticas detectadas en el área de estudio

Comunidades de las tierras cultivadas.

Una gran parte del término municipal de Hellín está ocupada por tierras cultivadas o por áreas cubiertas de matorral que faunísticamente son equiparables. En este ecosistema están presentes especies de anfibios, reptiles, mamíferos y, sobre todo, aves.

Respecto a la herpetofauna, las especies presentes son las adaptadas a los medios xéricos, por lo que respecto a los anfibios, únicamente es posible detectar *Bufo bufo* y *Bufo calamita*, mientras que el número de especies de reptiles presente es mucho mayor. Así, se encuentran Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) y Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*).

La comunidad de aves presente en este ecosistema se encuentra formada por especies propias de los sistemas mesomediterráneos abiertos (campos, eriales y barbechos). Así, es posible observar la perdiz común (*Alectoris rufa*), el alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), la cogujada común (*Galerida cristata*), la terrera común (*Calandrella brachydactyla*), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), el estornino común (*Sturnus unicolor*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el verdicillo (*Serinus serinus*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Miliaria calandra*).

Junto a estas especies comunes es posible detectar otras mucho menos habituales a nivel regional pero que en ocasiones se detectan en el entorno del municipio. Se trata de especies de carácter estepario entre las que destaca el sisón (*Tetrax tetrax*).

Según va aumentando la presencia de matorrales en el suelo aparecen además otras especies como la tarabilla común (*Saxicola torquata*), las collalbas rubia y gris (*Oenanthe oenanthe* y *O. hispanica*) y el alcaudón real (*Lanius excubitor*).

Asociados al escaso arbolado existente aparecen especies como la abubilla (*Upupa epops*), el pito real (*Picus viridis*), el alcaudón común (*Lanius senator*), la urraca (*Pica pica*) y la corneja (*Corvus corone*).

Utilizando las diversas construcciones dispersas por el municipio se encuentran grajillas (*Corvus monedula*) y palomas barvías (*Columba palumbus*).

Además, en invierno se produce un incremento numérico de algunas de las especies anteriormente citadas debido a la llegada de ejemplares procedentes de poblaciones más norteñas, así como algunas concentraciones de bandos de fringílidos, en muchos casos mixtos, con especies como el verdicillo (*Serinus serinus*), el pinzón común (*Fringilla coelebs*) y el jilguero (*Carduelis carduelis*).

Las rapaces diurnas son escasas aunque es posible detectar cernícalos comunes (*Falco tinnunculus*) y primillas (*Falco naumanni*). Respecto a esta última especie y según información facilitada por técnicos de Medio Ambiente de la delegación provincial de Albacete, las colonias existentes en el municipio de Hellín se encuentran todas sobre edificaciones aisladas en medio rural por lo que los nuevos desarrollos previstos no las afectarán.

Junto a estas especies también se pueden detectar otras propias de las comunidades cercanas que utilizan este ecosistema como área de campeo. Así, en ocasiones se puede observar aguililla calzada (*Hieraaetus pennatus*), ratonero común (*Buteo buteo*) o a las grandes águilas (*Aquila chrysaetos* y *Hieraaetus fasciatus*). Entre las rapaces nocturnas están presentes las lechuzas (*Tyto alba*) y autillos (*Otus scops*) y es común el mochuelo (*Athene noctua*).

Entre los mamíferos destacan la liebre común (*Lepus granatensis*) y los abundantes ratones de campo (*Apodemus sylvaticus*), presa fácil de los cernícalos, lechuzas y mochuelos que viven en los majanos y caseríos. El topillo común (*Microtus duodecimcostatus*) habita en las zonas más húmedas.

Por último, solo quedaría citar al jabalí (*Sus scrofa*). Especie cuyo ubicuismo y oportunismo trófico le permite utilizar durante la noche, estas zonas intensamente humanizadas, mientras que durante el día busca refugio en las zonas de monte mediterráneo cercanas.

Comunidades del Segura y del Mundo:

Respecto a los peces están presentes numerosas especies pudiendo detectarse Barbos, gobios, bogas, cachos, carpas y gambusias.

Respecto a la herpetofauna, la principal diferencia con la comunidad descrita para las tierras de cultivo es la posible aparición de galápagos, además de la presencia segura de *Rana perezii*, *Pleurodeles waltli*, *Natrix maura* y *N. natrix*.

En cuanto a las aves o los mamíferos, la existencia de una franja de vegetación riparia hace que, además de las especies propias de los terrenos adyacentes, sea posible detectar otras aves ligadas al cauce y a las cortinas vegetales que lo acompañan. Así, se detectan garza (*Ardea cinerenea*), azulón (*Anas platyrhynchos*), gallineta común (*Gallinula chloropus*) y chorlito (*Charadrius dubius*) junto a especies de paseriformes como el ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*) o la lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*). Además, en torno al dosel forestal pueden observarse otras aves propias de hábitat forestal mediterráneo que son capaces de vivir en el arbolado que acompaña al cauce (carboneros, herrerillos, pizones, escribanos...).

Por último, respecto a los mamíferos, sus poblaciones no son, en principio, cuantitativa ni cualitativamente diferentes de las asociadas a los hábitat adyacentes, pues es en el hábitat ripario donde en numerosas ocasiones encuentran refugio. La única diferencia importante la constituiría la presencia de nutria (*Lutra lutra*).

Comunidades de zonas arboladas:

Respecto a la herpetofauna, las especies presentes son prácticamente las mismas que las que aparecen en los campos de cultivo de la zona. Así, entre los anfibios, aparecen *Bufo bufo* y *Bufo calamita*, acompañados de *Pelobates cultripres*. Entre los reptiles se encuentran *Lacerta lepida*, *Podarcis hispanica*, *Psammmodromus algirus*, *Acanthodactylus erithrurus*, *Psammmodromus hispanicus*, *Coronella girondica*, *Elaphe scalaris* y *Malpolon monspessulanus*.

Respecto a las aves, aparecen numerosas especies ligadas a las formaciones arbustivas y forestales mediterráneas junto a especies propias de las zonas de matorral termomediterráneas. Así, se observa la perdiz común (*Alectoris rufa*), las cogujadas común y montesina (*Galerida cristata* y *G. theklae*), la collalba gris (*Oenanthe oenanthe*), el escribano montesino (*Emberiza cia*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), el estornino común (*Sturnus unicolor*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Miliaria calandra*).

Según va aumentando la densidad de matorrales aparecen otras especies como la totovía (*Lullula arborea*), el bisbita campestre (*Anthus campestris*), la tarabilla común (*Saxicola torquata*), las currucas (*S. cantillans*, *S. conspicillata*, *S. atricapilla*), el papamoscas gris (*Muscicapa striata*) y el alcaudón real (*Lanius excubitor*). Ligadas al dosel forestal es posible detectar abubilla (*Upupa epops*), paloma torcaz y zurita (*Columba palumbus* y *C. oenas*), cuco común (*Cuculus canorus*), pito real (*Picus viridis*), herrerillo (*Parus caeruleus*), carbonero común (*Parus major*), mito (*Aegithalos caudatus*), petirrojo (*Erithacus rubecula*), agateador común (*Certhia brachydactyla*), alcaudón común (*Lanius senator*), mirlo común (*Turdus merula*), arrendajo (*Garrulus glandarius*), urraca (*Pica pica*), grajilla (*Corvus monedula*) corneja (*Corvus corone*) y pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*).

Dentro de las aves invernantes, en el matorral mediterráneo se alcanzan grandes densidades de zorzales, petirrojos y currucas.

La lista de aves de presa es muy extensa: *Aquila chrysaetos*, *Circaetus gallicus*, *Buteo buteo*, *Hieraaetus pennatus*, *Hieraaetus fasciatus*, *Accipiter nissus*). Las nocturnas también están presentes, destacando búho real (*Bubo bubo*), junto con la lechuza común (*Tyto alba*), el búho chico (*Asio otus*), el mochuelo común (*Athene noctua*) y el autillo (*Otus scops*).

Varias son las especies de carnívoros presentes: zorro (*Vulpes vulpes*), turón (*Mustela putorius*), comadreja (*Mustela nivalis*), gineta (*Genetta genetta*) y tejón (*Meles meles*).

Aparecen también micromamíferos insectívoros como el erizo europeo (*Erinaceus europaeus*) y la musaraña común (*Crocidura russula*) junto a otros micromamíferos: lirón careto (*Elyomys quercinius*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y ratón moruno (*Mus spretus*). La comunidad de roedores se ve completada con conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y liebres (*Lepus granatensis*). Por último son frecuentes los jabalíes (*Sus scrofa*).

Comunidades del casco urbano.

La principal comunidad presente en el entorno urbano está constituida por aves antropófilas entre las que destaca, por su abundancia, el gorrión común (*Paser domesticus*). Otros habitantes de los tejados son los estorninos negros (*Sturnus unicolor*) y las palomas (*Columba livia* var. *domestica*).

Bajo las cornisas se encuentran nidos de golondrina común (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*) y vencejo (*Apus apus*).

En los parques y zonas verdes se detectan ejemplares de mirlo común (*Turdus merula*), carbonero común (*Parus major*), petirrojo (*Erithacus rubecula*), lavandera blanca (*Motacilla alba*), etc.

La herpetofauna es prácticamente inexistente, a excepción de salamanguera común (*Tarentola mauritanica*) y lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), especies ambas ligadas a los muros de las construcciones urbanas.

Por último, entre los mamíferos están presentes roedores: ratón doméstico (*Mus musculus*) y ambas especies de ratas: (*Rattus rattus* y *Rattus norvegicus*) y murciélagos (*Pipistrellus pipistrellus*).

A.7.3. Inventario de vertebrados y valoración faunística.

A continuación se incluyen las listas de las especies de vertebrados presentes en el área de estudio. Estas listas han sido confeccionadas incluyendo en ellas la clasificación legal y el status poblacional de cada uno de los taxones. Para cada especie se indica el nombre científico y el común.

En el caso de las aves, los nombres comunes en castellano han sido actualizados siguiendo a De Juana, 1998.

Respecto a los quirópteros, debido a la escasa información existente sobre su distribución en la Península Ibérica, no ha sido posible encontrar datos precisos sobre las especies de este grupo faunístico presentes en el área de estudio. Pese a ello, en la tabla de mamíferos se han incluido las especies que, según la consulta bibliográfica, pudieran estar presentes.

Criterios legales.

En las tablas que se presentan a continuación se incluyen una serie de columnas referentes a la legislación autonómica y estatal, precediendo a las referentes a las normativas y convenios de conservación de especies firmados por el Estado Español. La explicación de dichas columnas es la siguiente:

Legislación autonómica.

Decreto 33/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha. “I” representa a los taxones catalogados “En Peligro de Extinción”; “II” a los catalogados “Sensibles a la alteración de su hábitat”; “III” a los catalogados “Vulnerables”; y “IV” a los catalogados “De Interés Especial”.

Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

Legislación nacional.

Real Decreto 439/90, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas; “I” representa a los taxones catalogados “En Peligro de Extinción”; “II” a los catalogados “De Interés Especial”.

Real Decreto 1095/89, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca; “I” y “II” representan a las especies que son objeto de caza y pesca en España.

Real Decreto 1118/89, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables; dichas especies se representan por “I”.

Legislación internacional.

Directiva Aves (79/409/CE), relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, ampliada por la directiva 91/294/CE. “I” representa a los taxones incluidos en el Anexo I, que deben ser objeto de medidas de conservación del hábitat; “II”, Anexo II, de especies cazables; “III”, Anexo III, de especies comercializables.

Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales dentro del territorio de la CE. “II” señala a los taxones incluidos en el Anexo II, que deben ser objeto de medidas especiales de conservación del hábitat; las que van acompañadas de un asterisco son “especies prioritarias”; “IV” a los incluidos en el anexo IV, estrictamente protegidos; “V” a los incluidos en el Anexo V que pueden ser objeto de medidas de gestión (por tanto, cazables o pescables).

Convenio de Berna, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa. “II” representa a las especies incluidas en el Anexo II, estrictamente protegidas; “III” a las especies incluidas en el Anexo III, protegidas, cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.

Convenio de Bonn, sobre la Conservación de las Especies Migradoras de Animales Silvestres. Los Estados miembros se esforzarán por conservar las especies Apéndice I (que en la tabla figuran como “I” y sus hábitat; y en concluir acuerdos en beneficio de las especies incluidas en el Apéndice II (“II”).

AEWA. Acuerdo sobre la Conservación de las Aves Acuáticas Migratorias Afroeuroasiáticas. La Haya, 15 de agosto de 1996. Ratificado por el estado español con su publicación en el BOE nº 296, de 11 de diciembre de 2001. Se trata de una serie de medidas coordinadas entre estados con el objetivo de mantener o restablecer un estado de conservación favorable para las especies de aves acuáticas migratorias incluidas en el Anexo II.

Convenio de Washington - Reglamento CITES- (3626/82/CE), ampliado por el Reglamento 3646/83/CE que regula el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y es de obligado cumplimiento. En la concesión de permisos para el comercio se aplica el máximo rigor para las especies "C1", descendiendo progresivamente para las especies "I", "C2" y "II".

Status poblacional.

Se señalan los taxones que son endémicos y subendémicos españoles y en la columna "introducido" los introducidos en el último siglo.

Además se incluyen dos columnas más en las que se indica el estado de conservación o grado de amenaza a nivel mundial y nacional. Para todos los grupos se ha publicado el nuevo Atlas y libro Rojo (Peces: Doadrio, 2001; Anfibios y reptiles: Pleguezuelos, Márquez y Lizana, 2002; Aves: Martí & Del Moral, 2003; y Mamíferos: Palomo & Gisbert, 2002). Así, para aquellos taxones en los que en dichos atlas existe información sobre su estatus respecto a las nuevas categorías de la UICN, la información presentada en dichas columnas sigue la siguiente leyenda:

NE: Taxones No Evaluados: Taxones que no han sido evaluados en relación a los criterios proporcionados por UICN.

DD: Datos Insuficientes: La información disponible no es adecuada para hacer una evaluación del grado de amenaza.

EX: Extinto o Extinguido: Con certeza absoluta de su extinción.

EW: Extinto en Estado Silvestre: Sólo sobrevive en cautiverio, cultivo o fuera de su distribución original.

CR: En Peligro Crítico: Con riesgo extremadamente alto de extinción en estado silvestre en un futuro inmediato.

EN. En Peligro: No en peligro crítico, pero enfrentado a un riesgo muy alto de extinción en estado silvestre en un futuro cercano.

VU: Vulnerable: Alto riesgo de extinción en estado silvestre a medio plazo.

NT: Casi Amenazado: Aunque no satisface los criterios de Vulnerable, está próximo a hacerlo de forma inminente o en el futuro.

LC: Preocupación Menor: No cumple ninguno de los criterios de las categorías anteriores.

Para aquellos taxones en que en los nuevos atlas no se incluye su clasificación en función a dichas categorías se presentan las incluidas en el Libro Rojo de los Vertebrados de España (ICONA, 1992). Estas son:

Ex: Extinguida: Taxón no localizado con certeza en estado silvestre en los últimos 50 años.

Ex?: Extinguida?: Taxón considerado extinguido pero que ha sido localizado alguna vez y de forma esporádica en los últimos 50 años.

E: En Peligro: Taxón en peligro de extinción y cuya supervivencia es improbable si los factores de amenaza siguen actuando.

V: Vulnerable: Taxones que entrarían en la categoría "En peligro" en un futuro próximo si los factores causales continuasen actuando.

R: Rara: Taxones con poblaciones pequeñas y que se encuentran en un cierto riesgo.

I: Indeterminada: Taxones que se sabe pertenecen a algunas de las tres categorías anteriores pero de los que no existe información suficiente para saber cual es la apropiada.

K: Insuficientemente conocida: Taxones que se sospecha pertenecen a alguna de las categorías anteriores pero de los que falta información suficiente para su asignación a una u otra.

O: Fuera de peligro: Taxones incluidos previamente en alguna de las categorías anteriores pero que ahora se consideran fuera de peligro.

NA: No Amenazada: Taxones que no presentan amenazas evidentes.

Las tablas de avifauna han sido ampliadas con información tomada de Tucker, 1994. Según esta publicación, las especies europeas se han clasificado según su grado de amenaza en diferentes categorías: SPEC 1: Especies presentes en Europa que son motivo de preocupación a nivel mundial. SPEC 2: Especies presentes principalmente en Europa (mantiene en este continente más del 50% de la población nidificante o invernante) y tienen un estado de conservación desfavorable. SPEC 3: Especies cuyas poblaciones no están concentradas en Europa, pero mantienen un estado de conservación desfavorable en la misma. SPEC 4: Especies cuyas poblaciones están concentradas principalmente en Europa y mantienen un estado de conservación favorable. NO SPEC: Especies que mantienen un estado de conservación favorable y sus poblaciones no están concentradas en Europa.

En esta misma publicación se clasifica a las especies de aves en las siguientes categorías de estado de conservación.

E: en peligro de extinción. Poblaciones que no son satélite de otras no europeas y con menos de 10.000 parejas y en acusado declive, o menos de 2.500 parejas y en moderado descenso, o menos de 250 parejas, aunque no se encuentren en descenso.

V: vulnerable. Poblaciones que no son satélite de otras no europeas en acusado descenso y con más de 10.000 parejas reproductoras, o en moderado descenso y con menos de 10.000 parejas reproductoras, o con menos de 2.500 parejas, aunque no sea decreciente.

R: rara. Población que no es satélite de otras poblaciones son europeas y no se encuentra en disminución pero consta de menos de 10.000 parejas reproductoras.

D: en retroceso. Población en moderado retroceso que consta de más de 10.000 parejas.

L: localizada. Población de más de 10.000 parejas que sin estar en retroceso concentran a más del 90% de los efectivos en únicamente 10 lugares.

S: segura. Más de 10.000 parejas y no se constata retroceso en sus poblaciones.

I: insuficientemente conocida. Susceptible de encontrarse en cualquiera de los status anteriores menos el de segura pero con insuficiente información para incluirla a ninguno de ellos.

ICTIOFAUNA

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status Mun- dial</u>	<u>Status Espa- ña</u>
<i>Barbus sclateri</i>	Barbo gitano	LR-NT	LR-NT
<i>Chondrostoma polylepis</i>	Boga	-	LC-NA
<i>Gobio gobio</i>	Gobio	-	VU
<i>Squalius pyrenaicus</i>	Cacho	-	VU
<i>Cyprinus carpio</i>	Carpa	-	-
<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusia	-	-

Fuente: Doadrio, 2001 y elaboración propia.

HERPETOFAUNA

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status Mundial</u>	<u>Status España</u>
<i>Pleurodeles waltl</i>	Gallipato	-	NT
<i>Pelobates cultripes</i>	Sapo de espuelas	-	LC
<i>Pelodytes punctatus</i>	Sapillo moteado común	-	LC
<i>Bufo bufo</i>	Sapo común	-	LC
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor	-	LC
<i>Rana perezi</i>	Rana común	-	LC
<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso	-	VU
<i>Blanus cinereus</i>	Culebrilla ciega	-	LC
<i>Chalcides bedriagai</i>	Eslizón ibérico	-	NT
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común	-	LC
<i>Acanthodactylus erythrurus</i>	Lagartija colirroja	-	LC
<i>Lacerta lepida</i>	Lagarto ocelado	-	LC
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	-	LC
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga	-	LC
<i>Coluber hippocrepis</i>	Culebra de herradura	-	LC
<i>Elaphe scalaris</i>	Culebra de escalera	-	LC
<i>Coronella girondica</i>	Culebra lisa meridional	-	LC
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda	-	LC
<i>Macroprotodon cucullatus</i>	Culebra de cogulla	-	NT
<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina	-	LC
<i>Natrix natrix</i>	Culebra de collar	-	LC
<i>Vipera latasti</i>	Víbora hocicuda	-	NT

Fuente: Pleguezuelos, 1997, Peleguezuelos & al., 2002 y elaboración propia.

AVIFAUNA (I)

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status</u> <u>Mun-</u> <u>dial</u>	<u>Status</u> <u>Euro-</u> <u>pa</u>	<u>Status</u> <u>España</u>
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zampullín común	NA	S	NA
<i>Podiceps cristatus</i>	Somormujo lavanco	NA	S	NA
<i>Ixobrychus minutus</i>	Avetorillo común	NA	V	I
<i>Ardea cinerea</i>	Garza real	NA	S	NA
<i>Anas platyrhynchos</i>	Anade azulón	NA	S	NA
<i>Netta rufina</i>	Pato colorado	NA	D	R
<i>Aythya ferina</i>	Porrón europeo	NA	S	NA
<i>Circaetus gallicus</i>	Culebrera europea	NA	R	NA
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán	NA	S	K
<i>Buteo buteo</i>	Busardo ratonero	NA	S	NA
<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real	NA	R	R
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aguililla calzada	NA	R	NA
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Águila-azor perdice- ra	NA	E	V
<i>Falco naumanni</i>	Cernícalo primilla	NA	V	V
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	NA	D	NA
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	NA	R	NA
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz roja	NA	V	NA
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz común	NA	V	NA
<i>Rallus aquaticus</i>	Rascón europeo	NA	S	NA
<i>Gallinula chloropus</i>	Gallineta común	NA	S	NA
<i>Fulica atra</i>	Focha común	NA	S	NA
<i>Tetrax tetrax</i>	Sisón común	R	V	I
<i>Himantopus himantopus</i>	Cigüeñuela común	NA	S	NA
<i>Burhinus oediconemus</i>	Alcaraván	NA	V	K
<i>Charadrius dubius</i>	Chorlitejo chico	NA	S	K
<i>Pterocles orientalis</i>	Ganga Ortega	NA	V	V
<i>Columba livia</i>	Paloma bravía	NA	S	NA
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	NA	S	NA
<i>Sreptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	NA	S	NA
<i>Streptoelia turtur</i>	Tórtola europea	NA	D	V
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo euroeo	NA	S	K
<i>Cuculus canorus</i>	Cuco común	NA	S	NA
<i>Tyto alba</i>	Lechuza común	NA	D	NA
<i>Otus scops</i>	Autillo europeo	NA	D	NA
<i>Bubo bubo</i>	Búho real	NA	V	R
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	NA	D	NA
<i>Caprimulgus ruficollis</i>	Chotacabras cuelli- rrojo	K	S	K
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	NA	S	NA

AVIFAUNA (II)

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status Mundial</u>	<u>Status Europa</u>	<u>Status España</u>
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco europeo	NA	D	NA
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	NA	S	NA
<i>Picus viridis</i>	Pito real	NA	S	NA
<i>Melanocorypha calandra</i>	Calandria	NA	D	NA
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Terrera común	NA	V	NA
<i>Calandrella rufescens</i>	Terrera marismeña	NA	V	NA
<i>Galerida cristata</i>	Cogujada común	NA	D	NA
<i>Galerida theklae</i>	Cogujada montesina	NA	V	NA
<i>Lullula arborea</i>	Totovía	NA	V	NA
<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	Avión roquero	NA	S	NA
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	NA	D	NA
<i>Hirundo daurica</i>	Golondrina daurica	NA	S	NA
<i>Delichon urbica</i>	Avión común	NA	S	NA
<i>Anthus campestris</i>	Bisbita campestre	NA	V	NA
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca	NA	S	NA
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Chochín	NA	S	NA
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	NA	S	NA
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón	NA	S	NA
<i>Saxicola torquata</i>	Tarabilla común	NA	D	NA
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Collalba gris	NA	S	NA
<i>Oenanthe hispanica</i>	Collalba rubia	NA	V	NA
<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra	NA	V	NA
<i>Monticola solitarius</i>	Roquero solitario	NA	V	NA
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	NA	S	NA
<i>Turdus viscivorus</i>	Zorzal charlo	NA	S	NA
<i>Cettia cetti</i>	Ruiseñor bastardo	NA	S	NA
<i>Cisticola juncidis</i>	Buitrón	NA	S	NA
<i>Acrocephalus scirpaesus</i>	Carricero común	NA	S	NA
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Carricero tordal	NA	S	NA
<i>Hippolais polyglota</i>	Zarcero común	NA	S	NA
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga	NA	V	NA
<i>Sylvia conspicillata</i>	Curruca tomillera	NA	S	NA
<i>Sylvia cantillans</i>	C. carrasqueña	NA	S	NA
<i>Sylvia melanocephala</i>	C. cabecinegra	NA	S	NA

AVIFAUNA (y III)

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status</u> <u>Mun-</u> <u>dial</u>	<u>Status</u> <u>Europa</u>	<u>Status</u> <u>Es-</u> <u>paña</u>
<i>Sylvia hortensis</i>	Curruca mirloña	NA	V	NA
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	NA	S	NA
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mito	NA	S	NA
<i>Parus ater</i>	Carbonero garrapi- nos	NA	S	NA
<i>Parus major</i>	Carbonero común	NA	S	NA
<i>Certhia brachydactyla</i>	Agateador común	NA	S	NA
<i>Oriolus oriolus</i>	Oropéndola	NA	S	NA
<i>Lanius meridionalis</i>	Alcaudón real	NA	D	NA
<i>Lanius senator</i>	Alcaudón común	NA	S	NA
<i>Garrulus glandarius</i>	Arrendajo	NA	S	NA
<i>Pica pica</i>	Urraca	NA	S	NA
<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	Chova piquirroja	R	V	R
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla	NA	S	NA
<i>Corvus corone</i>	Corneja	NA	S	NA
<i>Corvus corax</i>	Cuervo	NA	S	NA
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro	NA	S	NA
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	NA	S	NA
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero	NA	S	NA
<i>Petronia petronia</i>	Gorrión chillón	NA	S	NA
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar	NA	S	NA
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	NA	S	NA
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común	NA	S	NA
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero	NA	S	NA
<i>Carduelis cannabina</i>	Pardillo común	NA	S	NA
<i>Loxia curvirostra</i>	Piquituerto común	NA	S	NA
<i>Emberiza cirulus</i>	Escribano soteño	NA	S	NA
<i>Emberiza cia</i>	Escribano montesi- no	NA	V	NA
<i>Miliaria calandria</i>	Triguero	NA	S	NA

Fuente: Libro Rojo de los Vertebrados de España, ICONA, 1992; Birds in Europe: Their Conservation Status, BirdLife International, 1994; Lista de las aves de España, SEO/BirdLife 1998; y elaboración propia.

MASTOFAUNA

<u>Nombre científico</u>	<u>Nombre común</u>	<u>Status Mundial</u>	<u>Status España</u>
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo europeo	-	DD
<i>Suncus etruscus</i>	Musgaño enano	-	LC
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña gris	-	LC
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M. grande herradura	NA	V
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M. pequeño de herradura	NA	V
<i>Myotis myotis</i>	M. ratonero grande	K	V
<i>Myotis blythii</i>	M. ratonero mediano	NA	V
<i>Pipistrellus mediterraneus</i>	Murciélago de Cabrera	NA	NA
<i>Plecotus austriacus</i>	Orejudo gris	NA	K
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	NA	I
<i>Vulpes vulpes</i>	Zorro	-	LC
<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja	-	DD
<i>Mustela putorius</i>	Turón	-	NT
<i>Martes foina</i>	Garduña	-	LC
<i>Meles meles</i>	Tejón	-	LC
<i>Lutra lutra</i>	Nutria	-	NT
<i>Genetta genetta</i>	Gineta	-	LC
<i>Sciurus vulgaris</i>	Ardilla roja	-	LC
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo	-	LC
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo	-	LC
<i>Eliomys quercinus</i>	Lirón careto	-	LC
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	-	DD
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata común	-	NE
<i>Mus musculus</i>	Ratón doméstico	-	LC
<i>Mus spretus</i>	Ratón moruno	-	LC
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo	-	LC
<i>Lepus granatensis</i>	Liebre ibérica	-	LC
<i>Sus scrofa</i>	Jabalí	-	LC
<i>Capra pyrenaica</i>	Cabra montés	-	VU

Fuente: Blanco & González, 1992; Palomo & Gisbert, 2002 y elaboración propia.

A8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS SENSIBLES

Parte del término municipal de Hellín se encuentra enclavado en zonas consideradas sensibles desde el punto de vista ambiental.

A8.1. Red Natura 2000. Propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria - LIC.

A partir de la Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, se crea la Red Natura 2000, que englobará los parajes naturales mejor conservados de la Unión Europea. Para

componerla, cada Estado, y en el caso de España, cada Comunidad Autónoma, debe presentar su correspondiente propuesta de lugares para incluir en la lista de espacios LIC (Lugar de Importancia Comunitaria).

Así, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha elaborado una propuesta de declaración de zonas LIC entre las que se incluyen dos zonas parcialmente situadas sobre el término de Hellín:

“Sierra Alcaráz y Segura y cañones del Segura y del Mundo” (Propuesta de LIC ES4210008).

“Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de Alboraj” (Propuesta de LIC ES4210011).

1.-“Sierra Alcaráz y Segura y cañones del Segura y del Mundo” (Propuesta de LIC ES4210008).

<u>Nombre</u>	Sierra Alcaráz y Segura y cañones del Segura y del Mundo		<u>Código</u>	ES4210008	
<u>Fecha de Propuesta LIC</u>			12 - 1997		
<u>Superficie (Has)</u>			174.881,13		
<u>Altitud</u>					
Media	1.063	Mínima	317	Máxima	2.078

Tabla: Propuesta de LIC ES4210008. Datos generales.

La zona propuesta integra un conjunto de alineaciones montañosas con orientación suroeste-nordeste intercaladas con angostos valles que conforman un paisaje de montaña de singular belleza.

Se sitúa en el dominio de las cordilleras Prebéticas, dominadas por materiales cretácicos (calizas y dolomías) sobre los que se han desarrollado varios karst de excepcional interés (calares). Ambos ríos, Mundo y Segura, junto con sus tributarios, etc.) conforman sendos cañones fluviales, en los que son frecuentes los escarpes de gran altura.

Al ser una zona de transición entre las provincias corológicas bética, castellano-maestrazgo-manchea y murciano-almeriense, contiene una variada y rica flora, destacando la presencia de numerosos endemismos ibéricos.

Las formaciones vegetales principales presentes son encinares (*Quercus rotundifolia*) en las partes más bajas y pinares que dependiendo de la altura y exposición pueden ser de pino carrasco (*Pinus halepensis*) en cotas inferiores a 1.000 metros y en solana, de pino rodeno (*Pinus pinaster*), por encima del anterior y hasta los 1.300 metros de latitud; por último aparece el pino laricio (*Pinus nigra*) en las zonas más elevadas o húmedas.

Desde el punto de vista faunístico, en la zona destaca la presencia de los endemismos *Microtus cabreræ* y *Algyroides marchi*, además del recientemente descrito *Alytes dickilleni*. Toda el área es importante para las aves rapaces rupícolas, especialmente para el águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), y también para el águila real (*Aquila chrysaetos*), búho real (*Bubo bubo*) y halcón (*Falco peregrinus*).

Se incluye a continuación una tabla, realizada a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000, en la que se indican los tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el Lugar.

En dicha tabla figuran, además del nombre del hábitat y su código (acompañado de un asterisco cuando se trata de tipos de hábitats prioritarios), una serie de columnas en las que se indica:

- *Cobertura*: expresada en porcentaje, representa la superficie del Lugar ocupada con cada tipo de hábitat.
- *Representatividad*: Grado de representatividad del tipo de hábitat natural en relación con el lugar. Mide la ejemplaridad de un tipo de hábitat. Se aplica el siguiente sistema de categorización:
 - A: Representatividad excelente
 - B: Representatividad buena
 - C: Representatividad significativa
 - D: Presencia no significativa
- *Superficie relativa*: Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarque dicho tipo de hábitat natural en relación al territorio nacional. Se expresa en porcentaje "p" y se evalúa en intervalos de clase según el modelo progresivo siguiente:
 - A: $100\% > p > 15\%$
 - B: $15\% > p > 2\%$
 - C: $2\% > p > 0\%$
- *Estado de Conservación*: Grado de conservación de la estructura y de las funciones del tipo de hábitat natural de que se trate y posibilidad de restauración. Este criterio incluye tres subcriterios: i) Grado de conservación de la estructura; ii) Grado de conservación de las funciones; y, iii) Posibilidad de restauración.
 - A: Conservación excelente = Estructura excelente, con independencia de la categorización de los dos subcriterios restantes. O bien, = Estructura bien conservada y excelentes perspectivas, con independencia de la categorización del tercer subcriterio.
 - B: Conservación buena = Estructura bien conservada y buenas perspectivas, independientemente de la categorización del tercer subcriterio; = Estructura bien conservada, perspectivas regulares y quizás desfavorables y restauración fácil o posible con un esfuerzo medio; = Estructura mediana o parcialmente degradada, perspectivas excelentes y restauración fácil o posible con un esfuerzo medio; = Estructura mediana o parcialmente degradada, perspectivas buenas y restauración fácil.
 - C: Conservación intermedia o escasa = Todas las demás combinaciones
- *Evaluación Global*: Evaluación global del valor del lugar para la conservación del tipo de hábitat natural en cuestión. Este criterio constituye una evaluación integrada de todos los criterios anteriores, en la que se tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos para el hábitat. Se expresa utilizando el sistema de categorización siguiente:
 - A: Valor excelente

B: Valor bueno

C: Valor significativo

Descripción	Código	Cobertura	Represt.	Sup. Rel.	Conser.	V. Global
Estepas yesosas (<i>Gypsophiletalia</i>)	1520*	1,00	A	C	A	A
Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	3150	1,00	B	C	B	B
Brezales alpinos y subalpinos	4060	1,00	C	C	C	C
Brezales oromediterráneos endémicos con alia-ga	4090	12,00	B	B	B	B
Matorrales arborescentes de <i>Juniperus</i> spp. Formaciones de enebros	5212	1,00	A	C	A	A
Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas	5333	1,00	C	C	B	C
Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares (<i>Anthyllidetalia terniflorae</i> , <i>Saturejo-Corydothymion</i>)	5334	2,00	A	A	B	A
Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genisteas	5335	1,00	B	C	B	B
Prados alpinos y subalpinos calcáreos	6175	1,00	A	B	A	A
Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (<i>Thero-Brachypodietea</i>)	6220*	1,00	B	C	B	B
Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (<i>Molinion-Holoschoenion</i>)	6420	2,00	A	B	A	A
Comunidades de megaforbios heliófilos o esciófilos: <i>Convolvuletalia sepium</i> , <i>Galio-Alliarietalia</i>	6431	1,00	A	B	A	A
Turberas calcáreas de <i>Cladium mariscus</i> y <i>Carex davalliana</i>	7210*	1,00	A	B	A	A
Manantiales petrificantes con formación de tuf (<i>Cratoneurion</i>)	7220*	1,00	A	A	A	A
Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos de los Alpes	8130	1,00	A	A	A	A
Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica. Subtipos calcáreos	8211	1,00	A	A	A	A
Cuevas no explotadas por el turismo	8310	1,00	A	B	A	A
Robledales galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>	9230	1,00	B	C	B	B
Robledales de <i>Quercus faginea</i> (península ibérica)	9240	1,00	A	B	A	A
Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>	92A0	3,00	B	A	B	A
Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio-Tamaricetea</i>) y del sudoeste de la península ibérica (<i>Securinegion tinctoriae</i>)	92D0	4,00	B	A	B	A
Bosques de <i>Quercus ilex</i>	9340	6,00	B	B	B	B
Pinares mediterráneos de pinos negros endémicos (<i>Pinus salzmannii</i> , <i>Pinus clusiana</i>)	9533*	14,00	A	A	A	A
Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.	9540	21,00	A	B	B	A
Bosques mediterráneos endémicos de <i>Juniperus</i> spp.	9561*	1,00	A	C	B	A

Fuente: Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGCCN, 2000.

Tabla: Tipos de Hábitat presentes en el LIC ES4210008.

Respecto a los taxones presentes en el LIC, se presentan una serie de tablas realizadas a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000. En ellas se indican los taxones del Anexo II de la Directiva 92/43/CEE y los incluidos en los apartados 1 y 2 del artículo 4 de la Directiva 79/409/CEE.

Carácter: Dado el carácter migratorio de algunas especies de fauna, en especial muchas especies de aves, el lugar puede ser importante por aspectos distintos del ciclo vital de la especie: Sedentaria: Presente en el lugar todo el año; Nidificante: Que cría en el lugar; En paso: Presente en el lugar durante la migración; Invernante: Presente sólo en invierno.

Por lo que se refiere a los contingentes, se hace referencia al tamaño o densidad de la población indicando si la especie es común (C), escasa (R) o muy escasa (V). En ausencia total de datos sobre la población, se indica que la especie está presente (P) en el lugar.

Población: Tamaño y densidad de la población de la especie que esté presente en el lugar en relación con las poblaciones presentes en el territorio nacional. Este criterio sirve para evaluar el tamaño o densidad relativos de la población presente en el lugar con respecto a la población nacional. Representa el porcentaje entre la población presente en el lugar y la población presente en el territorio nacional. Se refleja en una estimación o intervalo de clase según el modelo progresivo siguiente:

- A: $100\% > p > 15\%$
- B: $15\% > p > 2\%$
- C: $2\% > p > 0\%$
- D: Población no significativa

Conservación: Grado de conservación de los elementos del hábitat que sean relevantes para la especie de que se trate y posibilidad de restauración. Este criterio consta de dos subcriterios: i) Grado de conservación de los elementos del hábitat relevantes para la especie; y ii) Posibilidad de restauración.

Así, Conservación excelente = Elementos en excelentes condiciones, independientemente de la categorización de la posibilidad de restauración.

Conservación buena = Elementos bien conservados, independientemente de la categorización de la posibilidad de restauración; o bien, = Elementos en condición mediana o parcialmente degradada y restauración fácil.

Conservación media o reducida = Todas las demás combinaciones.

Aislamiento: Grado de aislamiento de la población existente en el lugar en relación con el área de distribución natural de la especie. Este criterio sirve para medir de forma aproximada, por una parte la contribución de una población a la diversidad genética de la especie y por otra, la fragilidad de esa población. Simplificando, puede decirse que cuanto más aislada está una población (con respecto a su área de distribución natural), mayor es su contribución a la diversidad genética de la especie. Sigue la siguiente categorización:

- A: Población (casi) aislada
- B: Población no aislada pero al margen de su área de distribución
- C: Población no aislada integrada en su área de distribución

Global: Evaluación global del valor del lugar para la conservación de la especie de que se trate. Este criterio sirve para evaluar el valor global del lugar desde el punto de vista de la conserva-

ción de la especie. Constituye el resultado de todos los anteriores criterios y tiene en cuenta, además, otras características del lugar que puedan ser relevantes para la conservación de la especie. Se establece según la categorización siguiente: A: Valor excelente; B: Valor bueno; C: Valor significativo.

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inver.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
A077	<i>Neophron percnopterus</i>		P			C	B	C	B
A078	<i>Gyps fulvus</i>			P		C	A	C	B
A080	<i>Circaetus gallicus</i>		P			C	A	C	B
A091	<i>Aquila chrysaetos</i>	8 p				C	B	C	B
A092	<i>Hieraetus pennatus</i>		P			C	B	C	B
A093	<i>Hieraetus fasciatus</i>	11 p				C	B	C	B
A103	<i>Falco peregrinus</i>	10 p				C	B	C	B
A215	<i>Bubo bubo</i>	19 p				C	B	C	B
A229	<i>Alcedo atthis</i>	P				C	B	C	B
A246	<i>Lullula arborea</i>	P				C	B	C	B
A302	<i>Sylvia undata</i>	P				C	B	C	B
A346	<i>Pyrhacorax pyrrhacorax</i>	P				C	A	C	B

Tabla: Avifauna. Especies presentes en el LIC.

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	P				B	B	A	B
1065	<i>Euphydrias aurinia</i>	P				C	B	C	B
1075	<i>Graellsia isabellae</i>	P				B	B	C	B

Tabla: Invertebrados. Especies presentes en el LIC.

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	P				C	B	C	B
1304	<i>R. ferum-equinum</i>	P				C	B	C	B
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	P		1110 i		C	B	C	B
1338	<i>Microtus cabreræ</i>	P				A	B	C	A
1355	<i>Lutra lutra</i>	P				C	B	C	B

Tabla: Mastofuana. Especies presentes en el LIC.

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1465	<i>Silene velutina</i>		P			C	C	A	C

Tabla: Plantas. Especies presentes en el LIC.

Fuente: Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGNC, 2000.

2.- “Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de Alboraj” (Propuesta de LIC ES4210011).

<u>Nombre</u>	Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de Alboraj				<u>Código</u>	ES4210011
<u>Fecha de Propuesta LIC</u>					12 - 1997	
<u>Superficie (Has)</u>					1.390	
<u>Altitud</u>						
Media	520	Mínima	364	Máxima	753	

Tabla: Propuesta de LIC ES4210011. Datos generales.

Los saladares de Cordovilla y Agramón y la Laguna de Alboraj están localizados en la cuenca del río Segura, pertenecen a la subcuenca del río Mundo y a la misma red del arroyo de Tobarra. La mayor parte del espacio se encuentra fuera de la zona de estudio aunque un pequeño sector de los saladares de Cordovilla y la totalidad de los de Agramón se ubican sobre terrenos del término de Hellín.

Son saladares de origen epigénico, su alta salinidad se debe a la naturaleza de los materiales sobre los cuales se asientan, y se hallan sometidos a periodos temporales de encharcamiento.

La vegetación es fundamentalmente halófila y halonitrófila, con presencia de especies gipsófilas. Estos saladares constituyen un valioso refugio de flora adaptada a las condiciones de alta salinidad del suelo. Entre esta vegetación destaca el *Helianthemum polygonoides*, cistácea endémica que cuenta en el saladar de Cordovilla su única población conocida.

Se incluye a continuación una tabla, realizada a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000, en la que se indican los tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el Lugar. La explicación de los datos de dicha tabla es la misma que la realizada con anterioridad para el LIC ES4210008.

Respecto a los taxones presentes en el LIC, se presenta una tabla realizada a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000. En ellas se indican los taxones del Anexo II de la Directiva 92/43/CEE y los incluidos en los apartados 1 y 2 del artículo 4 de la Directiva 79/409/CEE. La explicación de los datos de dicha tabla es la misma que la realizada con anterioridad.

<u>Descripción</u>	<u>Código</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Re-prest.</u>	<u>Sup. Rel.</u>	<u>Con-ser.</u>	<u>V. Global</u>
Vegetación anual pionera con <i>Salicornia</i> y otras de zonas fangosas o arenosas	1310	1,00	C	C	C	C
Pastizales salinos mediterráneos (<i>Juncetalia maritimi</i>)	1410	6,00	A	B	A	A
Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (<i>Arthrocnemetalia fruticosae</i>)	1420	18,00	A	A	A	A
Matorrales halo-nitrófilos ibéricos (<i>Pegano-Salsoletea</i>)	1430	4,00	A	B	A	A
Estepas salinas (<i>Limonietales</i>)	1510*	6,00	A	B	A	A
Estepas yesosas (<i>Gypsophiletalia</i>)	1520*	1,00	A	C	A	A
Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	3150	1,00	B	C	B	B

Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares (<i>Anthyllidetalia terniflorae</i> , <i>Saturejo-Corydothymion</i>)	5334	1,00	A	C	A	A
Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genisteas	5335	1,00	C	C	C	C
Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (<i>Thero-Brachypodietea</i>)	6220*	1,00	C	C	C	C
Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (<i>Molinion-Holoschoenion</i>)	6420	1,00	B	C	B	B
Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica. Subtipos calcáreos	8211	1,00	A	C	A	A
Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio-Tamaricetea</i>) y del sudoeste de la península ibérica (<i>Securinegion tinctoriae</i>)	92D0	2,00	C	C	C	C

Fuente: *Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGCN, 2000.*

Tabla: *Tipos de Hábitat presentes en el LIC ES4210011.*

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inver.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
A053	<i>Anas platyrhynchos</i>			V		D	C	C	
1081	<i>Circus aeruginosus</i>	P				C	C	C	B
A133	<i>Burhinus oediconemus</i>	P				C	B	C	B
A142	<i>Vanellus vanellus</i>			11-50 i		C	B	C	C
A430	<i>Chersophilus duponti</i>	P				C	B	C	B

Tabla: *Avifauna. Especies presentes en el LIC.*

Fuente: *Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGCN, 2000.*

A8.2. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

La adopción por parte del Consejo de las Comunidades Europeas de la Directiva (79/409/CEE) relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves) tiene como objetivo la conservación y adecuada gestión de todas las aves que viven en estado silvestre en el territorio de la Comunidad Europea. En su Anexo I se relacionan 175 especies que han de ser objeto de especiales medidas de conservación. Para dichas especies, los Estados miembros tienen la obligación de conservar los territorios más adecuados, en número y superficie suficiente para garantizar su supervivencia: estos territorios son las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

La designación de un territorio como ZEPA se realiza tras la evaluación de la importancia del lugar para la conservación de los hábitats de las aves, incluidas en el anexo I de la Directiva Aves. En el caso español, son las Comunidades Autónomas las que declaran las ZEPA.

En el término de Hellín se encuentran la ZEPA ES0000388: Sierra de Alcaraz y Segura + Cañones del Segura y del Mundo, cuya delimitación coincide con el LIC. ES4210008.

A8.3. Inventario de IBAS (SEO/BIRDLIFE)

Las áreas Importantes para las Aves (IBAS, acrónimo inglés de Important Bird Areas) son lugares de importancia internacional para la conservación de las aves. El Inventario de IBAs en el Estado español ha sido realizado por SEO/BirLife, siguiendo criterios científicos basados en el tamaño de población, diversidad y estado de amenaza internacional de las especies presentes en cada zona. Incluye 391 zonas consideradas importantes a nivel internacional para la conservación de 160 especies de aves amenazadas.

Tras la revisión de Viada, 1999 se comprueba que parte del término de Hellín se encuentra incluido en la IBA nº 183 (Hoces del río Mundo y del río Segura).

Se trata de una superficie de 78.000 has. ubicadas en la provincia de Albacete de las que solo una pequeña parte se sitúan sobre terrenos de Hellín. Se trata de las vegas de los ríos Mundo y Segura a su paso por el municipio así como de la Sierra de los Donceles.

SEO/BirdLife justifica su inclusión en el Inventario de IBAs en base a su importancia como zona de cría para rapaces y otras especies de cortados rocosos como águila real (6-7 parejas), águila azor perdicera, halcón peregrino 85-7 pp), búho real (mínimo 11 pp) y cgova piquirroja. Además crían el águillilla calzada y la culebrera europea, existen colonias de vencejo real y hay probabilidades de recolonización de buitre leonado (extinguida como reproductora en la zona durante los años 80).

Especie		Año	Mín	Max	Prec.	Criterios BirdLife
Aguila-Azor perdicera	<i>Hieraaetus fasciatus</i>	1995	7	8	A	B2, C6
Chova piquirroja	<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	1995	150	-	C	B2, C6

B: Áreas de Importancia Europea:

B2. Especies con un estado de conservación desfavorable en Europa. El área es una de las "n" más importantes en cada país para especies catalogadas como SPEC 1,2 ó 3, para las que es apropiada una estrategia de protección de espacios.

C: Áreas de importancia en la UE, para las especies y subespecies del Anexo I de la Directiva Aves:

C6. El área es una de las cinco más importantes en cada 'región europea' para una especie o subespecie del Anexo I de la Directiva Aves. Estas áreas deben albergar cifras apreciables de dicha especie o subespecie en la UE.

Tabla: *Importancia ornitológica de la IBA nº 183.*

Fuente: Viada, 1999

A8.4. Espacios protegidos por la legislación autonómica.

Zonas Sensibles

Parte del área de estudio, se considera Zona Sensible a los efectos del Capítulo II del Título III de la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, por constituir un Área Crítica para la conservación de la especie de flora *Helianthemum polygonoides* (Decreto 236/1999 de 14 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de dicha especie).

Así, el Area Crítica establecida para la conservación de esta especie está incluida en los términos municipales de Tobarra y Hellín, provincia de Albacete, forma parte del denominado en sentido amplio «Saladar de Cordovilla» incluyendo la Laguna de Alboraj y su entorno, excluyendo el núcleo central de Cordovilla, y está formado por dos subáreas. La subárea sureste, enclavada parcialmente sobre terrenos del municipio de Hellín, tiene por límites los señalados por la siguiente poligonal cerrada, definida por las coordenadas de sus vértices en UTM referidas al huso 30.

(618.190, 4.268.245), (618.805, 4.268.000), (618.645, 4.267.700), (619.040, 4.267.010), (619.600, 4.266.800), (619.800, 4.266.400), (620.175, 4.266.380); (620.445, 4.266.000), (621.100, 4.265.450), (622.270, 4.265.460), (622.230, 4.268.545), (621.030, 4.268.650), (620.150, 4.269.100), (619.625, 4.269.150), (619.060, 4.269.050), (618.700, 4.268.550).

Se considera que en esta zona el hábitat de la especie se conforma por albardinales y estepas salinas, en general adscribibles al orden fitosociológico *Limonietalia*, alianza *Lygeo sparti-Limonion angustibracteati*, y asociaciones *Limonietum latebracteato-cossoniani* y *Limonio caesii-Lygeetum sparti*.

Monumentos Naturales.

Monumento Natural del Pitón volcánico de Cancarix, declarado por el Decreto 103/98, de 3 de noviembre (DOCM, 16 de diciembre de 1998). La superficie protegida abarca más de 600 hectáreas y se enclava en terrenos de propiedad del Ayuntamiento de Hellín, englobando, además, diversos yacimientos arqueológicos de gran importancia para el pasado de Hellín.

La declaración de Monumento Natural obliga a preservar el paisaje y la integridad de la gea, flora, fauna, aguas y atmósfera de ese espacio natural, restaurar las áreas afectadas por actividades humanas y adaptar al uso científico e interpretativo de las actuales canteras, facilitar el conocimiento público de los valores de este espacio protegido, de forma compatible con la conservación de sus recursos naturales, así como fomentar la sensibilidad y el respeto de los ciudadanos hacia el medio natural.

Microrreservas.

En el momento de la redacción de este documento la Junta de Castilla La Mancha no ha declarado ninguna microrreserva de flora en el término de Hellín aunque sí ha iniciado el procedimiento de declaración de dos de estos espacios: los Saladares de Agramón y los Yesares de Las Minas. Se incluyen, como planos 5.2 y 5.3, los fragmentos de la cartografía 1:50.000 obtenida tras consulta a la Delegación Provincial de Albacete de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. En ambos planos se muestran los límites de dichas microrreservas.

A9. MONTES PÚBLICOS

Tras la revisión de los datos para la provincia de Albacete publicados en el Segundo Inventario Forestal Nacional y las consultas efectuadas a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en el municipio de Hellín existen los siguiente montes declarados de Utilidad Pública:

Nº Monte	Propietario	Superficie
81	Ayuntamiento	1.499,39
82	Ayuntamiento	2.074,60
83	Ayuntamiento	4.087,12
84	Ayuntamiento	1.803,42
85	Ayuntamiento	1.221,31
141 El Pico	Junta de Comunidades de C-LM	297,20
142 Prado Piñero	Junta de Comunidades de C-LM	412,50
160 Herrada de Pozo Cano	Junta de Comunidades de C-LM	143,30
140 Venta Quemada	Junta de Comunidades de C-LM	77
175 Umbría de Peñalba	Junta de Comunidades de C-LM	18,5
176 Solana de la Galana	Junta de Comunidades de C-LM	478,20

Tabla: *Montes de Utilidad Pública en Hellín.*

B. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

B1. ASPECTOS GENERALES

El paisaje es el territorio en clave histórica, una manifestación sintética de las condiciones y circunstancias geológicas, biológicas y fisiográficas que concurren en un territorio. Además, es distinto según los ojos que lo contemplan. Así pues, el paisaje queda sujeto a la doble indeterminación de su apariencia cambiante y de la capacidad e interés del que lo contempla, añadiendo en su análisis, un componente estético-sensorial.

Los componentes del paisaje son los factores que forman el mismo. Se pueden agrupar en tres grandes grupos:

Aguas y suelo. Forma del terreno, topografía, pendientes, afloramientos rocosos, superficies de suelo, lagos, cursos de agua, hielo, nieve, etc..

Vegetación. Árboles, arbustos y cubierta vegetal percibidos como elementos individuales tridimensionales, como conjuntos homogéneos o en contraste con el suelo.

Actuaciones humanas. Distintos usos del suelo y estructuras y construcciones diversas de carácter puntual (edificios), lineal (carreteras, ferrocarriles, líneas de transporte de energía) o superficial (grandes instalaciones, cultivos, etc.).

Los componentes del paisaje a veces poseen importancia en sí mismos, sobre todo cuando intervienen condiciones de escasez o especiales características del componente, valor estético, interés histórico, etc., pero en general su importancia para la evaluación radica más en las interacciones con otros elementos generando composiciones que provocan emociones estéticas.

El paisaje actualmente ha adquirido un alto reconocimiento como recurso y patrimonio cultural del hombre y de ahí, que sea un elemento fundamental de análisis y diagnóstico en la gestión y ordenación del territorio.

En el presente estudio el método de valoración del paisaje está basado en: “métodos visuales y de evaluación paisajística” que a su vez se basa en la definición de las unidades de paisaje y cuencas visuales en función de los elementos que componen dichas unidades, su singularidad, el grado de alteración existente, la fragilidad y la visibilidad.

B2. UNIDADES DE PAISAJE

Los criterios que permiten analizar y valorar el paisaje tienen como consecuencia su diferenciación en unidades de mayor o menor entidad con un contenido paisajístico homogéneo. En el área de estudio se pueden definir y delimitar las distintas unidades de paisaje en relación con la topografía, la vegetación, los colores, los usos del suelo, la orografía...

En el municipio de Hellín se pueden distinguir las siguientes Unidades Paisajísticas:

- Los llanos cultivados: Se ha englobado en la misma unidad tanto los cultivos de secano como los de regadío pues pese a que la existencia de diferencias cromáticas significativas (especialmente durante el estío), la escasa superficie que ocupan los cultivos de re-

gadío en la zona hace que dicha diferenciación cromática no sea patente salvo en observaciones de detalle. En general las parcelas son pequeñas en estos últimos y grandes en los primeros y predomina el escaso desarrollo en altura de la vegetación así como la ausencia de vegetación natural.

Toda la unidad presenta un marcado carácter antrópico pues es éste el responsable directo de la ordenación del territorio. Son abundantes los caminos, tendidos eléctricos y edificaciones rurales.

En esta unidad se engloban los cascos de algunas de las pedanías del término pues, debido a su escaso tamaño y baja densidad de edificación no llegan a constituir una unidad paisajística de carácter urbano

- Los relieves hellinenses: Constituye una unidad que ocupa el tercio suroccidental del término. Presenta un paisaje de relieves abruptos y cobertura vegetal típicamente termomediterránea, con zonas de matorral, zonas de matorral arbolado y zonas forestales, así como farallones paredes verticales y galerías arbóreas fluviales. Además aparecen algunas parcelas cultivadas que debido a la escasa superficie relativa que ocupan se integran dentro de la misma unidad paisajística. Los caminos son escasos y las únicas infraestructuras significativas son las carreteras que las cruzan (ver Fotos nº 4, 6, 7, 21 y 28).
- Núcleo urbano y terrenos paraurbanos: La unidad está formada por la totalidad del casco urbano de Hellín junto a aquellas zonas del término municipal que, pese a no encontrarse en el interior del casco, presentan unas características de marcado carácter antrópico (elevado número de construcciones y amplias superficies de asfaltadas) se trata del entorno de la A-30 y las pedanías de mayor tamaño (ver fotos 33 a 44).

B3. ELEMENTOS DEL PAISAJE.

Los principales elementos paisajísticos identificados en cada unidad son:

- Llanos cultivados. Heterogeneidad en texturas y grano. Horizontalidad y aspecto seminatural. Cromatismo variado en el espacio y en el tiempo. Presencia de cultivos leñosos de marcada regularidad espacial. Ausencia de vegetación natural. Amplias vistas.
- Relieves hellinenses. Textura y grano finos. Color generalmente uniforme a lo largo del ciclo anual a excepción de las zonas junto a los cauces. Destacada naturalidad en las vistas aunque estas son de escasa profundidad. Ausencia de rastros fuertemente antrópicos.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Verticalidad y escasa intervisibilidad debido a las numerosas construcciones. Presencia de estructuras artificiales y dominio de las líneas rectas. Textura y grano gruesos. Elevado cromatismo.

B4. SINGULARIDAD.

Un factor importante de valoración de la calidad de un paisaje lo representa la singularidad de los elementos que lo componen, entendida ésta como el carácter distintivo específico que presenta uno o varios elementos del paisaje. La singularidad es un factor positivo del paisaje.

- Llanos cultivados. Adquiere singularidad debido a la presencia mixta de caracteres antrópicos y naturales.
- Relieves hellinenses. Presenta singularidad alta debido a su carácter natural y a lo agreste de sus vistas.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Escasa singularidad debido a la alta ocupación de la misma por volúmenes de carácter fuertemente antrópico.

B5 - GRADOS DE ALTERACIÓN EXISTENTES.

La alteración existente en un paisaje o la de alguno de sus elementos representa un factor negativo de su calidad.

- Llanos cultivados. El grado de alteración es alto pues se trata de un paisaje enteramente conformado por el uso humano.
- Relieves hellinenses. Presenta un grado de alteración bajo pues su vocación forestal y la ausencia de caminos ha limitado las actuaciones antrópicas.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. La misma definición de la unidad como zona de mayor influencia antrópica le confiere un grado de alteración general muy alto.

B6. FRAGILIDAD.

La fragilidad de un paisaje se considera un factor negativo, pues es la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la ejecución de actividades humanas.

- Llanos cultivados. Su fragilidad es media pues es capaz de acoger actuaciones de carácter agrario.
- Relieves hellinenses. Su fragilidad es alta pues únicamente sería capaz de acoger actuaciones de muy bajo grado de artificialidad.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Su fragilidad es muy baja debido a su alta capacidad de acogida actuaciones relacionadas con el desarrollo urbano.

B7. VISIBILIDAD.

La visibilidad constituye otro de los factores determinantes para el análisis de la calidad de un paisaje. El objeto de análisis de visibilidad del entorno es determinar desde que puntos o zonas es visible una actuación con vistas a la posterior evaluación de su incidencia visual. La visibilidad del área afectada se considera un factor negativo y depende de varios factores:

- Puntos de observación. Se han tomado como puntos de observación las carreteras existentes en la zona y los puntos más elevados del área de estudio.
- Distancia del área estudiada. No se han definido distancias máximas ni mínimas para la determinación de los puntos de observación. No obstante cabe matizar que la forma de percepción varía mucho en función de la distancia y del carácter de la actuación: a medida que el observador se aleje de las instalaciones proyectadas, sus detalles se difuminan, hasta un lugar en que deja de ser perceptible. Disminuye mucho, por tanto, la calidad de la percepción visual con la distancia.
- Topografía. Es un factor determinante a la hora de establecer las cuencas visuales. Mediante perfiles transversales del terreno y calculando las intersecciones con las curvas de nivel, se obtienen mapas en los que se aprecian las zonas de sombra, o no visibles, y las zonas visibles. Sin embargo, estos mapas no tienen en cuenta la presencia de elementos más o menos próximos al observador (edificios o pantallas vegetales) que pueden impedir o dificultar la visión del punto observado, por lo que simplemente sirven para tener una idea aproximada de la extensión de la cuenca visual afectada por una actuación.
- Pantallas visuales. Se ha tenido en cuenta la existencia de elementos, vegetales o antrópicos que produzcan apantallamiento visual.

Teniendo en cuenta todo esto, cada una de las unidades de paisaje desarrollarían una intervisibilidad diferente. Así:

- Llanos cultivados. La existencia de puntos elevados en la unidad hace que la intervisibilidad sea considerada como alta.
- Relieves hellinenses. La gran distancia entre unidades hace que la intervisibilidad con las otras unidades sea muy baja. Además, en el interior de la unidad los caminos son muy escasos y, salvo las carreteras, no existen rutas de interés turístico, por lo que disminuye aun más la intervisibilidad.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Es la unidad que presenta una menor intervisibilidad debido a la existencia de una elevada cantidad de volúmenes y líneas de carácter antrópico, con lo que cualquier actuación es más fácilmente ocultable.

B8. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE.

En función de la identificación y descripción de los factores de paisaje expuestos en los puntos anteriores (elementos del paisaje, singularidad, grado de alteración, fragilidad y visibilidad), en el presente apartado se procede a valorar la calidad intrínseca del paisaje existente en el área de estudio.

Para la evaluación de cada uno de estos factores de calidad se establece la siguiente clasificación de valores de la calidad: Muy alta, Alta, Media, Baja y Muy baja. Se considera el paisaje de mayor calidad aquel que presente una calidad intrínseca Muy Alta y un grado de alteración Muy Bajo.

UNIDAD PAISAJE	Singularidad	Grado de alteración	Fragilidad	Visibilidad	Valoración Calidad
Llanos cultivados	Media	Medio	Media	Alta	Baja
Relieves hellinenses	Alta	Bajo	Muy Alta	Muy Baja	Muy Alta
Núcleo urbano y entorno paraurbano	Muy Baja	Muy Alto	Muy Baja	Baja	Muy Baja

Tabla: Valoración de las unidades de paisaje.

B9. TIPOS DE HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE INTERÉS ESPECIAL

El Título V de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha, establece y regula la figura de hábitat de protección especial, especificando en su anexo I la relación inicial de hábitat de protección especial declarados como tales por la propia Ley.

Como consecuencia de la información adquirida en los últimos años sobre los hábitat naturales del territorio castellanomanchego, la administración autonómica consideró necesario adscribir a este régimen de protección un total de catorce nuevos tipos de comunidades vegetales cuyos hábitat naturales también resultan escasos, limitados por sus especiales condicionantes ecológicos, vulnerables o importantes por su especial aportación a la biodiversidad y al paisaje de la Región, o bien hábitat seminaturales producto de prácticas tradicionales que hayan dado lugar a comunidades de fauna y flora y paisajes de gran interés.

Dicha ampliación se recoge en el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.

Estos hábitat y elementos geomorfológicos son los siguientes:

A) Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

BOSQUES: Bosques relicticos de tipos eurosiberianos, Acerales, Enebrales arborescentes, Sabinares albares, Rebollares luso-extremadurenses, castellano-maestrazgo-manchegos, prebéticos y rebollares húmedos ayllonenses, Bosques y arbustedas lusoextremadurenses de óptimo termomediterráneo.

MATORRALES: Piornales oromediterráneos, Brezales oromediterráneos o de ombroclima húmedo, Brezales higrófilos de *Erica scoparia* o *Erica arborea*, Piornales de ombroclima húmedo, Sabinares rastreros oromediterráneos, Avellanares, Comunidades dolomíticas oromediterráneas prebéticas, Matorrales pulvinares espinosos de carácter permanente, Arbustedas de óptimo termomediterráneo hellinenses, Garrigas calcícolas y termófilas levantinas, Maquias silicícolas levantinas, Arbustedas caducifolias espinosas submediterráneas, Guillomares, Matorrales sabulícolas.

COMUNIDADES RUPÍCOLAS: Comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas, Comunidades rupícolas no nitrófilas, Comunidades gléricolas de montaña.

RÍOS Y HUMEDALES: Abedulares, Alisedas, Fresnedas, Alamedas, Saucedas negras, Saucedas silicícolas, Saucedas calcícolas, Tarayales no halófilos, Adelfares, Loreras, Brezales de vaguada de *Erica lusitanica*, Brezales higróturbosos, Comunidades riparias y palustres de grandes cárcices amacollados, Masegares, Comunidades megafórbicas de aguas frías (lugares encharcados), Comunidades megafórbicas de montaña, Turberas ácidas, Turberas calcáreas, Vegetación anfibia vivaz oligótrofa de aguas frías, Comunidades anfibias de humedales estacionales oligotróficos, Comunidades anfibias de humedales estacionales mesotróficos, Comunidades sumergidas de grandes caráceas, Vegetación flotante de nenúfares, Tamujares, Juncales higróturbosos, Comunidades higrófilas de *Molinia caerulea*, Comunidades de rezumaderos carbonatados.

VEGETACIÓN GIPSÓFILA Y HALÓFILA: Comunidades gipsófilas, Comunidades halófilas terrestres o acuáticas, Comunidades terofíticas crasicauales halófilas, Comunidades acuáticas halófilas.

B) Tipos de hábitat seminaturales de interés especial

PASTIZALES / PRADERAS / PRADOS: Pastizales psicroxerófilos crioromediterráneos, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos silicícolas, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos calcícolas, Pastizales psammófilos, Cervunales, Cervunales alpinizados, Cervunales húmedos, Cervunales no alpinizados ni húmedos, Praderas de diente y prados de siega de tipos subatlánticos.

DEHESAS: Cultivos, pastizales o matorrales abiertos con arbolado disperso, normalmente de *Quercus* sp. o *Fraxinus angustifolia*, generalmente modelados por un uso silvo-pastoral extensivo, a veces con alternancia de uso agrícola, sin equivalente sintaxonómico unívoco.

C) Hábitat de especies de distribución restringida:

Los correspondientes a la trucha común, loina o madrilla, barbo de cola roja, barbo comizo y anguila.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial:

Hoces, cañones y cluses fluviales. Cascadas naturales. Humedales estacionales o permanentes. Pedrizas y crestones cuarcíticos relevantes. Berrocales y lanchares sobre rocas plutónicas. Escarpes naturales. Laderas con gelifractos activos. Lapiaces ricos en formas y ciudades encantadas. Torcas y dolinas. Barreras travertínicas y edificios tobáceos asociados a surgencias kársticas. Cavidades naturales, incluidos sus espeleotemas.

Formas de origen volcánico. Yacimientos paleontológicos. Formaciones eólicas. Formas nivoglaciales. Formas periglaciares pleistocenas notables. Construcciones estromatolíticas en cauces fluviales y ambientes lacustres. Paleosuelos de interés científico.

La información queda reflejada en forma de tablas-resumen.

Denominación	<i>Indica el nombre de la comunidad vegetal aplicado al hábitat en cuestión.</i>
LCN	<i>Indica si una comunidad está incluida dentro de alguno de los tipos de hábitat que contempla la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, y cuando es así, se incluye el nombre del tipo de hábitat en cuestión.</i>
Dh	<i>Indica si una comunidad está incluida en la Directiva Hábitat, y en ese caso se incluye el número de identificación del sintaxón. Cuando aparece detrás del número de identificación el símbolo: (*), indica que la comunidad tratada forma parte de un hábitat prioritario dentro de la Directiva Hábitat.</i>
Adscripción fitosociológica	<i>Indica el o los correspondientes sintaxones, donde se encuadra la comunidad tratada, de acuerdo con el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.</i>
Descripción	<i>Breve definición de las principales características de la comunidad vegetal.</i>
Distribución en la zona	<i>Localización de la comunidad en el contexto del término municipal</i>

A) Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

Denominación	Matorrales xéricos termomediterráneos
LCN	A, Arbustedas hellinenses de óptimo termomediterráneo
DH	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos 5330
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Asparago albi-Rhamnion oleoidis</i> ; Al: <i>Genista spartioidis-Phlomidion almeriensis</i> ; Subasociación <i>daphnetosum gnidii</i> de la As. <i>Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae</i> ; As. <i>Anthyllido lagascae-Thymetum antoniae</i>
Descripción	Comunidades vicariantes de las garrigas calcícolas y termófilas levantinas, sometidas a importante estrés hídrico, ubicadas en zonas muy termófilas y xerófilas de la comarca de Hellín. Su aspecto más evolucionado son pinares con lentiscos. También se incluyen lentisacares, arnachares de <i>Genista spartioides</i> , romerales y tomillares.
Distribución en la zona	Entorno del embalse del Cenajo, sierra Seca, Baladre, de los Donceles y de en Medio.

Denominación	Choperas o alamedas blancas
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Alamedas
DH	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> 92A0
Adscripción fitosociológica	<i>Populenion albae</i> ; Asociación <i>Lonicero biflorae</i> - <i>Populetum albae</i> .
Descripción	Formaciones arbóreas sobre suelos hidromorfos situadas a lo largo de los cauces del Mundo y Segura. Normalmente aparecen en forma de mosaico haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.

Denominación	Saucedas arbustivas
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Saucedas calcícolas.
DH	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> 92A0
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Saliccion discolori-neotrichae</i> .
Descripción	Formaciones arbustivas que ocupan los cauces secundarios, márgenes y lechos de aluvión con nivel freático elevado. En la zona, además de los sauces, incorporan <i>Tamarix gallica</i> , <i>T. africana</i> , <i>Nerium oleander</i> y <i>Arun-do donax</i> . Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de los cauces del Mundo y Segura

Denominación	Tarayales
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Tarayales no halófitos
DH	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>). 92D0
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Tamaricion africanae</i>
Descripción	Tarayales de porte arbustivo sobre suelos con humedad estacional o freática situados en los tramos bajos de los ríos o arroyos de las cuencas del Segura y del Mundo. Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de los cauces del Mundo y Segura y en otros cauces secundarios

Denominación	Adelfares
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Adelfares
DH	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>). 92D0
Adscripción fitosociológica	<i>Rubo ulmifolii-Nerion oleandri</i>
Descripción	Formaciones de adelfas a las que suelen acompañar zarzamoras, dando lugar a formaciones mixtas que se localizan en cauces pedregosos y gujarrales con fuertes estiajes. Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de cauces secundarios

Denominación	Comunidades sumergidas de caráceas.
LCN	A, Comunidades sumergidas de grandes caráceas.
DH	Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de <i>Chara</i> spp. 3140
Adscripción fitosociológica	<i>Charion rudis-hispidae</i> .
Descripción	Comunidades caracterizadas por carófitos de gran tamaño que enraizan en los fondos de lñas lagunas de aguas permanentes o semipermanentes.
Distribución en la zona	En la Fuente de Isso

Denominación	Comunidades rupícolas.
LCN	A, Comunidades rupícolas calcícolas no nitrófilas
DH	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica 8210
Adscripción fitosociológica	
Descripción	Comunidades rupícolas de hemidriptófitos, geófitos y caméfitos que ocupan fisuras, grietas o repisas terrosas en escarpes y roquedos de naturaleza calizo-dolomítica.
Distribución en la zona	En el pitón de Cancarix y en algunos otros escarpes rocosos

Denominación	Comunidades gipsófilas.
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Comunidades gipsófilas
DH	Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia). 1520 *
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Lepidion subulati</i>
Descripción	Comunidades dominadas por caméfitos y pequeños arbustos, a veces acompañadas de gramíneas amacolladas (esparto y albardín) propias de suelos yesosos secos y poco desarrollados sobre piso mesomediterráneo inferior y bajo ombroclima semiárido. Son muy diversas y ricas en especies características y endemismos.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón y yesares de Las Minas

Denominación	Matorrales halonitrófilos
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Matorrales halonitrófilos
DH	Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea). 1430
Adscripción fitosociológica	Orden <i>Salsolo vermiculatae-Peganetalia harmalae</i>
Descripción	Matorrales mediterráneos de carácter halófilo y nitrófilo que se instalan sobre suelos arcillosos y margosos de carácter subsalino siempre ricos en sustancias nitrogenadas.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón y yesar de Las Minas.

Denominación	Albardinales salinos
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Albardinales salinos y formaciones salinas de <i>Limonium</i> sp.
DH	Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia). 1510 *
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Lygeo sparti-Limonion angustibracteati</i>
Descripción	Formaciones de albardín y especies del género <i>Limonium</i> que colonizan suelos salinos secos la mayor parte del año que solo se encharcan de forma circunstancial.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Juncales salinos.
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Juncales salinos.
DH	Pastizales salinos mediterráneos (<i>Juncetalia maritimi</i>). 1410
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Juncion maritimi</i>
Descripción	Praderas juncales sobre suelos húmedos o con nivel freático cercano a la superficie sobre sustratos margo-salinos a salinos.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Praderas salinas
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Praderas salinas de <i>Puccinellia</i>
DH	Pastizales salinos mediterráneos (<i>Juncetalia maritimi</i>). 1410
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Puccinellion fasciculatae</i>
Descripción	Praderas de gramíneas vivaces y otros hemicriptófitos que se desarrollan sobre suelos salinos inundados en primavera, pero secos, compactos y duros en el verano.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Comunidades terofíticas crasicaulaes halófilas
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Comunidades terofíticas crasicaulaes halófilas
DH	Vegetación anual pionera con <i>Salicornia</i> y otras especies de zonas fangosas o arenosas 1310
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Salicornion patulae</i>
Descripción	Comunidades de plantas carnosas anuales que colonizan suelos brutos y salinos sometidos a echarcamientos temporal y que quedan cubiertos de eflorescencias salinas cuando se secan en superficie.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

B) Tipos de hábitat seminaturales de interés especial:

No se localiza ninguno en el término municipal de Hellín.

C) Hábitat de especies de distribución restringida:

No se localiza ninguno en el término municipal de Hellín.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial:

- Humedales estacionales o permanentes: Laguna de los Patos, Fuente de Isso.

- Escarpes naturales. El Tolmo de Minateda y escarpes de Las Sierras de Cubillas, Pajares, Sierra Seca, Peñalavada, Donceles y Mesas del Cepero.
- Cavidades naturales. Pese a existir varias cavidades en el término no se ha localizado ningún catálogo de las mismas por lo que no es posible su localización cartográfica.
- Formas de origen volcánico: El pitón de Cancarix.

B10. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO

A continuación se analiza el entorno cultural del municipio mediante el inventario del patrimonio cultural, tradiciones, monumentos de interés y yacimientos arqueológicos que se encuentren en el mismo, con el fin de preservarlos (de acuerdo con la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español) y de minimizar los impactos que sobre ellos se puedan producir.

B10.1. Celebraciones culturales

Respecto a las fiestas y tradiciones de interés, en Hellín tienen lugar las siguientes celebraciones culturales entre otras:

- Celebración: Tamborada y Semana Santa

Fecha: Semana Santa.

Descripción: Acto más representativo de la Semana Santa en Hellín, donde mayores y pequeños irrumpen con sus tambores por las calles. La Semana Santa está declarada de Interés Turístico Nacional, no sólo por los tamborileros, sino por su rica imaginaria.

- Celebración: Virgen del Rosario

Fecha: Comienzan la última semana de septiembre. Duración: una semana.

Descripción: famosas corridas de toros

- Celebración: San Rafael

Fecha: 24 de octubre. Duración: Un día.

Descripción: misa y procesión.

- Celebración: Día de la Cruz

Fecha: 3 de mayo. Duración: Un día.

Descripción: Los Hellineros salen de la ciudad para pasar el día en el campo con la gente más cercana.

- Celebración: San Isidro

Fecha: 15 de mayo. Mingogil

- Celebración: Santiago Apostol

Fecha: 25 de Julio. Las Minas e Isso

- Celebración: San Francisco de Asís

Fecha: 12 de octubre. Nava de Campaña

- Celebración: Virgen de la Candelaria

Fecha: Primer domingo de febrero. Minateda

- Celebración: San Roque

Fecha: 15 de agosto. Cancarix

- Celebración: San José

Fecha: 19 de marzo. Cañada de Agra

- Celebración: San Joaquín

Fecha: Fin de semana anterior al 20 de agosto. Agramón

- Celebración: San Antonio

Fecha: 13 de junio. Agra

B10.2. Valores del patrimonio histórico-cultural

El patrimonio histórico-cultural de Hellín está compuesto por aquellos bienes inmuebles (edificios, construcciones civiles, elementos y tejidos urbanos) de valor relevante por su interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, arquitectónico, o morfológico, y que han sido por ello merecedores de ser incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de este POM, en el cual se aporta una ficha por cada elemento catalogado con los datos de identificación, fotografía, uso, descripción, estado de conservación, grado de protección y medidas para su rehabilitación, conservación y protección, por lo que se remite a dicho documento para una mayor profundización en su conocimiento. Concretamente, y referido al patrimonio histórico cultural, se han catalogado 32 inmuebles y dos recintos urbanos que se enumeran a continuación. Tres de las iglesias son Bienes de Interés Cultural y el recinto histórico de Hellín está declarado Conjunto Histórico :

Inmuebles protegidos.

1. Iglesia de la Asunción. (Declarada Bien de Interés Cultural)
2. Iglesia del Rosario. (Declarada Bien de Interés Cultural)
3. Iglesia de los Franciscanos.
4. Iglesia de San Rafael.
5. Ermita de San Roque.
6. Casa de Justo Millán.
7. Edificio en c/ Rabal 14
8. Casino Cultural.

9. Edificio en c/ Rabal 33
10. Edificio en c/ Benito Toboso 10
11. Museo Comarcal de Hellín.
12. Edificio en c/ Águila 30
13. Antigua fonda de Cayetano Carrión.
14. Casa de la Notaria.
15. Casa Lillo.
16. Edificio en c/Juan Martínez Parras 3
17. c/ Juan Martínez Parras 28
18. Casa de la Fundación Matilde Izquierdo.
19. Edificio en c/ Juan Fco. Parras 5
20. Casa Salazar. Plz. San Francisco
21. Casa Falcón. C/ Falcón 2
22. Casa Gotor. C/ Perier 2
23. Casa del Conde o de La Inquisición. C/ Don Jerónimo 5
24. Centro Cultural Santa Clara. Plz. de Las Monjas
25. Edificio en c/ Melchor Macanaz 28
26. Edificio en c/ Melchor Macanaz 28 bis
27. Torreta del transformador. C/ Melchor Macanaz 30
28. Casa Melchor Macanaz. Cuesta de los Caños 13
29. Casa J. Precioso Roche. C/Arquitecto Justo Millán 16
30. Casa Mascuñan. Callejón del Beso 3
31. Casa del Corregidor. C/San Jerónimo 2
32. Ermita de La Santísima Trinidad. C/Asunción 4
33. Casa del General Casola. C/Cassola 15
34. Iglesia de Santiago Apóstol De Isso. Calle Placeta 8
35. Casa Grande de Agramón. Plaza de San Joaquín
36. Puentes de Isso

Recintos protegidos.

R1.- Conjunto Histórico de Hellín y su Entorno Urbanístico (Declarado Bien de Interés Cultural por acuerdo de 3/04/2007 del Consejo de Gobierno de la JCCM).

R2.- Cañada de Agra

B10.3. Valores arqueológicos y paleontológicos

Respecto al municipio de Hellín es preciso señalar que la información sobre este tema es relativamente extensa. Así, una revisión completa de todos los yacimientos detectados, además de estar relacionados en la Carta Arqueológica, puede leerse en Jordán (1992): Prospección arqueológica en la comarca de Hellín-Tobarra. *AL-BASIT: Revista de Estudios Albacetenses*. AÑO: XVIII. Nº 31.

La principal conclusión que se extrae de dicha publicación es que el territorio de Hellín, articulado en torno al tramo bajo del río Mundo, ha mantenido un poblamiento con continuidad aparente desde el Paleolítico inferior hasta la actualidad.

Así, respecto al Paleolítico se localizan varios yacimientos o espacios con hallazgos sueltos. Se consideran auténticos yacimientos la Fuente (Hellín), el Pedernaloso (Isso), el Canalizo de El

Rayo (Minateda) y la Sierra de Tienda. Además existen indicios en Terche y El Navazo (Agramón) y Sierra del Remolinar (Mingogil).

Además existen varios conjuntos de pinturas rupestres levantinas concentradas en la margen derecha del arroyo que descendiendo desde Tobarra (Minateda, Canalizo de El Rayo y Barranco de la Mortaja) así como inculturadas y petroglifos de cronología discutida en el Tolmo de Minateda, el Canalizo de El Rayo y Vilches.

Respecto a neolítico, eneolítico y bronce inicial, el yacimiento más espectacular lo constituye el de Toladillo (Fuente de Isso) aunque se detectan hasta 13 puntos más en el municipio.

De la Edad del Bronce se encuentran un gran número de yacimientos, de forma que todo río, arroyo, llano, desfiladero o sierra, dispone de uno o varios poblados. Así, en la comarca de Hellín – Tobarra se localizan hasta 104 yacimientos de manera que únicamente se detectan dos yermos demográficos: en las sierras orientales (entre Albatana y Cancarix) y en las sierras ubicadas entre los ríos Mundo y Segura.

Del periodo ibérico existen también numerosas muestras, aunque el poblamiento se concentra en pocos yacimientos, quedando deshabitados numerosos parajes. Entre los yacimientos de mayores dimensiones destacan La Chamorra-1, Almadenes-1, Camarillas-1 y Cabeza Llana-1

De época romana se detectan varias villas y casas de labor ubicadas en muchos casos junto a viejas localizaciones indígenas siguiendo los modelos de instalación íberos: el valle de Minateda-Agramón, las huertas de Isso, el valle del arroyo de Albatana, la vega de Camarillas... Además existen restos de dos importantes vías romanas: la que unía Complutum con Cartago Nova (de Norte a Sur) y la que comunicaba Corduba con Saguntum (de Oeste a Este). De la primera se conserva el miliario de Torre Uchea y de la segunda dos puentes de sillaría (puente de Peña Bermeja, Isso).

Por último, existen castillos hispanomusulmanes (Isso, Hellín) así como núcleos de población hispanomusulmanas detectas por restos arqueológicos (Isso, Hellín, Minateda) que muestran la existencia de poblamiento en época musulmana.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM, documento al que hay que remitirse para conocer en detalle los diferentes elementos incluidos en él, aporta:

- ⇒ **Fichero de Zonas Arqueológicas (Bic)**, con una ficha individualizada para cada yacimiento arqueológico declarado BIC en la categoría de Zona Arqueológica
- ⇒ **Inventario de Yacimientos De La Carta Arqueológica Provincial** (Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha)
- ⇒ **Inventario de Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológica de La Carta Arqueológica Municipal**. (Para no hacer inmanejable el Catálogo con información excesiva y farragosa, hay que remitirse a la Carta para conocer en detalle la descripción, yacimientos que incluye, localización y polígonos y parcelas afectados de cada ámbito de protección y de prevención)

No obstante se relacionan a continuación los Yacimientos más notables, que han sido declarados Bien de Interés Cultural, en la categoría de Zona Arqueológica.

Nombre del Yacimiento	Publicación
<i>Tolmo de Minateda</i>	<i>20.05.92</i>
<i>La Higuera (Bco. de la Mortaja)</i>	<i>29.06.85</i>
<i>Cueva de la Camareta</i>	<i>20.10.65</i>
<i>Cavidad II</i>	<i>29.06.85</i>
<i>Barranco de la Mortaja I</i>	<i>29.06.85</i>
<i>Abrigo de los Cortijos</i>	<i>29.06.85</i>
<i>El Castellón (Hellín – Albatana)</i>	<i>02.06.03</i>

B10.4. Vías pecuarias y caminos tradicionales

Vías Pecuarias.

Por su situación geográfica, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha es paso obligado de los ganados trashumantes, procedentes de los pastaderos Astur-Leoneses, de Castilla-León, de la Serranía de Cuenca y del Macizo Ibérico, hacia los situados en el Valle de Alcuía, Extremadura y Andalucía que, por la mayor benignidad de su clima ofrecen, en el período invernal, los pastos necesarios para la alimentación del ganado en dicho período.

Por ello, la red de vías pecuarias tiene en este territorio una gran dimensión, siendo su mejor representación las grandes Cañadas Reales: "Segoviana"; "Soriana Oriental"; "Galiana" "Conquense o de los Chorros", etc.. La longitud actual de esta red alcanza casi 12.000 Km, con una superficie próxima a las 50.000 Has, que representa más del 0,6 % de la superficie de la Comunidad Autónoma. Del total de los 915 municipios incluidos en la Comunidad Autónoma, está inventariada la red de vías pecuarias de 806 de ellos (el 88%).

El término municipal de Hellín es cruzado por cuatro vías pecuarias (un cordel y tres cañadas) cuya situación legal queda definida por la reciente Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 50, de 8 de abril de 2003):

- Cañada de Valencianos (anchura legal 75,22 metros). Presenta un recorrido total en la provincia de Albacete de unos 104 Km. (Velasco, 2002).
- Cañada de La Mancha o de Cuenca (anchura legal 75,22 metros). Presenta un recorrido total en la provincia de Albacete de unos 143 Km. (Velasco, 2002).
- Cañada de la Venta del Vidrio (anchura legal 75,22 metros). Presenta un recorrido total en la provincia de Albacete de unos 31 km (Velasco, 2002).
- Cordel de Hellín (anchura legal 37,61 m.). Presenta un recorrido total en la provincia de Albacete de unos 48 km (Velasco, 2002).

Respecto a estas vías se dispone de documentación cartográfica pues su trazado se encuentra publicado en el Mapa de Montes y Vías Pecuarias de la Provincia de Albacete (JCCM, 1992). Sin embargo, como resultado de las consultas efectuadas en la Sección de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, se extrae la información cartográfica incluida como Anejo II. Así, la Cañada de Valencianos, y siempre según los técnicos que proporcionaron dicha información, tendría un recorrido diferente al representado en la cartografía publicada, pues su trazado no coincidiría con el de la carretera a Elche de la Sierra entre Iiso y el extremo occidental del término.

Caminos

Parte de sendero de Gran Recorrido GR 67 (Alcaraz – Hellín) discurre por este municipio. Su recorrido es de 100 km todos ellos por la provincia de Albacete. Tiene el inicio en una cota superior a los 1500 metros y va bajando hasta las tierras bajas de la provincia. Se inicia en Alcaraz, al pie de la sierra del mismo nombre, y durante un buen tramo sigue el trazado del río Mundo hasta su embalse en el pantano de Talave, pasando por la Mesa, Escorial, Paterna de Madera, Bogarra, Ayna y Liétor; de Talave va a Hellín punto final del recorrido.

C. FUNCIÓN Y FORMA DE LA CIUDAD. USOS Y TIPOLOGÍAS

Para una mejor comprensión de los aspectos tipológicos de la construcción en el municipio, es útil reunir en una misma exposición los aspectos referentes al uso de la edificación y al abanico tipológico desplegado en Hellín: salvo casos aislados, suele darse una relación causal entre uso y tipología, lo que permite una exposición ordenada de la situación observada en el término municipal, acompañada de los comentarios que esta situación suscita.

La ciudad de Hellín se desarrolla desde el inicial enclave militar hispano-musulmán del Cerro de El Castillo, fortaleza hoy desaparecida, que se alzaba en un punto dominante de la llanura situada al Sur. Este asentamiento consistió en una estructura urbana irregular morfológicamente asimilable a las medinas norteafricanas, de trazado adaptado al relieve del cerro; y creció hacia las zonas llanas del Sur, de forma decidida una vez la vía férrea planteó un nodo de atracción de las actividades industriales hacia la Estación de FC. Al Norte surgen barrios de arrabal (extramuros), que aún hoy no han alcanzado su total integración en la trama urbana.

C1. EL USO RESIDENCIAL.

Los modos de habitar en el municipio han conocido una transformación profunda. Hellín debe gran parte de su importancia a las ya extintas economías del esparto, de la cerámica, del azufre, de la confección; la salida de escena de estos productos ha producido grandes cambios en la economía, hoy más basada en sectores industriales (plásticos) y de servicios por lo que hace a la ciudad, y a una agricultura de regadío en lo que respecta al campo. Estos cambios se han reflejado consecuentemente en la estructura del hábitat: ha aumentado la concentración de población en los núcleos mayores, mientras que los menores han conocido despoblamiento. Los modos de vida y las distintas posibilidades económicas han alumbrado demandas residenciales muy diferentes de la tradicional vivienda campesina.

El municipio posee numerosos núcleos residenciales, cada uno de los cuales tiene un origen diverso. Unos surgen como respuesta a las ya decaídas actividades vinculadas a la minería del azufre. Otros son agrupaciones que los agricultores tradicionales de las vegas han ido poblando espontáneamente, en la cercanía de sus cultivos, mientras que los planes de colonización produjeron asentamientos residenciales diseñados ex novo. Hay, en fin, agrupaciones residenciales que surgen en torno a la casa matriz de una gran propiedad rural. La cabecera municipal dispone, por su mayor tamaño, de una diversidad tipológica característica del medio urbano, incluida una periferia Sur que conoce el fenómeno de la dispersión (ciudad difusa).

El uso residencial se despliega, así, a través de diversas tipologías, adaptadas cada una de ellas a las condiciones en las que surgieron. Estas tipologías, a su vez, mantienen una relación indisoluble con los tejidos y con las morfologías, por lo que puede abordarse una somera descripción de cada una de ellas desde un enfoque conjunto (morfotipológico). Parte de los tejidos están hoy decaídos, pues pertenecen a modos de habitar que ya no se reproducen. Los hay que siguen vigentes y muestran una gran estabilidad a lo largo de los años, porque se adaptan bien a las transformaciones producidas por la mejora general de las condiciones de vida. Otros, en fin, son relativamente nuevos, y responden a la generalización de la operación inmobiliaria profesional, relativamente reciente si se adopta una escala histórica, pero ya dotada de una potente capacidad transformadora. Se puede abordar una descripción sucinta de estas tipologías, acompañada de algún comentario que pretende interpretar la tendencia de cada una de aquellas en función de las condiciones actuales, y la posición que el POM ha adoptado al respecto.

C1.1. Casco Histórico.

Se entiende como tal un conjunto habitado que ha permanecido durante siglos activo, y que ha sido el germen de la ciudad actual. Hellín posee un único Casco de esta naturaleza, generado desde el Cerro de El Castillo, en su ciudad cabecera del municipio; pero compuesto por barrios diferentes que responden, en su configuración, a la accidentada orografía de los cerros sobre los que se asienta el Hellín original. El análisis detallado de la tipología y evolución de este Casco Histórico cae fuera del ámbito de este POM, y se encuentra recogido en el expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural, no obstante se aporta un breve resumen sobre el mismo¹:

Formado en su origen sobre tres cerros, el casco histórico de Hellín presenta en su parte medieval un trazado típico de las ciudades árabes, que poco a poco van ampliándose, con plazuelas y calles estrechas y curvas, así como adarves, con un claro protagonista: el castillo almohade, edificado entre los siglos XI y XII sobre uno de los cerros, de planta poligonal, y del que aún se conservan parte de las torres cúbicas adosadas a la muralla principal, así como la torre central con un aljibe en su interior.

En torno a éste castillo se levantaron humildes y sencillas viviendas, habitadas en su mayoría por labradores, que forman un trazado urbanístico que ha perdurado, casi inalterado, hasta principios del siglo XX.

Sólo algunas partes de la iglesia arciprestal y una arquería correspondiente a la iglesia vieja, hoy en una vivienda particular, son los escasos ejemplos del gótico.

El Renacimiento, con la presencia de las órdenes mendicantes y la pujanza de la Iglesia deja su impronta en lugares como la Iglesia de la Asunción y el Convento de los Franciscanos.

Es en el siglo XVII cuando en Hellín afloran numerosas ermitas ubicadas en las distintas colinas de la ciudad: San Rafael, Nuestra Señora del Rosario, Nuestra Señora de los Remedios, Santa Ana, San Blas, San Benito, San Cristóbal, Santa Barbara y Santísimo Cristo del Calvario. Posteriormente en el siglo XVIII se construyen las de San Antonio, Jesús Nazareno, San Roque y la de la Santa Cruz de la Langosta.

Otros edificios como la casa de Falcón Morote, en la calle Morotes, la Casa Salazar, en la Plaza de Franciscanos, la casa del Conde, o la Casa Perier en la calle del mismo nombre, son ejemplos de las viviendas señoriales del siglo XVII y XVIII, que se complementan con la visión de los camarines en el trasaltar de las iglesias principales.

Así pues, puede constatarse que el casco histórico de Hellín responde al modelo genético tradicional de los enclaves defensivos hispano-musulmanes. La situación sobreelevada; las calles estrechas y abrigadas; la inaccesibilidad de este tejido al tráfico motorizado, y el estado de sus pequeñas viviendas de una o dos plantas, construidas con pobreza de materiales y en regular estado de conservación, hermanan los problemas de este Casco con los de los demás cascos históricos españoles que, lentamente, se despueblan, buscando sus moradores unas condiciones de confort y accesibilidad que no pueden ser satisfechas en el interior de la ciudad medieval.

C1.2. Barrios Históricos.

También dentro de la tradición compartida por tantas ciudades españolas, surgen en Hellín barrios extramuros como respuesta de colectivos (confesionales, profesionales, étnicos) que no pudieron, o no quisieron (en épocas pasadas), integrarse en el Casco. Hay tres en Hellín: El

¹ El 3/04/2007 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la JCCM fue declarado Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Hellín y su Entorno Urbanístico).

Calvario, El Pino y La Estación, este último de obvio origen ferroviario. Su tipología es deudora de su ubicación, en zonas de escasa accesibilidad: viviendas unifamiliares, con algo de suelo libre que ha permitido ampliaciones sobre antiguos huertos o establos, desarrolladas en dos plantas como máximo, y con una morfología viaria disfuncional (pendientes excesivas, anchuras variables) pero más accesible que la del Casco Histórico, en el que la escasa anchura de las calles y su trazado tortuoso también responden a necesidades defensivas de lo que en su día fue una plaza fuerte; los arrabales (los barrios mencionados lo son) no sufren esa necesidad, por lo que presentan morfologías más esponjadas.

C1.3. Primer Ensanche.

Los años sesenta conocen, de la mano del Plan de Estabilización, la inmigración a las ciudades; pero también, la sustitución de la industria del esparto o del azufre por otras fuentes económicas gestionadas no ya por importantes propietarios rurales que residen en sus fincas, sino por una incipiente burguesía industrial urbana que no encuentra acomodo a sus aspiraciones en el modesto e incómodo Casco Histórico. Así, éste se desborda, ocupando el suelo llano que existe al Sur, y avanzando hacia la estación de FC.

En una primera etapa, este espacio ya había sido colonizado mediante grandes viviendas unifamiliares pertenecientes a los estratos más solventes de la ciudad, que aspiraban a crear un espacio de representación que pregonase el rango social de sus inquilinos; de ahí que aún subsistan algunas casas importantes y palacetes, a lo largo de la calle Melchor de Macanaz, muchas de ellas en estado de abandono, con ciertas referencias ornamentales características de las viviendas destinadas a las primeras burguesías urbanas. Los escasos edificios protegidos con los que cuenta Hellín pertenecen en su mayor parte a este patrimonio, del que fue responsable en buena medida el arquitecto Justo Millán, que desarrolló un estilo historicista muy estimado por la burguesía de la época.

Pero la nueva centralidad creada por estos desarrollos entra prontamente en conflicto con los profundos cambios económicos que enfrenta el país a partir de mediados del pasado siglo. El momento coincide con la aparición de la operación inmobiliaria profesional: es la transición entre la construcción de la vivienda por parte de su propietario, y la construcción de promociones residenciales para su venta a terceros. El promotor se convierte en el principal agente transformador de la ciudad, en un contexto legal incierto, no reglamentado o, en todo caso, suficientemente laxo como para que la especulación urbanística se despliegue sin freno. Nace el Hellín del bloque en manzana cerrada, con alturas abusivas, que alcanzarán, en algún caso, las siete plantas, y sin respeto por la necesidad de equilibrar viviendas y servicios. La zona es densa y está desequipada, salvo de comercios. Los edificios se construyeron sin garajes. La diversidad tipológica es total: cada cual ha construido según el criterio del máximo aprovechamiento del suelo, sin realizar los necesarios ajustes de una propiedad catastral en mosaico irregular que antes soportaba casas individuales, de morfología parcelaria ineficaz para su transformación en un tejido urbano basado en la vivienda colectiva con ocupación total del suelo. Es difícil identificar una pauta normativa en el origen de esta parte de la ciudad, hoy incómoda por lo densa, que no sea el derivado de obtener las más altas rentabilidades posibles a la inversión.

C1.4. Segundo Ensanche.

Pasados estos momentos de desconcierto, comienza a asentarse tímidamente en el país el respeto por algunos extremos de la Ley del Suelo, en el momento en que los promotores se dan por fin cuenta de que el establecimiento de un orden mínimo abarata el producto inmobiliario y fomenta la demanda, y que una sociedad que comienza a motorizarse masivamente re-

quiere una ciudad pensada para el vehículo privado; calles rectas, aparcamiento en el domicilio, etc. De esta manera, la introducción de elementos de gestión urbanística, siquiera sea en su expresión rudimentaria, permite trazar un fragmento de la ciudad y obtener suelo para equiparla. El resultado es esta zona de Hellín, vertebrada por la Gran Vía, que presenta ya el aspecto de ensanche convencional de la ciudad española, con sus inconvenientes y sus ventajas: algunas calles con gran densidad y altura (en el entorno de las cinco plantas), y cierta monotonía de la escena urbana; como contrapartida, edificios con aparcamiento privado, acceso a parques y a escuelas cercanas. En todo caso, no toda la zona es uniforme: al Sur de la calle Fortunato Arias se mantiene en el PGOU la vivienda unifamiliar adosada, por lo que podría decirse que lo más distintivo de este segundo ensanche es el propio eje de Gran Vía, posiblemente la calle hoy más prestigiosa de Hellín.

En este Ensanche sí es posible reconocer pautas normativas generales, con independencia de cuál sea la tipología considerada: regulación de alturas, disposición en manzana cerrada, control de alineaciones y vuelos. El comercio ha encontrado buenas condiciones para su instalación, y la zona sigue conociendo una fuerte demanda, si bien se encuentra hoy saturada: se ha construido la mayor parte de lo que se podía construir.

C1.5. Viviendas Unifamiliares Adosadas.

Esta tipología, tan popular ahora, ha sido poco usada aún por la oferta inmobiliaria (entorno del Hospital, Sur de Constitución y de Fortunato Arias). Ha hecho su aparición, también, en algunas promociones públicas de vivienda social (Sur del barrio de El Calvario, calles Hajar y Cruz de la Langosta). La tendencia de la demanda indica, ya desde hace varios años, un incremento de la apetencia por este tipo de vivienda, del que se ha hecho eco el nuevo POM, una vez agotadas ya las posibilidades de la vivienda multifamiliar en altura, cada vez menos demandada; y la necesidad de introducir tipologías de densidad media en los bordes de transición entre el continuo urbano consolidado y el medio rural circundante.

C1.6. Vivienda Rural.

En la periferia de la ciudad de Hellín, pero sobre todo en las pedanías del municipio, se desarrolla la vivienda rural tradicional en agrupaciones que dan origen a los núcleos de población. Se trata de una vivienda con patio o corralón, en la que se simultanean las labores domésticas con las actividades complementarias a la agricultura. Espacio de habitar, pero también a veces de transformar, almacenar o producir. La sobriedad de lo construido se compensa con la amplitud del espacio normalmente disponible. La ocupación del o de los edificios rara vez excede de la tercera parte de la propiedad, dando como resultado un tejido esponjado y poco denso, y una morfología viaria que permite el movimiento de la maquinaria agrícola.

La ocupación de la vivienda rural está en regresión. Las familias con hijos en edad escolar se han trasladado a los núcleos más importantes, y la mecanización del campo no exige ya tanta cercanía entre el lugar de residencia y el cultivo. Por eso, las pedanías presentan una escasa dinámica urbana, en algunos casos recuperada por la intensificación del fenómeno de la segunda residencia: antiguos moradores, o sus descendientes, reocupan su casa del campo con fines recreativos.

C1.7. Grupos Residenciales de Colonización.

Los Planes de Regadío de los años 50-60 transformaron el campo de Hellín: se perdió el esparto, pero se irrigó la vega para producción de verduras, frutas y hortalizas. Si Hellín fue un día la capital del esparto, hoy lo es del brécol y otros cultivos hortofrutícolas. Y el Instituto Nacional de Colonización habría de construir, en este municipio, varios poblados para los nuevos colonos. Quedan algunos de estos poblados como referentes clásicos de la mejor arquitectura española del SXX, en la que se supo aunar la sobriedad que exigía el momento con la honestidad constructiva y el refinamiento extremo de arquitectos que supieron dar lo mejor de sí mismos en unos momentos en los que no había materiales modernos de construcción disponibles. La tipología de estos poblados responde a un estudio riguroso de las necesidades de la familia agricultora. Y si las técnicas de cultivo han cambiado, las condiciones de vida en estos poblados son tales que no sólo no han perdido población, sino que se encuentran constreñidos para crecer según la demanda, porque están rodeados de suelo cultivable. La necesidad de crecimiento de estos núcleos deberá ser contemplada con extrema precaución, porque es imposible que se vuelva a producir el milagro: la promoción inmobiliaria particular no produce cosas semejantes, ni siquiera para los muy ricos (Cañada de Agra fue premiado en una Bienal de São Paulo). Los poblados deben ser objeto de protección especial para evitar la desaparición de un patrimonio cultural y un ejemplo vivo de hábitat de calidad para economías modestas que no se ha vuelto a producir nunca más en el país.

C1.8. Disperso residencial.

Por último, cabe mencionar la intensificación del fenómeno del difuso, sobre todo en el borde Sur de Hellín. Pequeñas fincas aisladas, unas dedicadas a la producción, otras al ocio, van cerrando un tejido que se ha hecho protagonista de enormes extensiones en municipios murcianos próximos (Lorca, Cieza, Mula) y de otras zonas levantinas. El fenómeno es imparable, y no sólo tiene lugar en nuestro país. Se trata de tejidos a medio camino entre lo urbano y lo rural, menos densos que la urbanización residencial menos densa, más densos que lo que requiere el servicio a la agricultura. Asentamientos que comienzan a establecer relaciones económicas entre sí, y que tanto albergan población pendular hacia/desde la ciudad, como otra que no mantiene ese tipo de relaciones con aquélla. Los tejidos difusos carecen de urbanización estándar (alumbrado público, abastecimiento canalizado de agua, saneamiento canalizado) y responden con economía y modestia a los deseos de espacio de poblaciones urbanas que prefieren un entorno rural, pero no un aislamiento completo. El fenómeno adquiere proporciones importantes en la región, en especial en Ciudad Real. La reforma de la LOTAU abre un resquicio a la estabilización de estos tejidos, hasta ahora considerados abusivos, pero que siguen apareciendo sin que parezca posible detenerlos. La monotonía y escaso atractivo de la oferta formal (profesional) de viviendas, el precio ilógico que han alcanzado, y los deseos de reintegrarse con la naturaleza sin abandonar las comodidades que brinda la cercanía a los servicios públicos, han provocado la proliferación del difuso en amplias zonas del Levante español en general; y en Hellín, en particular.

C2. LOS USOS PRODUCTIVOS.

Como ya se comentaba antes, la economía de Hellín se sustentó durante mucho tiempo sobre la recolección e industria del esparto, hasta que los productos confeccionados con esta fibra fueron sustituidos por fabricados sintéticos. También tuvo importancia la minería del azufre, la extracción de caliza, la confección y los productos derivados de la madera y la cerámica. Todas estas actividades alumbraron un polo de actividad industrial junto a la Estación de FC, en épocas en las que el tren era el medio predominante de transporte.

Pero ya hace muchos años que esas actividades económicas no existen o están en regresión. Y, como en la mayoría de los núcleos urbanos europeos, el atractivo que supuso la llegada del tren a la ciudad es hoy un recuerdo, representado por la existencia de un área industrial decaída: una franja que corría paralela a la carretera Albacete-Murcia, la cual, antes de la construcción de la variante, discurría junto a la vía férrea. Franja que presentaba un ensanchamiento frente a la estación, en la que existe aún un importante haz de vías que hace posible las operaciones de carga y descarga.

Toda la banda industrial descrita, que en tiempos se levantaba en las afueras del continuo urbano, ha sido englobada por la ciudad; la decadencia de estos usos ha determinado la renovación de las zonas más cercanas al Casco. No ha sucedido lo mismo con la gran bolsa situada frente a la Estación de FC: a pesar de las disposiciones tomadas por el PGOU para la transformación de este uso, diversos motivos han influido en que no se haya producido la necesaria renovación (tamaño de las unidades de ejecución, zonas aún con actividad) en tanto ha habido oferta de suelo en otras zonas con menor resistencia. Así, hoy Hellín posee esta gran reserva de suelo muy bien situada, pero cuya renovación no se puede encomendar, de momento, a la dinámica normal del mercado.

C3. LOS USOS TERCIARIOS.

No han encontrado estos usos un gran desarrollo por lo que se refiere a la existencia de edificios exclusivamente dedicados a oficinas, bancos o despachos, lo que es acorde con el rango de Hellín como plaza aún poco especializada en este tipo de servicios. No obstante lo cual, el Primer Ensanche cuenta con profusión de locales dedicados al uso terciario, en el entorno de los ejes de El Rabal, Melchor de Macanaz y otros próximos. Las oficinas y despachos profesionales van desplazándose hacia áreas más accesibles al automóvil, tales como la Gran Vía. Pero, como en la mayoría de las ciudades españolas, no se ha dado un desarrollo de ofertas inmobiliarias que tengan estos usos como argumento principal, por lo que el parque residencial sigue compensando esta carencia, en especial por lo que hace a los despachos profesionales, en general anexos a la vivienda del titular.

C4. LOS USOS COMERCIALES.

Los ejes comerciales tradicionales y el Mercado se encuentran al Sur del Casco Histórico (Sol, El Rabal, Benito Toboso, Águila), dando servicio a la población que habita en las áreas más centrales. La configuración del Casco Histórico lo hace especialmente inaccesible, por lo que carece de comercio, que se desarrolla fuera de los barrios sin acceso rodado.

Los comercios más modernos se desplazan hacia el Sur (Gran Vía), sin que en Hellín haya basculado mayoritariamente aún el equipamiento comercial hacia las grandes superficies periurbanas, tendencia general que compite ventajosamente con el comercio de las zonas interiores menos accesibles en sociedades motorizadas: su aún modesta presencia en la vida comercial de la ciudad puede ser considerada como una situación que puede cambiar a medio plazo, conforme los hábitos de compra se vayan homologando con los de las ciudades medias y aumente la oferta; y siempre que la ciudad no haga una apuesta decidida en contra de esta tendencia, si es que ese fuera el sentir general.

Ello no significa que no existan en Hellín medias superficies: se han instalado a lo largo de la salida a Jaén-Iso. El arco Sur de Hellín, en Suelo Rústico, acumula una masa poblacional que encuentra más conveniente realizar sus compras sin tener que entrar en el casco.

C5. LOS USOS INDUSTRIALES

Se encuentra en plena transformación este uso, el cual ha desarrollado tipologías específicas:

C5.1. La industria exenta y en gran parcela.

La desaparición de las actividades productivas indicadas y de las áreas industriales a su servicio no ha supuesto, en todo caso, el colapso de la economía de Hellín: nuevas firmas y actividades han surgido y siguen demandando suelo apropiado para su instalación. De hecho, lo que se ha producido es una relocalización, por centrifugación del uso industrial fuera del continuo urbano, hacia los puntos bien conectados con la red viaria: hoy por hoy, el camión le tiene ganada la partida al tren, por una combinación de ventajas (flexibilidad, rapidez, acceso puerta a puerta) y de políticas generales destinadas al desmantelamiento de la opción ferroviaria que no hace al caso comentar aquí, por ser sobradamente conocidas.

La centrifugación del uso industrial ha alcanzado las tres grandes vías de acceso a Hellín: la de Jaén, la de Murcia, y sobre todo la de Albacete. Esta tendencia se ha acelerado desde la entrada en servicio de la autovía Albacete-Murcia, que emplaza a Hellín en una situación ventajosa para la instalación de actividades logísticas y de almacenamiento. Por ello, el aglomerado industrial del Norte (SEPES, sus dos ampliaciones en ejecución y sus dos ampliaciones propuestas, el Plan Parcial La Fuente, toda la industria apoyada sobre la carretera a Albacete) representa la consolidación de un nuevo modelo de implantación de usos industriales, desarrollado para responder a las demandas de una industria que requiere otras condiciones: gran parcela, edificación exenta, acceso inmediato a la red estatal de gran capacidad, y espacio suficiente para eventuales crecimientos.

C5.2. La industria media y escaparate.

Aparte de esta tipología de gran nave industrial exenta, cabe hacer mención al desarrollo observado sobre la carretera a Jaén, en el tramo Hellín-Iso. Aquí se han instalado actividades vinculadas a la carretera que requieren una superficie menor, y condiciones más básicas de servicio: industria escaparate, talleres mecánicos y venta de automóviles, reparación y almacenaje de maquinaria agrícola, venta de muebles, etc. La franja no ha crecido más porque no hay suelo urbano disponible; y el Plan Parcial La Losilla, ya muy alejado de Hellín, es un caso particular no significativo, que no parece que suponga un refuerzo de este esquema, basado por lo común sobre la continuidad de una franja de servicios que se retroalimentan entre sí. Pero la consolidación de esta franja no puede continuar mientras el tramo de carretera parasitado siga ejerciendo una función de comunicación interurbana, porque carece de vías de servicio.

Una vez la carretera pierda su función actual, podría considerarse un refuerzo de la franja descrita, que, a medio plazo, establecería un continuo funcional desde Hellín hasta Iso, lo que no significa una franja edificada continua. Pero ello depende de la construcción de la variante de la carretera CM-412.

C5.3. La pequeña industria.

Las tipologías industriales descritas hasta aquí son el resultado de inversiones y actividades de media y gran escala; pero cualquier ciudad diversificada dispone de un parque industrial dedi-

cado a la pequeña empresa, en el que se desarrollan tipologías de industria nido y minipolígonos industriales; no parece ser éste el caso de Hellín, al menos en la dimensión que reclamaría su nivel de actividad. ¿Por qué? La riqueza de las ciudades levantinas ha sido aportada, principalmente, por las numerosas actividades económicas de grano más fino, de componente semi-artesanal. Hellín no puede ser un caso aparte; por ello, habrá que entender esta carencia analizando los tejidos que se apoyan sobre la antigua carretera Albacete-Murcia, sobre la que se instalaron desde antiguo este tipo de empresas.

Efectivamente: entreveradas con los edificios de viviendas, ocupando los espacios traseros de bloques residenciales, se aprecia una profusión de locales industriales. Esto significa que se ha producido la renovación en salpicado, manteniendo las empresas viables sus instalaciones: la ordenanza de tolerancia industrial ha hecho posible esta situación, que, habiendo suelo industrial preparado, no tiene ya justificación. El resultado es un híbrido tipológico de escasa calidad: las viviendas molestan a las industrias, y viceversa. Es conocida la tendencia española a la mezcla de usos, y los elogios que la multifuncionalidad recibe de quienes aprecian la vitalidad y bajo coste de mantenimiento de nuestras compactas ciudades. Pero esta mezcla tipológica es explosiva, y sólo se mantiene porque no se han desarrollado espacios ad hoc para acoger la pequeña industria, lo que coloca a Hellín en una posición escasamente competitiva en el mercado de las PYMEs, precisamente el que se supone que crea más puestos de trabajo. La mezcla de naves y viviendas es, en efecto, peligrosa: si no se controlan rigurosamente las actividades, la carga térmica puede suponer un riesgo muy alto de incendio o explosión. Y si se controlan para que la carga térmica no supere los niveles tolerables, se asfixia la actividad, con la consecuente pérdida de riqueza. La ciudad se encuentra, pues, en una situación de desventaja, y manteniendo riesgos innecesarios que, por lo demás, influyen en la escasa calidad del espacio urbano a lo largo de la calle Libertad.

C5.4. Las actividades extractivas.

Esta actividad económica tiene cierto peso en la economía municipal, y produce impactos ambientales muy notables. Se incluye este comentario a las extracciones en un Capítulo dedicado a las descripciones tipomorfológicas, lo que no es, en rigor, apropiado; pero ello podría justificarse porque los artefactos y manipulaciones del territorio propios de estas industrias crean paisaje y crean morfologías. Siendo, como es, muy frágil el medio ambiente municipal, en el que ciertas zonas recuperan con mucha dificultad su revestimiento orgánico una vez manipuladas, cabe observar la existencia de al menos tres grandes áreas extractivas emplazadas en medio periurbano, causando un importante impacto que se traduce en baja calidad del paisaje. Dos de ellas se localizan sobre Suelo Urbanizable, por lo que es previsible que, a medio plazo, sean sustituidas por otros usos; la tercera, sobre el enlace Sur de la variante hacia Murcia, se ubica sobre Suelo Rústico en el entorno del acceso Sureste a Hellín, de gran visibilidad. Está activa aún, y en ella se desarrollan actividades productivas (preparados del hormigón, clasificación de áridos).

Aunque sólo fuera por motivaciones económicas, por poner la cuestión en los términos más desfavorables (o cínicos), hoy se asume ampliamente que la calidad visual del espacio urbano es un incentivo más para optar por uno u otro emplazamiento para vivir o para producir. El peculiar paisaje de las áreas industriales de hace medio siglo ha sido sustituido, allí donde estas cosas se cuidan, por espacios para la producción que son, además de eficaces, gratos a la vista: de hecho, el polígono de SEPES puede conceptuarse como un espacio cuidado y agradable para trabajar. Las ciudades están en competencia entre sí para atraer inversión; por ello, cuidar los aspectos relativos al paisaje urbano no parece ser ya una obsesión de los nostálgicos, sino un elemento para reforzar la atractividad y ser más competitivo, por no entrar aquí en otros enfoques. Por ello, las actividades extractivas tienen el impacto que tienen.

C6. LOS USOS DOTACIONALES.

Si bien en otro lugar se ha abordado el equipamiento municipal en términos de contabilidad del grado de cumplimiento de los estándares, no debe olvidarse que los edificios públicos tienen una interesante capacidad de significar el espacio urbano, aportando diversidad visual al mismo. Como es frecuente, el equipo público en grado de ser percibido como un elemento distintivo cumple la doble función de satisfacer una necesidad y de aportar calidad al paisaje.

Se ha hecho referencia a las etapas de desarrollo de Hellín, y se ha recordado cómo el primer Ensanche no se planteó de modo tal que incorporase las dotaciones públicas que la población precisaba. Sólo en el momento de desarrollarse las áreas situadas más al Sur, las vertebradas por la Gran Vía, estuvo la ciudad en condiciones de hacerse con el suelo necesario. El resultado: un Sur mejor equipado que el Norte, ocupado por el Casco y Barrios Históricos, tan densos y con parcelación catastral tan menuda, que no han podido ofrecer espacio para el equipamiento. Tan sólo el cementerio se ubica al Norte, lo que tampoco ayuda en exceso a la recualificación de esta desabastecida zona de Hellín. Así pues, puede afirmarse que la asimetría en la ubicación de los equipamientos ha producido fenómenos de desigualdad urbana en el acceso a los servicios universales a los que el ciudadano tiene derecho.

Esta situación preocupa a la autoridad local, que ha lanzado una política de reequipamiento del Norte urbano sobre la UE4. No se agotan ahí las posibilidades de reequilibrio, si se atiende a la gran cantidad de suelo vacante pendiente de desarrollo que existe en el Norte, y que debe usarse como medio de sutura entre barrios aislados (El Calvario-Constitución, El Pino-Libertad) para diluir las barreras que mantienen en situación de relativo aislamiento a los barrios históricos, desde antiguo considerados como zonas desfavorecidas.

A pesar de las carencias relativas, la ciudad ha hecho un esfuerzo de reequipamiento del centro urbano, aprovechando para ello edificios religiosos fuera de uso o los escasos solares existentes. Así, el Convento de Santa Clara es actualmente un Centro Cultural que potencia la atractividad del Casco Histórico. Otro tanto puede decirse de las agrupaciones de tamborileros que han escogido el Casco como espacio para su asentamiento, aprovechando la existencia de numerosas viviendas vacías.

Por último, cabe hacer referencia al sobreequipamiento religioso de Hellín, que dispone de muchas iglesias, ermitas y colegios confesionales, algunos de interesante factura arquitectónica.

C7. LAS INFRAESTRUCTURAS

La gestión del abastecimiento de agua y saneamiento está hoy encomendada a la empresa AQUALIA Gestión Integral del Agua, S.A., del grupo FCC. El cartografiado de las redes se encuentra en elaboración; se ha reconstruido la situación actual a partir de los datos aportados por esa empresa, de los planos correspondientes del PGOU que se revisa, y de la elaboración propia.

C7.1. Abastecimiento de agua

Existe un conjunto formado por Hellín y todas las pedanías menos dos (Rincón del Moro y Las Minas), que está integrado en un sistema de abastecimiento compuesto por tomas, redes, bombeos y depósitos, con sus fuentes de abastecimiento diversificadas.

Captación

El conjunto principal se abastece desde tres tomas distintas; El Rincón del Moro y Las Minas tienen captaciones propias.

Tomas del río Mundo.

Se trata de dos tomas, una de 1.000 l/seg de las aguas del río Mundo para riego, mediante una toma situada aguas arriba del embalse del Talave. De este caudal, la concesión prevé el uso de 100 l/seg para el abastecimiento de Hellín.

Las aguas son transportadas a lo largo de un canal a cielo abierto con tramos entubados, cuando la orografía lo ha exigido, hasta la planta de potabilización de La Losilla; desde allí es conducida hasta el depósito de Santa Bárbara, mediante una tubería de $\varnothing 350$, que se encuentra en mal estado. Este caudal, considerando que el consumo medio anual oscila en torno a los 80 l/seg, es suficiente para resolver el suministro, exceptuando las puntas.

La segunda toma de aguas es en la propia presa, de 65 l/s, aguas que son conducidas a la planta de potabilización de la Vicaria; y de ella, mediante bombeo, hasta el depósito de Santa Bárbara, a través de una conducción de $\varnothing 400$ mm que, en su último tramo, discurre paralela a la carretera de Liétor.

Ambas tomas forman parte de la concesión del río Mundo, que totaliza 165 l/s, dando un volumen máximo anual de 5.200.000 m³ /año.

Toma de los pozos del Boquerón.

Estos pozos se encuentran situados junto a la presa del Boquerón, cuyas aguas son conducidas a la depuradora de la Losilla. Esta fuente de suministro tiene un uso únicamente eventual (una vez cada dos o tres años, cuando la hidrología así lo requiere). Las aguas tomadas de estos pozos están consideradas de inferior calidad.

Toma de El Rincón del Moro.

Esta toma es, en realidad, una captación practicada en la Hoya del Rincón del Moro para el abastecimiento de Tobarra: la toma anteriormente existente se clausuró, al estar el agua contaminada. El aforo es, pues, el necesario para esa población, por lo que El Rincón del Moro disfruta de un suministro privilegiado.

Toma de Las Minas.

Esta pedanía se encuentra en el extremo Sur del municipio, y por ello, muy apartada de la red municipal que interconecta los diferentes núcleos. Se abastece mediante una toma al río Segura, que extrae 20m³/hora de agua, mediante una bomba de 5 kw, hasta un depósito cuya altura manométrica es de 20 metros.

Almacenamiento

El agua, una vez potabilizada en las ETAP de La Losilla y La Vicaria, es almacenada en depósitos. El sistema de Hellín es, por su mayor dimensión, más complejo que el del resto de los

núcleos, y se encuentra en fase de remodelación, para adaptarlo a las necesidades actuales. Conviene, pues, hacer referencia a la situación en Hellín, por un lado; y a la del resto de los núcleos, por otro.

Hellín.

El sistema de regulación del suministro de aguas a Hellín es aún disfuncional, por cuanto está constituido por cinco depósitos, todos ellos de pequeña capacidad, distribuidos por el núcleo. La situación está en vías de cambio, y la ejecución de las modificaciones está prevista ya en los planes de AQUALIA: eso significa que, a los efectos de describir la situación con la que contará la ciudad en el momento de aprobar definitivamente el POM, puede estimarse que la red ya estará modificada. Así, en lo que sigue, se realizan los cálculos teniendo en cuenta la nueva disposición de depósitos.

Existe un sexto depósito, en el polígono industrial, al que se eleva agua desde el depósito de Santa Bárbara.

En el momento actual (2005), los depósitos existentes son:

Nº	DEPÓSITO	CAPACIDAD M ³
1	Santa Bárbara	3.100
5	El Calvario (Cruz de la Langosta)	150
2	El Castillo	1.800
3	San Rafael	1.200
6	La Estación	300
4	Polígono	300
Total		6.850

Una vez se hayan realizado las modificaciones indicadas, quedarán suprimidos los depósitos de Santa Bárbara, El Castillo, San Rafael y antiguo de El Calvario, y sustituidos por dos nuevos de 5.000 m³ cada uno en El Calvario, por lo que la situación será la siguiente:

Nº	DEPÓSITO	CAPACIDAD M ³
1	Santa Bárbara	0
5	El Calvario (Cruz de la Langosta)	10.000
2	El Castillo	0
3	San Rafael	0
6	La Estación	300
4	Polígono	300
Total		10.600

La zona industrial (Polígono SEPES y adyacentes) se abastece mediante una conducción de FDØ300 que parte de la tubería que viene del Talave, en las cercanías de El Calvario. El depósito se encuentra en el mismo Polígono.

A los nuevos depósitos de El Calvario (Cruz de La Langosta), el agua llegará a través de una nueva conducción que, uniendo los flujos procedentes de las conducciones de las dos ETAP (Vicaría y La Losilla), canalizará el suministro hasta los nuevos depósitos. La modificación se completa mediante la supresión del actual tramo Sta. Bárbara-Calvario (para elevar el agua

desde el primero hasta el segundo de los depósitos), y la construcción de una nueva conducción que dé servicio a la red urbana, que parte del depósito de Santa Bárbara.

Pedanías.

Todas disponen de sus correspondientes depósitos servidos por la red municipal de abastecimiento de agua, excepto Torre Uchea, que se surte directamente desde el de Nava de Campaña. La población de las pedanías (excepto Isso) está estabilizada, cuando no es regresiva: por lo que no sufren problemas de suministro. Las características de los depósitos son las siguientes:

Nº	NÚCLEO	PARAJE	GRUPOS	CAPACIDAD M ³
9	Isso	Toladillo	1	50
9	Isso	Cerro Otero	1	750
10	Mingogil		2	300
11	Cañada de Agra		1	500
12	N. de Campaña		2	300
13	Cancarix		1	50
15	Agramón		1	30
14	Agramón		1	750
15	Minateda		1	500
16	Rincón del Moro		2	100
17	Las Minas		1	50

Distribución

Hellín

Desde el depósito de Santa Bárbara, que recibe las aguas de las dos depuradoras, el agua se reparte, por gravedad o bombeo, entre los distintos depósitos, cubriéndose desde cada uno de ellos la distribución a una zona del núcleo de Hellín.

Santa Bárbara: distribuye el agua a la zona Suroeste del núcleo, mediante una arteria de $\varnothing 300$ mm que discurre a lo largo de la Avenida de la Constitución. La conducción que discurre a lo largo de la carretera de Isso, de $\varnothing 63$ mm en su tramo final, empieza a tener problemas de saturación. Esta distribución queda sustituida por la que procede de El Calvario, desde los dos nuevos depósitos.

El Castillo y San Rafael: estos depósitos se abastecen, desde el de Santa Bárbara, a través de la central de bombeo de la calle de El Canalón. A su vez, surten de agua a la mayor parte del casco antiguo y a toda la expansión sur de Hellín. En la zona alta de San Rafael existen problemas de presión, al igual que en la zona Sur, donde resulta insuficiente la tubería de $\varnothing 200$ que, procedente del Castillo, discurre por la Gran Vía, especialmente cuando se producen consumos puntuales fuertes como el riego del parque, originando una sensible depresión en la red. Los dos depósitos van a desaparecer en breve; serán sustituidos por la ampliación de la capacidad de almacenamiento en El Calvario, en cota más elevada, lo que solucionará de paso los problemas de presión.

El Calvario: el depósito de El Calvario, también denominado de la Cruz de la Langosta, se abastece (mediante una elevación forzada) desde el depósito de Santa Bárbara, distribuyendo el agua por la zona Norte del núcleo (Calvario, Cementerio, Constitución). En general, el nivel de servicio de la red es bueno, existiendo únicamente algunos problemas localizados. Pero la transformación del esquema de almacenamiento del núcleo de Hellín reforzará la importancia de estos depósitos: se elimina el existente, y se construyen dos nuevos, como se ha indicado, de 5.000 m³ cada uno.

La Estación: mediante una conducción precedente de El Calvario, se suministra el depósito de la Estación, que abastece a los barrios situados al Este de la vía del ferrocarril y a una pequeña zona del casco antiguo: el barrio del Carmen.

Consumo.

Es interesante reflejar las cifras de consumo, pues ello aproxima los cálculos justificativos de la idoneidad del servicio prestado más que si se aplicase un estándar estadístico. Los datos para el año 2002 son los más actuales que se conocen del volumen de agua facturada, y se han tomado como referencia para conocer el gasto medio en cada núcleo. Son los siguientes:

NÚCLEOS	VOLUMEN SERVIDO m ³	POBLACIÓN*	GASTO MEDIO l/hb/día
Hellín	2.700.185	22.581	328
Isso	294.987	2.106	384
Resto de Pedanías	440.000	2.922	413
Total	3.435.172	27.609	341

*: Censo de enero de 2001

Se puede observar que el consumo per capita es muy elevado; y tanto más cuanto más pequeño es el núcleo. La explicación a este fenómeno podría venir de que se estuviese utilizando el agua de la red de abastecimiento para riego, o de la existencia de algún consumo puntual destinado a la industria: al tratarse de núcleos muy pequeños, cualquier gasto no doméstico distorsiona grandemente las cifras de gasto per capita. Por ejemplo: basta que se cierre una granja porcina en un núcleo, o se abra en otro, para que el gasto per capita se modifique mucho.

Si se aceptan estas cifras, que son muy exactas (son datos del agua facturada por parte de la Sociedad Aqualia), puede establecerse la capacidad de almacenamiento necesaria, y compararla con la situación actual. Para ello, se mayorará la capacidad requerida de almacenamiento con un porcentaje de pérdidas en la red: existe una diferencia entre el volumen de agua tratada y el de agua facturada. La cuantía de esa diferencia se debe a las pérdidas en la red, que son del 40% en el momento actual. No obstante, las modificaciones en curso persiguen también minorar las pérdidas. Los datos sobre los que AQUALIA está trabajando prevén la reducción de pérdidas al 25% en la red de distribución. Los datos (aplicando un gasto por habitante y día según lo obtenido en la tabla anterior, para Hellín, Isso y resto de pedanías), desagregados para cada núcleo de población, serían los siguientes:

NUCLEOS	POBLACIÓN	VOLUMEN (*) REQUERIDO M ³ /DÍA	CAPACIDAD ACTUAL M ³	CAPACIDAD PREVISTA M ³
Hellín	22.581	9.258	6.850	10.600
Isso	2.106	1.011	800	La misma
Mingogil	324	167	300	La misma
Cañada de Agra	422	218	500	La misma
N. de Campaña / Torre Uchea	718	371	300	La misma
Cancarix	124	64	50	La misma
Agramón	747	386	780	La misma
Minateda/La Horca	168	87	500	La misma
Rincón del Moro	40	21	100	La misma
Las Minas	204	105	50	La misma

(*): población x 1,25 (mayoración por pérdidas en la red) x gasto medio del núcleo considerado /1.000

Estas cifras revelan los siguientes extremos:

La situación actual en la ciudad de Hellín queda garantizada para un almacenamiento del consumo de 24 horas, una vez se finalicen las modificaciones en el almacenamiento de agua antes indicadas.

El núcleo de Isso se encuentra al límite en cuanto a su capacidad de almacenamiento: habría una práctica coincidencia entre lo que puede almacenar (800) y lo que gasta si no tuviera pérdidas en la red (808). El porcentaje del 25% puede aplicarse a una red compleja, como la de Hellín; se desconoce cuál es el porcentaje de pérdidas en Isso, y de momento, en la tabla anterior, se aplica el 25%. Pero puede que sea menos, habida cuenta que el recorrido entre el punto de almacenamiento y los de distribución es mucho más corta. Además, hay diseminado en Isso que no se surte de la red. En todo caso, se ve que Isso, como mucho, tiene un problema de pérdidas en la red y de consumo excesivo. Las campañas municipales de moderación del consumo son constantes, por lo que, aunque no se ha tenido en cuenta una disminución del mismo en los cálculos, podría considerarse que el consumo se va a moderar, quedando Isso suficientemente dotado en cuanto a la capacidad de sus depósitos.

Nava de Campaña y Torre Uchea, que se surten del mismo depósito, están ligeramente por debajo de la capacidad de almacenamiento de las 24 horas. No obstante, esto es un cálculo discutible: Torre Uchea está recibiendo agua directamente de la red, y su población es de sólo 25 habitantes. Además, entre ambos núcleos cuentan con 21 habitantes en diseminado, no conectados algunos de ellos a la red. Teniendo en cuenta que los cálculos anteriores están realizados con un consumo muy alto, y contando con un 25% de pérdidas, puede considerarse equilibrada su capacidad de almacenamiento (pueden aplicarse los razonamientos del punto anterior), pero no debe crecer.

Las Minas está por debajo de sus necesidades de almacenamiento. Pero de sus 204 habitantes, sólo 146 están en el núcleo, y 58 en diseminado. No todos ellos están conectados a la red, por lo que la situación no es desfavorable, aunque el núcleo no debe crecer mientras no amplíe su depósito.

Los gastos por habitante parecen, como antes se vio, muy elevados. Por ello, acaso el Ayuntamiento deseara reforzar las campañas para reducir el consumo, lo que resolvería la situación existente en los núcleos cuya capacidad de almacenamiento se encuentra al límite.

Situación del abastecimiento de agua en 2016

Como más adelante se verá, el escenario demográfico para 2016 (año horizonte de este POM) indica que Hellín habría pasado a tener 30.924 habitantes, frente a los 22.581 con los que cuenta hoy; y que los núcleos, que hoy cuentan con 4.853 habitantes, alojarán a 5.316. Esto indica un crecimiento muy significativo de Hellín (135%), y uno muy modesto en los núcleos (108%). Así, la situación de los núcleos y pedanías puede considerarse estabilizada, mientras que la de Hellín arrojaría la necesidad de disponer de almacenamiento para 12.497 m³, y resultarían insuficientes los nuevos depósitos propuestos, que son de 10.000 m³. Todo ello, a condición de que no aumente el gasto por habitante, que alcanza cotas muy elevadas, y que indica la necesidad de estudiar campañas orientadas a la reducción del gasto de agua, o al menos a su estabilización.

De todas maneras, es preciso ser prudentes por lo que hace a esta valoración: en el teórico caso de que se suprimiesen todas las pérdidas, la necesidad de almacenamiento sería de 9.997 m³, frente a los 10.000 de próxima provisión, es decir: habría equilibrio. Realizar este tipo de proyecciones a 13 años vista puede arrojar inexactitudes, porque en ese tiempo pueden variar desde las pautas de consumo hasta el porcentaje de pérdidas. Y basta que se instale una industria que consuma mucha agua, o que se cierre otra de esas características, para que todas las previsiones requieran ser retocadas. Puede, pues, partirse del supuesto de que la demanda de almacenamiento cubre las proyecciones demográficas, siempre que no se modifiquen las pautas de asentamiento industrial, y que se persista en la campaña de ahorro de agua.

C7.2. Saneamiento

El núcleo de Hellín cuenta con un sistema separativo para resolver la evacuación de sus aguas, aunque la doble red no cubre todo el área urbana. La red de pluviales recoge el agua de escorrentía (espacio urbano), y la de alcantarillado recoge las aguas fecales y pluviales procedentes de tejados y patios. Estas últimas, en ciertos momentos de fuertes lluvias, saturan la red de fecales, y han hecho precisa la construcción de aliviaderos.

Red de Evacuación de Aguas Pluviales

El sistema de evacuación de pluviales consta de una colector principal visitable, de 2,5 por 2,5 metros, que nace junto a la vía del ferrocarril, a la altura de la calle Sangradera. Discurre hacia el Sur, por las calles de La Rambla y Balmes. Al colector mencionado acometen tres ramales procedentes de los barrios de la Estación, El Pino y Gran Vía, con unos diámetros que oscilan entre los ø600 y los ø1.000 mm.

Existe otro colector que, discurriendo por la avenida de la Constitución con un diámetro entre ø1.000 y ø1.500 mm, confluye con el principal a la altura del arranque de la carretera de Agra. Desde esta confluencia parte un emisario que sale del casco por el Sur, tomando una dirección paralela a la carretera de Agra, hasta alcanzar la laguna de Los Patos, en la que se vierte este efluente.

Este sistema de evacuación, que no es muy antiguo, no presenta problemas funcionales dignos de mención.

Red de Alcantarillado

El núcleo de Hellín cuenta con una red de alcantarillado escasamente jerarquizada, en la que no existen colectores de grueso calibre. Efectivamente: sólo existe un tramo de colector visitable de alta capacidad, discurriendo desde Los Cuatro Caminos por Melchor de Macanaz y por la calle Socovos hasta la salida del casco urbano, en la que reduce su sección hasta $\varnothing 600$ mm, que es la sección de entrada a la depuradora. Este emisario cuenta, no obstante, con un tramo de $\varnothing 600$ mm entre el núcleo y la carretera de Agra, en la que su sección se estrangula aún más, hasta $\varnothing 300$ mm. La red de alcantarillado se estructura en cuatro grandes cuencas:

Cuenca Noroeste.

Drenada por un colector de escaso diámetro, (apenas $\varnothing 400$ mm), que se desarrolla a lo largo de la Avenida de la Constitución, y que precisa dos aliviaderos para derivar hacia el colector de la carretera de Isso los excedentes originados por las aguas de lluvia acumuladas en patios y tejados.

Cuenca Oeste.

Drenada por un pequeño colector de apenas $\varnothing 250$ mm de diámetro, que discurre paralelo a la carretera de Isso, derivando posteriormente hacia la depuradora.

Cuenca Noreste.

Drenada por el colector de la Avenida de la Libertad, que desemboca en la galería visitable de Melchor de Macanaz. El colector de la citada Avenida cuenta con una sección claramente insuficiente, máxime por cuanto afluyen a aquél las aguas residuales del polígono.

Cuenca Sur.

Presenta un sistema de colectores bastante indiferenciado, con diámetros de $\varnothing 300$ ó $\varnothing 400$ mm.

En resumen, la problemática del saneamiento puede resumirse en los siguientes puntos:

- Insuficiencia de sección en los colectores principales, siendo los más problemáticos el de la Avenida de la Libertad y el de la Carretera de Isso.
- Existencia de un punto crítico en la confluencia del colector de la Constitución con el alcantarillado de Gran Vía, produciéndose el levantado de tapas el tramo más bajo de la citada avenida.
- Permanencia de algunas alcantarillas de barro en el casco antiguo, así como problemas derivados de la existencia de bodegas bajo la calzada.
- Problemas localizados en la zona del Hospital, del Carmen o del Calvario; como consecuencia, en algunos casos, de la existencia de contrapendientes.
- Estrangulamiento de la sección del emisario a la depuradora, en una longitud de 300 metros.

C7.3. Depuración.

Hellín.

Las aguas residuales de Hellín se depuran mediante un sistema de lagunaje, situado en las proximidades de la laguna de Los Patos.

La depuración se produce mediante una EDAR de lagunaje, hoy considerado un sistema anticuado, pues ocupa mucha superficie para la obtención de unos rendimientos que se pueden mejorar grandemente acudiendo a sistemas de aireación mecánica. Esta EDAR está dimensionada para tratar un caudal nominal de 75 litros/segundo (o, lo que es lo mismo: 6.480 m³/día). Consta de los siguientes elementos:

Cuatro lagunas anaerobias, de 3,96 m³ cada una.

Tres lagunas facultativas, de 61.340, 47.240 y 25.925 m³, respectivamente.

Dos lagunas de maduración, de 5.200 m³ cada una.

Una vez depuradas, las aguas son trasladadas mediante un emisario que entrega el efluente al río Mundo. El primer tramo del emisario está entubado, y discurre a lo largo de la carretera municipal a Mingogil. El resto discurre a cielo abierto por una rambla.

Hellín consume una media de 7.398 m³/día, y depura 6.480 m³/día: ello indica que la EDAR se encuentra al límite de su capacidad, y no puede afrontar el aumento de población previsto sin un descenso en la calidad de este servicio esencial.

Existe, por lo demás, un problema ambiental derivado de la emisión de olores, perceptibles en los alrededores de la planta. La abundante construcción de viviendas abusivas que se ha dado en la zona Sur de Hellín ha alcanzado las inmediaciones de la laguna, creando un foco potencial de insalubridad medioambiental.

Pedanías.

Las pedanías disponen, en general, de pequeñas instalaciones reguladoras de rendimiento y control dudoso, existiendo planes en el Ayuntamiento para la ejecución de nuevas instalaciones de depuración en Nava de Campaña, Cañada de Agra y Mingogil.

En cuanto a problemas de las redes, cabe destacar la insuficiencia de secciones en el alcantarillado de Isso.

C9. NIVEL DE OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN.

Los núcleos del municipio de Hellín son, todos ellos, muy compactos. La ciudad de Hellín, porque su emplazamiento ha supuesto un límite al crecimiento por el abrupto Norte, y por el Sur muy cultivado, hasta el borde de la edificación; mientras que la expansión en dirección Este-Oeste se ha visto bloqueada por la existencia de grandes fábricas en desuso, o de la proximidad de los cruces viarios.

También son muy compactas las pedanías; sobre todo, las que se originaron en la época de los poblados de Colonización, que se construyeron de una vez, encontrándose rodeados de parcelas agrícolas que impiden su extensión.

Así, tanto Hellín ciudad como las pedanías, con pocas excepciones, han crecido más por colmatación de sus tejidos que por extensión. Es cierto que la ciudad de Hellín ha visto cómo se desarrollaban ciertas unidades de ejecución, pero ese desarrollo se ha producido con arreglo a lo dispuesto por el planeamiento, previa construcción de su urbanización. Este extremo es esencial, a la hora de justificar el cumplimiento de la condición según la cual el suelo urbano debe encontrarse ocupado por la edificación en al menos dos tercios del espacio urbanizado (servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos).

Por un lado, hay que entender esta determinación como referida a la totalidad del suelo urbano de cada uno de los núcleos. En el caso de Hellín y sus núcleos urbanos, ningún suelo que no se encuentre totalmente urbanizado ha sido incluido en la categoría de “consolidado”. Y solo ha sido incluido en la categoría de no consolidado aquél que se encuentra contiguo al consolidado y que, estando en general clasificado como urbano en el plan anterior, se encuentra precisado de reurbanización, por soportar actualmente tejidos industriales e industrias desafectadas que deben desaparecer; o aquel otro que se encuentra ocluido por el consolidado, formando vacíos interiores en la ciudad.

En el siguiente cuadro se ofrece:

- La superficie total de suelo urbano, SU (según datos de la memoria del PGOU que se revisa).
- La superficie ya urbanizada y ocupada por la edificación, SUC (detrayendo del SU las Unidades de Ejecución del PGOU que aún no se han desarrollado).
- La superficie de suelo urbano falto de urbanización/reurbanización y sin edificar o con edificación obsoleta, SUNC (compuesto por las Unidades de Ejecución del PGOU que no se han desarrollado: UE0, UE1a, UE2, UE3, UE6b, UE7, UE8b, UE8c, UE9, UE10, UE12, UE13, UE14, UE15, UE16 y UE11).
- La superficie de suelo vacante en SUC, según medición efectuada en la serie de planos INF-06 (Suelo Vacante existente sobre la delimitación propuesta de SUC) del POM.
- La superficie y porcentaje de SU urbanizado y edificado (nivel de ocupación de la edificación)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN PGOU	A Sup. SU (Has.)	B Sup. SUC (Has.)	C Sup. SUNC (Has.)	D Sup. Suelo vac. en SUC (Has.)	E Sup SU Ocup. Por edif. (Has./%) (B-D)
HELLÍN	332,54 ¹	296,55	35,99	20,42	276,13 / 80,04
AGRA	5,36	5,36	0,00	1,51	3,85 / 71,83
AGRAMÓN	31,08	31,08	0,00	3,55	27,53 / 88,58
CANCARIX	9,58	9,58	0,00	0,39	9,19 / 95,93
CAÑADA DE AGRA	20,26	20,26	0,00	0,30	19,96 / 98,52
ISSO	40,45	40,45	0,00	4,56	35,89 / 88,73
ISSO: BARRIOS	8,75	8,75	0,00	0,82	7,93 / 90,63
LA HORCA	1,89	1,89	0,00	0,15	1,74 / 92,06
LAS MINAS	4,17	4,17	0,00	0,32	3,85 / 92,33
MINATEDA	6,55	6,55	0,00	0,29	6,26 / 95,57
MINGOGIL	14,10	14,10	0,00	0,80	13,30 / 94,32
NAVA DE CAMPAÑA	23,89	23,89	0,00	0,13	23,76 / 99,46

1: Suma del Suelo Urbano del PGOU (288 Has) más Suelo Urbanizable del PGOU que se ha desarrollado (con planeamiento definitivamente aprobado y urbanización ejecutada: sectores SUP S3, SUNP A3 y SUNP A4)

En el cuadro se aprecia como en todos los ámbitos o ZOUs del PGOU, la edificación ocupa más de las dos terceras partes del suelo de cada una, superando en casi todos ellos el 80%. Esto quiere decir que hay muy poco suelo aún edificable en Suelo Urbano, siendo la situación dramática en las pedanías, en las que prácticamente no hay suelo edificable.

D. CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

D1. ENCUADRE COMARCAL Y REGIONAL.

Hellín pertenece a la región de Castilla-La Mancha, Comunidad Autónoma que está situada en la submeseta meridional, con una latitud entre los 41° 20' y los 38° 01' Norte y una longitud entre los 0° 55' y los 5° 24' Oeste. La provincia con una latitud más septentrional es Guadalajara y la de latitud más meridional Albacete, siendo justamente el municipio de Hellín uno de los que forma su borde Sur. En relación con la longitud oriental, la provincia situada más al Este es también Albacete.

El territorio donde se inscribe el municipio se caracteriza por ser un área de transición gradual y un paso natural entre la Meseta Castellano-Manchega y las sierras murcianas. Este carácter de encrucijada ha sido aprovechado tradicionalmente como vía de comunicación entre Levante y Andalucía.

La amplitud del término municipal, con 77.863 hectáreas, incluye una gran diversidad de espacios geográficos y donde destacan las pequeñas sierras que van compartimentando el territorio municipal. Esta diversidad geográfica ha marcado el desarrollo y dotado de singularidad a este municipio.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL, PROVINCIAL Y REGIONAL					
AÑOS	1981	1991	2001	2002	2003
Hellín	23.184	24.246	27.609	28.123	28.890
Albacete	334.468	341.847	367.283	371.787	376.556
Total Región	1.626.845	1.651.833	1.755.053	1.782.038	1.815.781

Fuente: INE

Hellín muestra unos parámetros de evolución de la población acordes con sus entornos comarcal y regional, ya que las últimas décadas ofrecen un crecimiento demográfico sostenido en los tres niveles contemplados. No obstante, los ritmos de crecimiento han sido muy diferentes. Hellín ha registrado en los años 90 un crecimiento poblacional del 13,87% en el período intercensal, mientras que en la provincia y en la región ha sido aproximadamente la mitad (7,4 y 6,2% respectivamente)

En Castilla-La Mancha existe una desigual distribución de la población, acentuada por un proceso de urbanización y despoblamiento del mundo rural. Un dato significativo es que, en 2003, tan sólo 14 municipios de la región poseen más de 20.000 habitantes (uno de ellos, Hellín) y que en su conjunto suman un total de 726.329, lo que supone el 40%, porcentaje que muestra una tendencia al crecimiento (en el año 2002 la población de estos municipios representó el 37,97% de toda la población de la región).

La extensión media de los municipios de Castilla-La Mancha es superior a la superficie media de los municipios de España. Así, la superficie media de los municipios castellano-manchegos

es de 87 Km² frente a los 63 Km² de los municipios españoles. La mayoría de los municipios de la región tienen entre 50,01 Km² y 100 Km². En el caso de España, la mayoría de los municipios tiene entre 30,01 Km² y 50 Km². Albacete y Ciudad Real son las provincias que poseen municipios más extensos (un municipio cada una con más de 1.000 Km²). También son las provincias con valores medios superiores. En el caso de Ciudad Real, la extensión media es de 198 Km², mientras que los municipios de la provincia de Albacete tienen una extensión media de 174 Km². Hellín es uno de los más grandes de la región con 781 Km².

SUPERFICIE, POBLACIÓN (2003) Y DENSIDAD REGIONAL, PROVINCIAL Y MUNICIPAL			
	Ext. (Km ²)	Población	Hab./Km ²)
Total Región	79.463	1.815.781	23
Albacete	14.926	376.556	25
Hellín	778	28.890	37

La densidad de población es, en Hellín, bastante superior a la provincial y regional, lo que implica que con sólo el 5,23% de la superficie provincial y el 1,0% de la regional, concentre el 7,67% de la población provincial y el 1,59 de la regional.

La provincia de Albacete contaba, según datos del segundo trimestre de la EPA 2003, con una Población Activa de 291.610 personas en edad de trabajar, y 49.865 personas en situación de paro laboral (INE, 2003).

En términos porcentuales y según las mismas fuentes, el paro en la provincia (número de personas paradas por cada cien personas activas) se sitúa en el 17,10%, siendo esta tasa superior a la registrada para el conjunto de la población española (11,17%). Esta situación afecta en muy diferente grado a hombres y mujeres. Así, mientras los primeros deben soportar una tasa de paro en torno al 11,27%, la cifra se acerca al 27,16% para las mujeres.

En cuanto a la tasa de actividad (número de personas ocupadas y parados) por cada 100 personas en edad laboral (16 años y más), la provincia de Albacete se sitúa ligeramente por debajo de la media correspondiente a Castilla La Mancha y por encima a la nacional.

	Activa			Parada		
	Varones	Mujeres	Ambos sexos	Varones	Mujeres	Ambos sexos
Albacete	66,37	38,69	52,45	4,47	10,83	6,80
Castilla – La Mancha	66,40	37,07	51,57	5,32	17,46	9,74
España	67,8	43,52	55,31	7,95	15,59	11,12

Fuente: *Instituto Nacional de Estadística. EPA Segundo Trimestre 2003.*

Tabla: *Tasa de actividad y paro (en porcentajes).*

Castilla-La Mancha es una región extensa y dispersa, que necesita de infraestructuras que permitan consolidar un crecimiento espacial adecuado tanto de la población como de las actividades económicas en el territorio.

Castilla-La Mancha dispone de una red de carreteras con una extensión de 19.575 km., perteneciente a la Administración Central, a la Autónoma y a las Diputaciones. Un aspecto a resaltar es el decisivo papel que cumple la Red de Carreteras del Estado en la región, no solo por su longitud, sino, además por su papel de conector básico de los centros urbanos principales del espacio regional. En este sentido, cobran especial relevancia las cuatro nacionales radiales que atraviesan la región: N-II, N-III, N-IV y N-V; además de las nacionales N-310, N-400, especialmente entre Ocaña y Cuenca, la N-420 y N- 430 en todo su recorrido, así como determinados tramos de las carreteras nacionales N-320, N-401 y N-332.

Desde la Administración Regional se viene desarrollando el II Plan Regional de Carreteras, que está en vigor desde 1998 y que tiene una duración de 10 años. La importancia que se ha venido concediendo al desarrollo y mejora de la red tiene su fundamento en los efectos que provoca este tipo de infraestructura sobre el modelo de ordenación territorial, sobre la implantación de las actividades productivas en su plasmación territorial y sobre el nivel de bienestar de la población.

El territorio de Castilla-La Mancha cumple una clara función en las conexiones ferroviarias de la Península. A este respecto, cabe decir que la estructura radial-arborescente ha supuesto limitaciones a las conexiones interregionales en este medio de transporte. Así, las cinco capitales de provincia más Puertollano y Talavera de la Reina, tienen comunicación directa con Madrid, pero la conexión entre estas ciudades o bien resulta imposible materialmente por no existir vía o, si existe, funcionalmente es imposible al tenerse que realizar mediante conexiones indirectas (es decir, transbordos), y tan solo sería factible en uno o dos casos.

Desde las diferentes Administraciones se están acometiendo proyectos que persiguen una mayor vertebración regional. Así, cabe destacar, el Plan de Infraestructuras para el Transporte 2000-2007 de la Administración Central o el II Plan Director de Transportes de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

En el corto plazo, la vertebración regional se ha planteado a través de la carretera y la red ferroviaria, mejorando y modernizando los trayectos que conectan las distintas provincias castellano-manchegas. A largo plazo, la vertebración regional se lograría a través de la futura Red

de Alta Velocidad, que posibilitaría la unión entre sí y con Madrid y otras líneas de Alta Velocidad, de todas las capitales de provincias y algunas otras localidades de la región. Además, están en fase de construcción o ya en funcionamiento algunas vías de alta capacidad, como las diferentes Autopistas Radiales, que transcurren por el territorio de Castilla-La Mancha y autovías.

D2. SÍNTESIS SOCIODEMOGRÁFICA.

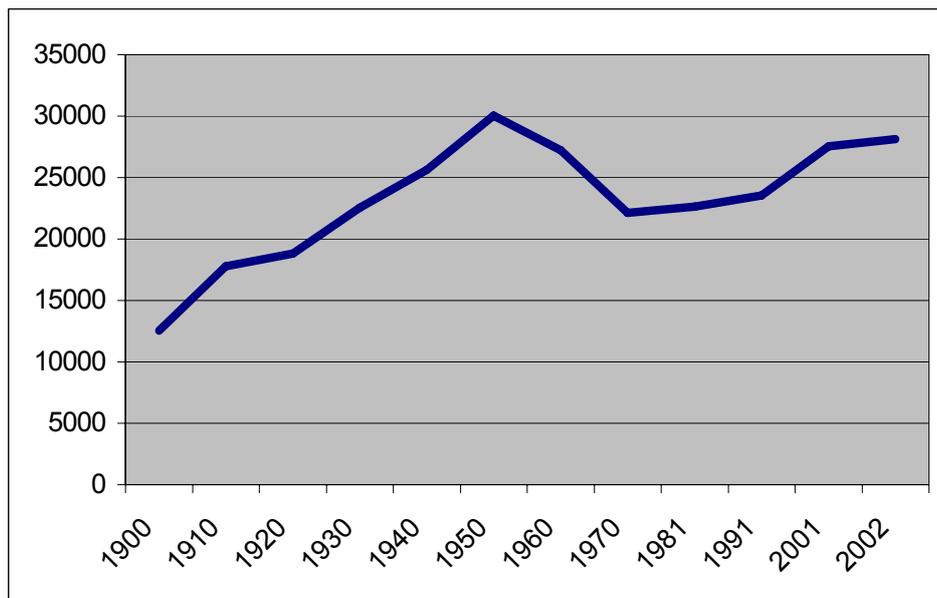
Sintetizar la información de naturaleza sociodemográfica supone analizar dos bloques de materias. La primera se refiere a la evolución y características de edad de la población de Hellín, base sobre la que apoyar las proyecciones demográficas que condicionarán las futuras determinaciones de ordenación contenidas en el planeamiento. Y en segundo lugar, interesa conocer la relación de la población del municipio con la actividad económica, cuantificando las variables correspondientes a población activa y población ocupada, y, dentro de ésta, su distribución por grandes sectores productivos (agricultura, industria, construcción y servicios).

Las fuentes de información utilizadas han sido básicamente las de naturaleza censal que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE) cada diez años, completadas con los datos recogidos en los Padrones Municipales elaborados por los Ayuntamientos a mitad de decenio.

D2.1. Población: evolución y características

La población se distribuye en 12 pedanías además del núcleo de Hellín: Agramón, Cancarix, Cañada de Agra, Isso, La Horca, Las Minas, Minateda, Mingogil, Nava de Campaña, Rincón del Moro, Torre Uchea y Agra.

Como primera característica de la población de la zona de estudio hay que anotar que, según datos del Padrón Municipal de Habitantes, en Hellín se produjo un constante incremento de la población hasta la década de los 60, momento en que se inició un periodo de pérdida de efectivos hasta la última década del siglo XX. A partir de entonces, se ha iniciado un incremento de las cifras mantenido hasta la actualidad. Así pues, desde los 27.242 habitantes contabilizados en 1960, se descendió hasta 22.651 en el año 1981 y, posteriormente, se ha invertido la tendencia alcanzándose los 28.123 habitantes según la revisión del Padrón municipal del 2002 (fuente: INE, 2003).



Fuente: INE. Padrón municipal de habitantes.

Figura: Evolución de la población en el municipio de Hellín.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN									
AÑOS	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
POBLACIÓN	18.799	22.537	25.643	30.026	27.242	22.152	23.184	24.246	27.609

* La población de la tabla hasta 1970 es la de hecho. En 1981 y 1991 la población reflejada es la de derecho.

Otra característica de la evolución y estructura demográfica del municipio la proporciona el estudio de la pirámide de edad, que en Hellín ofrece unos parámetros sociodemográficos regresivos, acordes con las tendencias observadas en el conjunto de la población española, esto es: disminución del tamaño de las nuevas generaciones, aumento de la población de más de 65 años debido al descenso de la mortalidad, con el consecuente envejecimiento de la población; además, un aumento de la población potencialmente activa (entre 16 y 64 años).

Así, el 16,60% de los residentes en Hellín en 2001 tenían 65 años o más, mientras que en 1981 eran el 10,40%. Además, la infancia tiene cada vez menos presencia en la pirámide de población. Los menores de 16 años han pasado de ser un 30,70% en 1981 a un 19,30% en el año 2001. Las personas que tienen entre 16 y 64 años eran un 58,90% del total de la población en 1981, y han pasado al 64,10% en 2001.

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD						
	<i>año 1981</i>		<i>año 1991</i>		<i>año 2001</i>	
De 0 a 15 años	7.117	30,70%	5.778	23,80%	5.337	19,30%
Entre 16 y 64 años	13.656	58,90%	15.217	62,80%	17.708	64,10%
65 años y más	2.411	10,40%	3.251	13,40%	4.563	16,60%
TOTAL	23.184	100,00%	24.246	100,00%	27.609	100,00%

Junto a estos datos sobre el crecimiento natural de la población, se observa una tasa de migración positiva muy elevada (34,84 ‰), veintiséis puntos por encima de la media provincial (8,03‰).

	Saldo migratorio	Tasa de migración (‰)
Hellín	926	34,84
Albacete	2.916	8,03
Castilla - La Mancha	12.876	7,42

Fuente: *Anuario Social de España 2003. Fundación "La Caixa"*.

Tabla: *Movimiento migratorio en la zona de estudio.*

El Índice de dependencia, es decir el número de niños (0 – 14 años) y mayores (más de 65 años) que dependen económicamente de 100 adultos en edad de trabajar es de 54,7 en Hellín, cifra situada 1,5 puntos por debajo de la media autonómica.

	Total población	Tasa de natalidad (‰)	Tasa de mortalidad (‰)	Tasa de crecimiento vegetativo (‰)	Índice de Infancia (%)	Índice de vejez (%)	Índice de dependencia (%)
Hellín	28.123	11,6	9,3	2,4	18,5	16,8	54,7
Albacete	367.283	10,1	8,4	1,6	16,9	17,8	53,0
Castilla - La Mancha	1.755. 053	9,6	10,00	-0,4	16,4	19,6	56,2

Tabla: *Indicadores Sociales. Fuentes: Anuario Social de España 2003 Fundación "La Caixa"*.

Por lo tanto, se prevé una evolución natural del municipio hacia un rejuvenecimiento de la población en los próximos años, favorecido por la alta tasa de migración, que favorecerá un aumento de la tasa de natalidad y un descenso del índice de dependencia.

Interesa analizar también en un municipio como Hellín la evolución de la población en los diferentes núcleos urbanos, por lo menos en los últimos 30 años, para identificar los que muestran un carácter dinámico y los que son, por el contrario, regresivos.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NÚCLEOS						
NUCLEOS	1970	1986	1992	1996	2001	2003
AGRA	143	123	132	164	175	174
AGRAMON	921	824	759	755	747	725
CANCARIX	200	179	157	134	124	133
CAÑADA DE AGRA	462	459	458	423	422	399
HELLÍN	17.983	19.055	20.150	21.115	22.581	24.026
ISSO	1.998	2.029	2.005	2.080	2.106	2.151
LAS MINAS	333	303	229	229	204	182
MINATEDA - HORCA	249	241	190	182	168	169
MINGOGIL	389	366	374	348	324	317
NAVA CAMPAÑA	445	451	484	508	693	713
TORRE UCHEA	71	60	41	39	25	26
RINCON DEL MORO			31	44	40	37
TOTAL	23.194	24.090	25.010	26.021	27.609	29.052

(*) En 1970 y 1986, el Rincón del Moro no aparece desagregado, sino incluido en el total. FUENTE: Nomenclator del INE

De esta forma, se observa el gran dinamismo poblacional de la capital del municipio, con un incremento neto de 6.000 nuevos habitantes en el período contemplado. Destaca igualmente la evolución demográfica positiva del núcleo Nava Campaña, con un incremento que supera el 50% de la población de partida. Isso y Agra mantienen sus niveles de población con ligeros incrementos, mientras que los demás núcleos son claramente regresivos.

EVOLUCIÓN DE LOS INCREMENTOS DE POBLACIÓN POR NÚCLEOS						
NUCLEOS	1970-86	1986-92	1992-96	1996-01	2001-03	1970-03
AGRA	-20	9	32	11	-1	31
AGRAMON	-97	-65	-4	-8	-22	-196
CANCARIX	-21	-22	-23	-10	9	-67
CAÑADA DE AGRA	-3	-1	-35	-1	-23	-63
HELLÍN	1.072	1.095	965	1.466	1.445	6.043
ISSO	31	-24	75	26	45	153
LAS MINAS	-30	-74	0	-25	-22	-151
MINATEDA - HORCA	-8	-51	-8	-14	1	-80
MINGOGIL	-23	8	-26	-24	-7	-72
NAVA CAMPAÑA	6	33	24	185	20	268
TORRE UCHEA	-11	-19	-2	-14	1	-45
RINCON DEL MORO	0	31	13	-4	-3	37
TOTAL	23.194	24.090	25.010	26.021	27.609	29.052

(*) En Rincón del Moro no se dispone de datos significativos intercensales. FUENTE: Nomenclator del INE

D2.2. Población activa y población ocupada

La población activa - esto es, la que está integrada por las personas residentes de 16 o más años dedicadas a la producción de bienes y servicios (población ocupada), mas la que está disponible para ello por búsqueda de empleo remunerado (población desocupada o parada), alcanzaba en 2001 en Hellín los 11.856 individuos, cifra que ha aumentado significativamente desde 1981, año en el que se registraron en el Censo un total de 7.215 activos. Así, en veinte años se han incorporado al mercado de trabajo 4.641 personas, incremento que guarda relación con la evolución de la población total, la cual ha aumentado en una cifra menor (4.425) debido a que la tasa de actividad global (porcentaje de la población activa sobre la total del municipio) ha sido igualmente creciente, y ha alcanzado en 2001 el 42,94% (35,74% y 31,12% en 1991 y 1981).

ACTIVIDAD, OCUPACIÓN Y PARO						
	1981	%	1991	%	2001	%
TASA DE ACTIVIDAD		31,12		35,74		42,94
ACTIVOS	7.215	100,00	8.665	100,00	11.856	100,00
OCUPADOS	5.545	Est. 91	6.660	76,85	9.660	81,48
PARADOS	1.670	Est. 91	2.005	23,15	2.196	18,52

Fuente :INE

La población ocupada, según el último censo de 2001, ascendía a 9.660 residentes (4.115 ocupados más que veinte años antes), con una tasa de ocupación que se situaba en el

81,48%. En consecuencia, el paro en el municipio de Hellín en el año 2001 alcanzaba el 18,52 % de la población activa, esto es 2.196 personas.

Respecto a esta cifra, en términos generales se puede decir que actualmente en la España rural el paro no es un fenómeno económicamente traumático que lleve a los parados a buscar empleo de cualquier manera y a aceptar un empleo cualesquiera que sean las condiciones. Ello obedece a la canalización de recursos públicos que ha permitido que España haya tenido una evolución favorable en la reducción de los niveles de desigualdad y pobreza en donde el medio rural ha sido singular beneficiario de este proceso a través de las siguientes vías: transferencias netas de la Seguridad Social (Pensiones de jubilación, viudedad, invalidez, asistenciales, Sanidad), subsidios (Plan de Empleo Rural y Subsidio Agrario) e incremento de la renta agraria (Subvenciones públicas directas, Programas LEADER y/o PRODER).

Por otro lado, la percepción de la población rural es optimista, lo que se debe, de una parte, a la mejora del nivel de vida experimentado en la última década mediante el incremento cuantitativo y cualitativo de los niveles de renta y de protección social; y de otra, a las variaciones en la situación laboral y la consolidación en medios urbanos de fenómenos de nueva pobreza y procesos de marginalidad y exclusión social, fundamentalmente en ciudades de más de 500.000 habitantes. Esto no quiere decir que la España rural esté lejos de abandonar la situación desfavorable que sigue ocupando, máxime con las nuevas tendencias en la Reforma del Plan de Empleo Rural y Subsidios Agrarios.

Por Sectores económicos, la población ocupada en la agricultura ha visto reducir sus efectivos en 380 trabajadores en el período 1981-1991 en valores absolutos, y en casi 10 puntos en términos relativos: a principios de los 80 se censaron 1.026 residentes que afirmaban dedicarse al sector primario como principal ocupación (19% del total de ocupados), mientras que diez años después sólo declaraban hacerlo 646 residentes (9,7% de los ocupados). El proceso ha sido común, con mayor o menor intensidad, a todo el país; puede explicarse por la escasa incorporación de jóvenes agricultores a la actividad, al tiempo que la jubilación o el fallecimiento ha ido expulsando a los mayores del sector.

Sin embargo, el proceso ha tocado fondo en Hellín en 1991: los datos del censo de 2001 han supuesto una recuperación de los niveles de población ocupada del año 1981 en términos absolutos, aunque en porcentaje se han perdido ocho puntos (1.039 agricultores, 10,76%). Si la actividad agrícola municipal logra mejorar su productividad y encontrar su lugar en los mercados a los que sirve, este proceso de crecimiento de activos agrarios va a continuar.

La población ocupada en la industria se cifraba en 1991 en 1.807 trabajadores (27,14% de la población ocupada total). Diez años antes había censados prácticamente los mismos efectivos, lo que significaría que la industria apenas logró en ese período incorporar nuevos trabajadores al sector. Sin embargo, el importante crecimiento demográfico de la última década ha permitido que en 2001 el número de ocupados crezca. A pesar de todo, el peso relativo total de este sector dentro de la población se ha reducido significativamente, pasando de ser un 32,20% en 1981 a un 27,14% en 1991 y a un 21,43% en 2001. El carácter industrial de la población ocupada de Hellín es, en cualquier caso, bastante importante, comparado con el peso de los otros sectores: más de una de cada cinco personas ocupadas.

La población ocupada en la construcción ha incrementado fuertemente sus efectivos durante los años 80: los 499 registrados en el censo de 1981 se han convertido en 950 en 1991, y en 1.570 en 2001, con fuerte incremento también en el peso relativo del sector, que ha variado del 9% al 14% en los 80 y al 16% en los 90.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR GRANDES SECTORES ECONÓMICOS					
	<i>Agricultura</i>	<i>Industria</i>	<i>Construcción</i>	<i>Servicios</i>	<i>TOTAL</i>
<i>1981</i>	1.026	1.785	499	2.235	5.545
	18,50%	32,20%	9,00%	40,30%	100,00%
<i>1991</i>	646	1.807	950	3.257	6.660
	9,70%	27,14%	14,26%	48,90%	100,00%
<i>2001</i>	1.039	2.070	1.570	4.981	9.660
	10,76%	21,43%	16,25%	51,56%	100,00%

La población ocupada en el sector servicios es la que más ha crecido (junto con el de la construcción) en los años 80. Según el Censo de 2001, 4.981 residentes se encontraban ocupados en actividades entre las que se incluyen el comercio, el transporte, los servicios públicos y los privados. En 1981, se censaron 2.235 ocupados en los servicios, lo que supone que en veinte años se ha incrementado en 2.746 activos los ocupados en el sector (más de un 100% de incremento), y 11 puntos su peso relativo (del 40% al 51%). La progresiva terciarización de la sociedad española hace prever el mantenimiento del proceso, con el consiguiente incremento, año tras año, de la importancia relativa de la población ocupada en este sector.

D3. ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA LOCAL

Caracterizar la economía de Hellín puede realizarse de múltiples formas; la más común de ellas consiste en el perfilado, en un análisis sectorial clásico, de la magnitud de las variables municipales básicas.

D3.1. La agricultura.

Aunque por valor de la producción la agricultura no es el sector predominante en Hellín, su importancia en el conjunto del municipio es bien notoria, como lo refleja el hecho de mantener cultivadas treinta y un mil has. (el 40% de la extensión municipal), pese a no ser uno de los sectores mayoritarios de población ocupada.

Según el censo agrario del INE de 1989, en el municipio existían 2.094 explotaciones agrarias, tres veces más que la población municipal ocupada en el sector. Diez años después, el último censo agrario de 1999 registró 1.676 explotaciones, lo que supone una reducción del 20%. Ello confirma que la agricultura era una actividad secundaria para gran parte de los propietarios rústicos de Hellín: es cierto que muchos de los propietarios no viven en el municipio. Según el censo de 1999, 1.663 eran explotaciones con tierras que gestionaban 71.482 has. en total, de las cuales 31.007 (43,4%) eran tierras labradas, 4.973 has. pastos (6,9%), 3.757 has. bosques (5,2%) y 24.494 has. (34,3%) otras tierras. Casi los 2/3 de las explotaciones del municipio disponían de una superficie inferior a las cinco hectáreas (sólo el 8,4% de ellas superaba las 50), y muchas estaban mecanizadas (584 tractores censados). En cuanto al régimen de tenencia, el 92% de la superficie de las explotaciones eran en propiedad, 4,6% en arrendamiento, y el 3% en aparcería.

La atomización de las explotaciones es un problema bien característico de todo el medio rural español, que en Hellín se presenta algo atenuado: existían 5.541 parcelas para las 1.663 explotaciones con tierras, lo que supone una media de 3,3 parcelas por explotación, bastante por debajo de la media provincial. La superficie media por parcela era de 12,9 has., lo que sin duda puede considerarse como un tamaño medio-alto.

El regadío ocupaba a principio de los años 90 un 30% de las tierras labradas; en la actualidad está en torno al tercio de esas 30.000 has. totales. El municipio dispone de buenas tierras de aluvión de los ríos Mundo y Segura, que han sido tradicionalmente aprovechadas en régimen de regadío. A partir de los años 60, el IRYDA inició un proceso de transformación a regadío de las tierras cultivables, acompañada de la construcción de poblados de colonización, hasta completar las diez mil hectáreas actualmente existentes. Dos terceras partes de los cultivos de regadío son herbáceos (maíz, trigo y cebada de invierno, cultivos forrajeros y algunas hortalizas). El tercio restante puede englobarse en el grupo de los cultivos leñosos (frutales de albaricoque y ciruelo).

El secano ocupa las dos terceras partes de las tierras labradas, mayoritariamente ocupadas por cultivos herbáceos (trigo, cebada, avena y pastizales) y barbechos (70% de los cultivos de secano), siendo el resto olivar y viñedo.

El aprovechamiento forestal es muy bajo en un municipio tan extenso y montañoso. El destino tradicional de los montes ha sido el esparto, compitiendo abiertamente con aprovechamientos maderables; en la actualidad, tras el abandono masivo de las superficies dedicadas al esparto, se produce escasa renta agraria de una gran parte del territorio municipal.

El aprovechamiento ganadero ha competido igualmente con el esparto, y actualmente está en crecimiento. Las poblaciones más numerosas son las de ganado ovino, con más de cuatro mil cabezas, aunque la cabaña bovina va cobrando cada vez más importancia. Existen en el municipio 6.324 has. de pastos permanentes que pueden soportar carga ganadera, a lo que hay que añadir una docena de explotaciones sin tierra con ganado estabulado.

El censo de 1989 contabilizó 2.069 personas físicas que ejercían de titulares de las explotaciones agrarias del municipio, de las cuales sólo 158 tenían menos de 35 años, y la mayoría (1.391) se encontraban entre los 34 y los 64 años. Destaca el Censo cómo se igualaba la media provincial de 67% de titulares entre esas edades. De los titulares, 1.294 manifestaban dedicarse de forma exclusiva a la actividad (62%, un punto por debajo de la media provincial), 712 declaraban desarrollar otra actividad de forma principal, y el resto de forma secundaria. En las explotaciones trabajaban también 505 personas en tanto que cónyuges del titular, y 825 como ayudas familiares (el 66% con menos de 35 años).

Se presentan a continuación las tablas con datos procedentes del último Censo Agrario de 1999.

Total S.A.U.	Tierras labradas	Tierras para pastos permanentes	Especies arbóreas forestales	Otras tierras no forestales
71.482	31.007	6.324	9.657	24.494

Tabla: Superficie total de las explotaciones agrícolas (datos en hectáreas).

Número de explotaciones	Número de explotaciones con tierras	Número de explotaciones sin tierras	Número de parcelas	Unidades ganaderas (UG)
1.676	1.663	13	5.541	5.598

Tabla: Explotaciones, parcelas y unidades ganaderas (UG).

>= 0,1 a < 5	>= 5 a < 10	>= 10 a < 20	>= 20 a < 50	>= 50
1.086	164	168	104	141

Tabla: Explotaciones según superficie total (Ha.)

Bovinos	Ovinos	Caprinos	Porcinos	Equinos	Aves
464	4.087	549	434	31	25

Tabla: Ganadería en unidades ganaderas (UG).

Uso del Suelo	Secano	Regadío
Tierras ocupadas por cultivos herbáceos	4.673	4.117
Barbecho y otras tierras no ocupadas	6.789	757
Tierras ocupadas por cultivos leñosos	6.085	4.640
Pastizales	2.800	0
Monte maderable	5.920	0
Espartizal	3.125	0
Erial a pastos	35.200	0
Terreno improductivo	315	0
Superficie no agrícola	1.650	0
Ríos y lagos	950	0

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla-La Mancha 2002

Tabla: Usos del suelo en el municipio de Hellín (en Hectáreas).

Denominación cultivo	Cultivo Principal	
	Secano	Regadío
Trigo	612	162
Cebada	2.202	1.306
Avena	1.408	201
Arroz	0	253
Maíz	0	162
Lenteja	3	0
Veza	255	14
Yero	185	1
Patata	0	19
Girasol	0	7
Colza	8	183
Menta	0	30
Clavel	0	3
Alfalfa	0	2
Col y repollo	0	362
Lechuga	0	20
Espinaca	0	32
Acelga	0	35
Cardo	0	17
Sandía	0	9
Melón	0	3
Calabaza	0	30
Tomate	0	12
Pimiento	0	78
Alcachofa	0	55
Coliflor	0	2
Ajo	0	22
Cebolla	0	4
Zanahoria	0	70
Nabo	0	14
Guisante	0	20
Habas	0	35
Otras hortalizas	0	912
Total herbáceos	4.665	4.025

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla-La Mancha (<http://www.jccm.es/agricul/>).
Tabla: Superficies de Cultivos herbáceos y hortícolas en el municipio de Hellín (en Hectáreas).

Denominación cultivo	Sin producción		En producción		
	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Árboles di-seminados
Manzano	0	0	0	21	300
Peral	0	0	0	74	650
Albaricoquero	0	70	0	1.500	700
Cerezo	0	0	0	10	500
Melocotonero	0	0	0	225	1.050
Ciruelo	0	5	0	80	950
Higuera	0	0	0	0	1.900
Almendro	570	300	1.750	680	7.000
Nogal	0	0	0	2	800
Viñedo de uva para vino	97	59	2.800	215	0
Olivar aceituna aceite	307	520	551	879	0
Total cultivos leñosos	974	954	5.101	3.686	13.850

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla - La Mancha 2002 (<http://www.jccm.es/agricul/>).
Tabla: Superficies de Cultivos leñosos en el municipio de Hellín (en Hectáreas).

El municipio de Hellín forma parte, junto a los de Tobarra, Fuenteálamo, Ontur y Albatana, del desarrollo de un Programa PRODER 2 que afecta, por tanto, a casi 40.000 habitantes, coordinado por la "Asociación Grupo de Acción Local Campos de Hellín" (Fuente: página web de la Asociación para el Desarrollo Rural de Castilla - La Mancha www.cedercam.com).

D3.2. Los Sectores más urbanos de la economía local.

La actividad industrial en Hellín registra, en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) del año 2002, un total de 239 altas; eso representa el 11,73% del total. Los subsectores más importantes del municipio están formados por empresas relacionadas con el textil y la confección, que ofrecen empleo a un millar de trabajadores. La actividad de transformación de productos derivados del esparto, que tanta importancia tuvo en los años 50 y 60 en el municipio, hoy es sólo historia que ayudó a la creación de un tejido industrial compacto en Hellín. La industria auxiliar de la construcción, por su parte, está constituida principalmente por algunas empresas de carpintería, tanto metálica como en madera, que se han desarrollado aprovechando el incipiente ritmo de construcción de viviendas en la ciudad. Además, están localizadas empresas que dan servicio a un mercado municipal y comarcal de más de 30.000 habitantes, con presencia de sectores característicos como la alimentación, mobiliario de madera y otros de pequeña maquinaria y productos metálicos.

La empresa industrial más importante del municipio es *Ródenas y Rivera S.A.* que desarrolla actividades tanto en el subsector textil como en el químico (fabricación de fibras artificiales). Se encontraba originalmente localizada en la carretera de Murcia, y se ha trasladado parcialmente al nuevo polígono. También son importantes, por lo que hace a sus instalaciones y volumen de empleo, la fábrica de dulces *Candy Spain S.A.*, fuera del núcleo urbano, sobre la N-301; y *Poly & Jute S.A.*, del sector textil, con instalaciones junto a la Estación.

Un subsector que tuvo gran importancia en la economía comarcal, aunque en la actualidad se encuentra en decadencia, es la minería. La explotación minera del azufre dio lugar incluso a la aparición de un poblado, Las Minas, donde existe todavía una estación de ferrocarril ya en desuso. La propiedad de ese suelo es privada, lo cual ha traído gran cantidad de problemas al perder la fun-

cionalidad para la que fue creado el núcleo. En el año 2002 estaban dadas de alta en el I.A.E. un total de 20 empresas, 15 de ellas desarrollando actividades extractivas en canteras de calizas; las cinco restantes, de arenas y grava para la construcción.

En el término existen tres zonas industriales:

Al norte de Hellín, junto a la Ctra. N-301 Madrid - Cartagena (km. 301) existen dos polígonos, el más antiguo promovido por SEPES y el otro por el Ayuntamiento. Contiguo a la Zona SEPES.

Polígono Industrial "San Rafael". Con 184.195 m² de Superficie total, en él se asientan empresas de confección textil, plásticos, construcción e Industria agroalimentaria. Este polígono se encuentra en obras de ampliación que afectan a una superficie de 256.834 m².

Polígono Industrial "San Rafael" - Zona SEPES. Abierto en 1987, tiene una superficie de 57.057 m² en la que están implantadas industrias de confección textil, talleres carroceros, construcción maquinaria agrícola, industria agroalimentaria, plásticos.

Al suroeste de Hellín, junto a la Ctra. CM-3212 Almansa – Orcera, se ubica el Polígono Industrial "La Losilla". En activo desde 1998 sobre una superficie de 35.400 m².

Al sureste del T.M. de Hellín, junto a la Ctra. a Agramón, se ubica el Polígono Industrial "Agramón" sobre una superficie de 11.757 m² en la que están implantadas una almazara de aceite y una cerrajería.

Actividad	Total
Energía y agua	6
Minería y derivados industrial química	31
Manufactureras	70
Construcción	186
Actividades industriales	434

Fuente: *Anuario Económico de España 2003. Fundación "La Caixa"*
 Tabla: *Actividades industriales en el municipio.*

El Sector de la construcción en Hellín es importante, como corresponde a su población y parque de viviendas, aunque la actividad ha desbordado el ámbito local para acudir a otros mercados próximos donde conseguir contratos. En la actualidad, existen casi dos centenares de empresas que cotizan en el Impuesto de Actividades Económicas del año 2002, con un total de 194 altas, que en su conjunto dan trabajo a un millar de empleados.

El Sector servicios, por su parte, sigue una trayectoria ascendente en cuanto a empleo y a ingresos en el municipio, como corresponde al proceso general de terciarización que caracteriza a nuestras sociedades. Se trata de un sector que desarrolla fundamentalmente servicios de carácter tradicional dirigidos a la población y al consumo, sin apenas incluir actividades terciarias directamente ligadas al proceso productivo, que son las que mayor dinamismo e innovación incorporan. En el Impuesto de Actividades Económicas del año 2002 figuran un total de 1.524 altas, exactamente las tres cuartas partes de las existentes para todos los sectores productivos.

Es característica del sector su atomización en pequeños establecimientos con una media de tres trabajadores por local: más de la mitad son comercios, principalmente de alimentación, textil y del llamado comercio ocasional; servicios que van dirigidos a la ciudad y, en menor medida, al entorno comarcal. Las otras actividades del sector, al margen del comercio son, en orden de importancia: las relacionadas con la hostelería (bares, cafeterías y restaurantes), el transporte y los servicios profesionales y financieros.

Se presenta a continuación una tabla con el Índice turístico y las Actividades de restauración y bares. El primero de ellos es un índice comparativo de la importancia turística de cada municipio. Se obtiene en función de la cuota o impuesto de actividades económicas, el cual se basa a su vez en la categoría de los establecimientos turísticos, número de habitaciones y ocupación anual (todo el año o parte del año); por lo que constituye prácticamente un indicador de la oferta turística. El valor del índice indica la participación (en tanto por 100.000) que corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades (total pesetas recaudación impuesto = 100.000).

Por otro lado, las actividades de restauración y bares derivan del impuesto de actividades económicas (IAE). Comprenden también heladerías, quioscos, etc.

<u>Índice turístico</u>	<u>Actividades de restauración y bares</u>
10	181

Fuente: *Anuario Social de España 2003. Fundación "La Caixa"*.

Tabla: *Índice turístico en la zona de estudio.*

Finalmente, convendría hacer referencia, en este breve repaso de la economía local, a un sector no productivo pero que genera ingresos, constituido por más de seis mil pensionistas en Hellín, los cuales reciben cada año del Estado aproximadamente 30 millones de Euros por conceptos de jubilación, viudedad o invalidez. Salvo en muy escasas ocasiones en las que viven en residencias - principalmente cuando acceden a la condición de no válidos -, estas personas siguen residiendo en sus hogares con la familia, la cual les ayuda a sentirse útiles mientras su condición se lo permite, y les presta la ayuda necesaria cuando ellos ya no pueden valerse. El constatado proceso de envejecimiento que afecta a la población de Hellín hace prever, en un futuro próximo, un crecimiento importante de este colectivo de pensionistas, lo que debe ser sin duda tenido en cuenta en el planeamiento urbanístico de la ciudad, en lo relativo a residencia y servicios.

D4. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El censo de viviendas de 1981 contabilizó en Hellín 9.618 unidades, de las cuales 6.136 (62,50%) constituían la residencia principal de sus ocupantes, 1.078 tenían la condición de viviendas secundarias, y 2.404 figuraban como viviendas vacías. Diez años después, el censo de viviendas de 1991 contabilizó 11.250 viviendas en Hellín, de las cuales 7.207 (64,06%) constituían la residencia principal de sus ocupantes. El resto, 4.043 viviendas, no completó la hoja de inscripción censal, bien por tratarse de la residencia secundaria de sus propietarios (1.496), bien por encontrarse en situación de "vacía" o "desocupada" a efectos del registro padronal (2.509), o por tratarse de "otra" situación (26).

Entre 1981 y 1991, por tanto, Hellín ha visto cómo su parque de viviendas aumentaba en 1.632 unidades (163 viviendas por año, un 16,97% más que el nivel de partida), aunque el número de

residencias principales y efectivamente ocupadas por población del municipio se ha modificado en una cifra menor: ha aumentado en 1.071 viviendas. Si se tiene en cuenta que la población se ha incrementado en 570 habitantes, fácilmente se puede deducir que han sido por una parte los nuevos habitantes y por otra el "esponjamiento" residencial (al pasar el número de habitantes por vivienda ocupada de 3,78 en 1981 a 3,30 en 1991) los factores explicativos del crecimiento del parque de viviendas.

El último censo de viviendas de 2001 (datos definitivos) contabilizó 12.736 viviendas, de las cuales 8.942 (70,21%) constituían la residencia principal de sus ocupantes; 1.733 tenían la condición de viviendas secundarias, mientras que 2.025 figuraban como viviendas vacías.

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS			
AÑOS	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>
Viv.tot.(Vt)	9.681	11.250	12.736
Viv.princ.(Vp)	6.136	7.207	8.942
Viv. secund. (Vs)	1.078	1.496	1.769
Viv. vacías.(Vv)	2.404	2.509	2.025
Pob/viv(Pt/Vp)	3,78	3,30	3,07
Viv.no Princ.(%)	36,60	35,94	29,79

Fuente: Censos de población y vivienda.

Entre 1991 y 2001, Hellín ha visto su parque de viviendas aumentar en 1.486 unidades (150 viviendas por año y un 13,2% más que el nivel de 1991), reduciendo el ritmo de crecimiento respecto a los años 80. El número de residencias principales y efectivamente ocupadas por población del municipio se ha modificado sin embargo en una cifra mayor: ha aumentado en 1.735 viviendas (el 24,64% del las viviendas ocupadas en 1991). Si se tiene en cuenta que la población se ha incrementado en 3.799 habitantes, fácilmente se pueden deducir que de nuevo ha sido la combinación los nuevos habitantes y el "esponjamiento" residencial (al pasar el número de habitantes por vivienda ocupada de 3,30 en 1991 a 3,07 en 2001), los factores explicativos del crecimiento del parque de viviendas. Este índice de habitantes por vivienda ocupada ha descendido más rápidamente en Hellín que en la media provincial, donde sigue en un 3,33 habitantes por vivienda ocupada.

Viviendas principales según año de construcción del edificio										
Ámbitos	TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Hellín	8.912	1.063	376	344	794	790	1.160	1.368	1.430	1.587
En %	100,00	11,93	4,22	3,86	8,91	8,86	13,02	15,35	16,05	17,81
Provincia	123.536	6.756	3.947	5.174	5.737	10.147	18.799	28.300	21.041	23.635
En %	100,00	5,47	3,20	4,19	4,64	8,21	15,22	22,91	17,03	19,13

Fuente : INE, 2001

La mitad de las viviendas principales municipales en 2001 son posteriores a 1970, lo que supone un parque inmobiliario con mayor antigüedad que la media provincial, donde el porcentaje es del 59%. En consecuencia, y según este último Censo de 2001, el estado del parque inmobiliario, aún siendo bueno en el 91% de las viviendas, ofrece en todas las cifras relativas a edificios mejorables (ruinoso, malo, deficiente) mayores porcentajes en Hellín que en la media provincial.

Viviendas principales según estado del edificio										
Ámbitos	TOTAL		Ruinoso		Malo		Deficiente		Bueno	
Hellín	100,00%	8.912	0,38%	34	1,62%	144	6,97%	621	91,03%	8.113
Provincia	100,00%	123.536	0,30%	371	0,91%	1.122	5,52%	6.817	93,27%	115.226

Fuente: INE, 2001

En cuanto a instalaciones, la situación de los edificios de viviendas en el municipio es aceptable y similar a la del conjunto de Albacete, con ciertas particularidades respecto a la media provincial en relación al agua caliente central y al garaje.

Viviendas principales según instalaciones del edificio									
Ámbitos	Agua y abast. Público	Agua y abast. Privad	Evac aguas resid. (alcan-tarill.)	Evac aguas resid. (otro)	Tiene garaje	Tiene gas	Tiene teléfon	Tiene agua calent. Central	TOTAL
Hellín	99,72%	0,17%	97,22%	1,60%	28,24%	16,02%	94,69%	11,31%	8.912
Provincia	98,41%	1,44%	98,05%	1,54%	36,11%	31,37%	92,78%	38,80%	123.536

Por último, las licencias solicitadas los últimos años para la construcción de viviendas de nueva planta han sido las siguientes:

AÑO	Nº DE VIVIENDAS
1999	289
2000	234
2001	232
2002	209
1999-2002	964

Fuente: Servicios Técnicos municipales

Estas cifras suponen una media de 241 solicitudes de licencias para viviendas por año, que implica un importante crecimiento en el ritmo edificatorio de viviendas respecto al existente en las décadas de los ochenta y noventa.

E. ANÁLISIS LAS DOTACIONES MUNICIPALES

E1. LA RED DE COMUNICACIONES

E1.1. La Red Viaria

El municipio disfruta de una posición geográfica interesante: es encrucijada de los flujos entre el Levante (Murcia, Alicante), Andalucía Oriental (Jaén, Almería) y La Mancha (Valdepeñas, Puertollano). La reciente construcción de la A-30 (autovía Albacete – Murcia) ha supuesto un notable impulso a las actividades económicas que valoran este tipo de emplazamientos (logística, almacenamiento, producción), desde los que se accede con rapidez a toda la región, sin sufrir de momento saturación de sus ofertas de suelo. Este es, sin duda, uno de los principales motivos por los que la zona industrial del Norte (SEPES y ampliaciones) se está desarrollando rápidamente. La puesta en servicio de la A-30 ha sido decisiva para asegurar la viabilidad de la propuesta industrial.

De hecho, Hellín debe en gran medida su origen a su posición. La A-30, que discurre paralela a la antigua N-301, de Albacete a Murcia, se cruza en la cabecera municipal con la CM-412, de Almansa a Valdepeñas, que es por tanto by-pass entre las autovías de Valencia, Alicante, Murcia y Andalucía. Ello concede a esta vía un gran valor: intercepta el tráfico de cuatro de las autovías que comunican Madrid con el Sur y el Este de la Península.

Otro eje supramunicipal a tener en cuenta es la carretera Hellín-Munera, el cual, con la 3212, completa la accesibilidad al municipio desde el Noroeste y Noreste, respectivamente. Así, la cabecera municipal se encuentra bien comunicada por carretera.

La situación de los accesos a Hellín es, empero, poco funcional por el arco Suroeste. El tramo Isso-Hellín alcanza una intensidad notable, y el tráfico rodado se ve obligado a utilizar el viario interior para comunicar la CM-412 con el resto de las carreteras que se cruzan en la cabecera municipal. No obstante, y según ya planteaba el aún vigente PGOU, se ha redactado un proyecto de variante Norte que permite conectar la carretera mencionada con la A-30. Este proyecto ha sido promovido por la Consejería de Obras Públicas del gobierno autónomo, y sólo está pendiente de asignación presupuestaria para su ejecución, si bien no existen plazos de adjudicación de las obras; a los efectos del POM, se considerará esta variante como un proyecto consolidado, por más que aún tarde en entrar en servicio. No parece haber motivos para contestar su diseño, que concede una mejor renta de situación a la gran iniciativa industrial situada al Norte de Hellín, al facilitar la interconexión con la A-30.

Entre la red existente y la proyectada puede considerarse resuelto el esquema de accesos por el Norte; esquema que hará innecesario el planteo de nuevas variantes por el Sur. En la actualidad, puesto que la variante de la CM-412 aún no ha sido construida, el tráfico pesado que, viniendo desde el Suroeste desea incorporarse a la A-30, debe atravesar el casco de Hellín. Una vez la variante entre en servicio, no tendrá urgencia cerrar por el Sur el arco de las conexiones para recorridos supramunicipales, porque la variante siempre ofrecerá mejor nivel de servicio. Por ello, cualquier esquema de crecimiento de la ciudad sólo tendrá que atender a sus movimientos internos, y será posible canalizar la totalidad del tráfico pesado que no tenga Hellín como destino a través de las carreteras, autovía y variante, liberando a las zonas urbanas de la molestia que ahora les causa el tránsito de camiones por las calles principales de la ciudad. Las vías colectoras de tráfico interno que puedan proponerse no tendrán que sufrir la carga de tráfico exterior, aunque deberán atender a las necesidades de la industria dispersa que, toda-

vía, se esparce por zonas no apropiadas, y que pronto entrará en conflicto con los necesarios crecimientos de suelo destinado a absorber el crecimiento urbano de la cabecera municipal.

La red viaria se completa con un sistema de carreteras de nivel local (algunas, incluso, de titularidad municipal), que dan servicio a las numerosas pedanías, y que continúan hacia el Sur, garantizando los accesos a la Sierra de Segura y a Calasparra. En general, se encuentran en buen estado, y ofrecen un nivel de servicio aceptable. Constituyen un importante patrimonio para la puesta en valor de este extenso municipio como espacio turístico.

De estas carreteras, la mayor parte son de titularidad de la Diputación de Albacete, que es la responsable de su mantenimiento. Son las siguientes:

A-5	De Alcaozo a Rincón del Moro
A-113	De la CM-412 a la CM-3213, por las fuentes de Isso.
A-39-1	De Isso a la N-301, por Nava de Campaña.
B-28	De la N-301 a Torre Uchea.
A-37	De Hellín a Agra.
A-37-1	De la A-37 a Mingogil.
A-37-2	De la A-37 a Cañada de Agra.
A-14-1	De Hellín a Agramón.
A-14	De la N-301 a la estación de Minas, por Agramón.
A-112	De Minas al límite con la provincia de Murcia.

E1.2. Las Vías Pecuarias

El municipio está surcado por cuatro importantes vías pecuarias, según quedan descritas en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal, que fue redactado en 1970. Posteriormente, en 1973, se modificó este Proyecto mediante la adición al mismo de una nueva cañada que no había sido considerada en el Proyecto original.

La situación administrativa que se derivó de este proyecto y de su modificación debe aún ser esclarecida a la luz de la posterior Ley de Vías Pecuarias; pero ya representa un dato importante para conocer la situación de este importante patrimonio. En todo caso, se han recibido instrucciones de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, para que el POM recoja los datos de las vías pecuarias que aparecen en el proyecto de clasificación mencionado. Así se ha hecho.

La situación actual es, en todo caso, desfavorable para la conservación de las cañadas y cordeles: sobre ellas se han construido carreteras. Además, los planes del extinto Instituto Nacional de Colonización, que estuvo muy activo en la zona, significaron la invasión con cultivos de parte de las vías, o su estrechamiento.

Las vías pecuarias existentes son cuatro:

- Cañada Real de Valencianos: dispone de una anchura legal de 75,22 metros, y recorre el municipio de Este a Oeste, a lo largo de treinta kilómetros, pasando por el Sur de Hellín ciudad. Sobre la Cañada hay una carretera construida, que une la CM-412 con la N-301, de Albacete a Murcia. Su funcionalidad es, pues, escasa para el uso original; pero su gran anchura plantea la necesidad de respetar sus lindes, más allá de las zonas de afección propias de la carretera, que es mucho más estrecha. La importancia de este hecho se deriva de su posición: transcurre a lo largo de zonas en las que prolifera la construcción residen-

cial en disperso, mucha de la cual se ha construido de forma abusiva parasitando la carretera, y eventualmente invadiendo la Cañada, que es mucho más ancha.

- Cañada de La Mancha: al igual que la anterior, su anchura es de 75,22 metros, y atraviesa el municipio en dirección Sureste-Noroeste a lo largo de unos 32 km, entrelazada constantemente con la vía férrea, junto a la cual discurre. Está sometida a menos tensiones edificatorias en sus bordes, si bien el trazado ferroviario hace disfuncional el itinerario, que queda constantemente interrumpido. Se cruza con la Cañada de Valencianos no lejos de Puente Uchea.
- Cañada Real de la Venta del Vidrio: procede de Tobarra, y se une con la Cañada de La Mancha en el extremo Norte del municipio. Tiene una anchura legal de 75,22 metros, y recorre 2,5 km en Hellín. Esta fue la cañada incorporada al inventario de vías pecuarias de Hellín dos años después de redactado el inicial Proyecto de Clasificación.
- Cordel de Hellín: tiene una anchura legal de 37,61 metros, y recorre 4 km desde su ingreso en el municipio, proveniente del vecino de Socovos, a lo largo del Barranco de Los Escarabajos; se junta con la Cañada de Valencianos a la altura del km. 14 de la CM-412, 5 km al Sur de los puentes de Isso sobre el río Mundo.

E1.3. La Red Ferroviaria

El municipio está surcado de Norte a Sur por el importante tramo ferroviario Chinchilla-Alcantarilla (desde allí hay una línea a Alicante, y otra que termina en Escombreras). Tiene estación en Hellín, y otros apeaderos más al Sur, como el Apartadero de Agramón, que apenas se usan.

La línea ofrece servicio de pasajeros (hacia Madrid, por el Oeste; hacia Cartagena, por el Este), si bien su principal importancia radica en que por ella transitan convoyes de mercancías. Muchos de los productos transportados son inflamables y provienen de la refinería de Escombreras, lo que genera alguna preocupación en el municipio, toda vez que la vía férrea se acerca al casco de Hellín, y lo contornea por el Este. Las autoridades locales se hacen eco de una vieja aspiración hellinera de construir una variante para mercancías entre la Sierra del Pino y la del Almez, sin que por el momento se hayan emprendido acciones concretas en ese sentido.

Hellín debe su despegue industrial al ferrocarril, que sirvió de medio para difundir los fabricados basados en la potente industria del esparto que un día funcionó en la ciudad. En las proximidades de la estación se dieron cita las mayores plantas transformadoras de esparto, creando una aglomeración industrial que hoy está desafectada por completo, si bien alguna de las mayores industrias supo transformarse a tiempo, y aún mantiene plantas de producción en la zona. Pero el declive del transporte de mercancías por ferrocarril, para todo aquello que no sean grandes volúmenes de materias primas y productos peligrosos, hace del entorno de la estación un espacio decaído en proceso de transformación de uso hacia el residencial. Las nuevas zonas industriales han sido emplazadas en posición favorable a la conectividad rodada, sin tener en cuenta las posibilidades del transporte ferroviario, hoy por hoy superado por la flexibilidad del camión para todo lo que respecta a productos de la industria manufacturera, ligera o de alto valor añadido.

El escenario de la distribución modal del transporte de mercancías sólo se puede prever a medio plazo; nadie se encuentra en condiciones de afirmar que, en el futuro, otras fórmulas y modalidades de transporte por ferrocarril no vayan a hacer nuevamente interesante un medio que hoy parece superado. De hecho, la parcial privatización del servicio, en combinación con la tendencia de los grandes parques logísticos y de los puertos secos, podrían dar lugar a modelos alternativos. Ello obliga, cuando menos, a no plantear obstáculos que permitan, en un futuro

lejano, reunir otra vez las áreas industriales y las maniobras ferroviarias. Y eso, en el caso de Hellín, es posible, pues la vía férrea discurre muy próxima a sus nuevos polígonos industriales. Tender un ramal hacia el Noroeste puede ofrecer la oportunidad de construir una plataforma intermodal, si algún día la densidad industrial de la zona, o su posición geográfica, lo requiere. De ahí el enorme interés de preservar el suelo necesario de cualquier uso que no sea el estrictamente agropecuario.

E1.4. El Transporte colectivo

Se distingue a continuación entre los distintos ámbitos (urbano o interurbano) y modos (ferrocarril y autobús) de transporte colectivo en el municipio de Hellín.

El transporte urbano

Existe una línea circular de transporte público de concesión municipal gestionada por la empresa Novatur, que recorre los diferentes barrios de la ciudad de Hellín. Los días de diario el servicio es de 07:20 a 14:19 y de 15:30 a 20:29; los sábados de 08:50 a 13:49. La frecuencia es cada ½ hora.

El servicio lo prestan dos microbuses, uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida (con rampa) el otro es de *piso bajo*.

El transporte intramunicipal

Hellín está conectado con sus pedanías mediante tres concesiones:

- Con Isso hay cuatro conexiones diarias, dos de ellas mediante la concesiones del Mº de Fomento a Novatur (la línea Hellín-Las Juntas con Hijuelas) y a Autocares Molinero (Hellín-La Puerta del Segura con Hijuelas), que tienen paradas en ésta pedanía.
- La línea Jaén-Hellín de Autocares Molinero (concesión del MF) conecta una vez al día Hellín con Mingogil, Agra y Cañada de Agra.
- La conexión de Hellín con Las Minas, Agramón, Torre Uchea y Nava de Campana también es diaria, mediante la concesión a Autocares Ibáñez.

El transporte intermunicipal

Varias líneas regulares de **autobuses** conectan Hellín con las capitales de provincia más cercanas y con Madrid. En el cuadro que se ofrece a continuación se detallan los recorridos, empresas concesionarias y frecuencias de viajes al día de cada línea:

RECORRIDO	EMPRESA	FRECUENCIA DE VIAJES/DIA		
		Lun /Vie	Sábados	Domingos
Hellín - Albacete	La Requense de autobuses	9	5	4
Albacete - Hellín		10	5	4
Hellín - Murcia	ALSA	5	4	4
Murcia - Hellín		4	3	3
Hellín - Madrid	ALSA	3	3	3
Madrid - Hellín		4	4	4
Hellín – Valencia	S.D.	1	1	1
Valencia – Hellín		1	1	1
Hellín – Alicante	S.D.	2	1	-
Alicante - Hellín		2	1	-

En cuanto al **ferrocarril**, existen las siguientes conexiones:

- Dos trenes tipo Altaria, uno diario y otro diario excepto sábados, a Madrid; con paradas en Albacete, La Roda, Villarobledo y Alcazar de San Juan.
- Un tren tipo Altaria, de lunes a viernes, a Murcia; con paradas en Calasparra, Cieza, Alcantarilla y Murcia del Carmen.
- Un tren tipo Altaria, diario excepto sábados, a Cartagena; con paradas en Calasparra, Cieza, Murcia del Carmen, Torre Pacheco, Balsicas-Mar Menor.

E2. LAS ZONAS VERDES

Se consideran zonas verdes los espacios libres plantados y arbolados, siquiera mínimamente, dedicados a usos de esparcimiento y paseo. Conviene empezar distinguiendo dos tipos de zonas verdes públicas, en función de su uso:

Los parques o jardines urbanos: son áreas arboladas de mediana o gran superficie utilizadas por toda la población, que se desplaza ocasionalmente a ellas, sin que el tiempo empleado en el recorrido o el medio de transporte utilizado para acceder a las mismas sea determinante, ya que su disfrute (excepto para la población que reside en sus alrededores) suele ser en días no laborables.

Los jardines o áreas de juego locales: pueden definirse como áreas de esparcimiento de menor superficie que las anteriores, y destinadas básicamente a la población residente cercana, que se desplaza a ellas con frecuencia diaria. Su distancia a la vivienda ha de ser corta, para que el tiempo empleado en su recorrido sea escaso, ya que éste ha de poder realizarse a pie. Los jardines locales son especialmente utilizados en días laborables por niños que aún no están en edad escolar y sus acompañantes; por jubilados y, cuando su tamaño e instalaciones lo permiten, por personas que dedican cotidianamente un corto espacio de tiempo a la práctica de un deporte o a realizar ejercicios de mantenimiento físico que no requieran de instalaciones especializadas.

En los documentos de ordenación urbanística suelen incluirse los parques o jardines urbanos, cuyo ámbito de influencia excede a la población cercana, dentro del Sistema General de Espacios Libres, al estar éstos al servicio de toda la población. Lógicamente, los jardines al servicio de la población local se consideran integrantes de los Sistemas Locales.

El reglamento de planeamiento (art. 24) define las dimensiones de las tres categorías de zonas verdes:

- a) Áreas de Juego que han de tener una superficie superior a 200 m²
- b) Jardines, con una superficie mínima de 1.000 m²
- c) Parques, para los que fija una superficie mínima de 15.000 m²

Las primeras únicamente pueden ser consideradas como Sistemas Locales y los jardines y parque pueden tener la consideración tanto de Sistemas Locales como Sistemas Generales.

El Parque Municipal es la única zona verde urbanizada de la ciudad de entidad significativa; su superficie es de 34.886 m². Está localizado en la Gran Vía, en la manzana delimitada por este eje urbano, la Avenida de Castilla La Mancha y las calles Obispo Luis Amigo y San Carlos, en una zona donde se acumula gran cantidad de los equipamientos del municipio. El parque está arbolado, y cuenta con zonas de ocio y otras de juegos para niños.

La siguiente zona verde en importancia de Hellín es la plaza de la calle Juan XXIII, una de las áreas ajardinadas más distintivas de la ciudad. Tiene una superficie de 4.686 m² de espacio peatonal arbolado y de áreas estanciales de reposo.

Además, esparcidas por diferentes barrios del núcleo urbano existen varias plazas y otros espacios ya ajardinados, que suman 132.518 m².

Así pues, la suma del total de espacios libres al servicio de casco urbano de Hellín es de 172.090 m², en el momento en que se inicia la redacción del POM.

Analizando las diferentes zonas verdes, en función del servicio que prestan y de sus dimensiones, se ha cuantificado una superficie total de 96.526 m² que se adscriben al SG de espacios libres y de 72.564 m² que se adscriben al Sistema Local. El artº 24.1.e del TRLOTAU indica que la superficie total del SG de espacios libres no será inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes. Según el censo de 2001, la población ascendía a 22.581 habitantes, por lo que la superficie del SG de espacios libres para cumplir con el estándar requerido debería de ser de 112.905 m². Comparando ambas cifras, el estándar resultante de la población de 2001 y el SG existente, se observa la existencia de un déficit de 16.379 m² en el SG de espacios libres.

E3. LOS EQUIPAMIENTOS

E3.1. Introducción conceptual

En este Capítulo se trata el conjunto de instalaciones que sirven como equipamiento comunitario, entendiéndose por tales aquéllos que permiten asegurar a una población los servicios colectivos de los que ésta tiene necesidad; definición de carácter amplio, en la que podrían entrar también a formar parte la red viaria y las redes de infraestructuras básicas. Sin embargo, aquí se tratan solamente aquellos espacios o instalaciones que constituyen un equipamiento dotacional, ya sean las zonas verdes o el equipamiento de tipo educacional, deportivo, social, cultural y administrativo.

El problema de la definición de las necesidades colectivas estriba en la dificultad de cuantificarlas y acotarlas, pues se trata de necesidades que van variando con el tiempo, por depender en gran medida de las características socioeconómicas de la población que las expresa; de su capacidad de generarlas como demanda organizada, y de la dinámica de reivindicación para cada nivel de dotación.

A la hora de realizar una planificación urbanística para cada tipo de equipamiento, se han venido utilizando diferentes estándares, como parámetros deseables o ideales que sirvieran de base para el cálculo de las necesidades de un determinado colectivo ciudadano. Sin embargo, esta práctica de aplicación de estándares predeterminados, se contrapone con las demandas sociales en continuo estado de evolución.

Por ello, es preciso proceder a un análisis que aclare las necesidades existentes en la ciudad en un determinado momento, de cara a la evaluación de un diagnóstico de la situación existente; y prever posteriormente el desarrollo de esas necesidades.

Por otra parte, los equipamientos colectivos constituyen, por lo general, espacios estructurantes de la ciudad, con doble incidencia: en la configuración urbanística de la misma y en el nivel de calidad de la vida urbana. Representan en algún modo la imagen del espacio

público frente al ámbito de lo privado, y pueden ser determinantes para la transformación de la ciudad. De ahí la importancia de su localización espacial y su relación con el entorno.

En este análisis se parte, por tanto, de la situación actual; contrastando un determinado nivel dotacional de carácter teórico con las demandas reales, y ambas con la capacidad o adecuación funcional y espacial de las instalaciones existentes.

No obstante, cabría insistir una vez más sobre la necesidad de relativizar la incidencia de la aplicación de algunos de los parámetros teóricos o estándares que se pueden aplicar: es sabido que la demanda no siempre coincide con las necesidades por razones de índole diversa, como aspectos culturales, medios de comunicación social, disponibilidad de tiempo, modas, etc. Por otra parte, la oferta existente presenta características diversas que influyen en su aptitud para satisfacer las necesidades, entre las que destaca la adecuación de las instalaciones, su dotación de medios y personal, sus posibilidades de expansión o renovación, su accesibilidad frente a la demanda, su rentabilidad económica, sus posibilidades de financiación, etc.

Algunos de estos aspectos, quizás la mayoría, escapan a la competencia de un documento urbanístico como pueda ser este POM; y entran de lleno en la capacidad de gestión económica y política de un Ayuntamiento. Otros, en cambio, están directamente vinculados con aquellas políticas: la disponibilidad de suelo y la preferencia sobre la gratuidad del mismo, la idoneidad de la ubicación, la adecuación de la normativa a los requerimientos de cada instalación dotacional, la adaptación de la cuantificación de necesidades a los ámbitos de servicio, y quizás una cierta participación en la gestión de suelos y subvenciones para los distintos tipos de equipamientos.

Por tanto, los aspectos abordables desde un documento urbanístico (así como los que lo son desde otras instancias de la política municipal) tienen como objetivo elevar la calidad de vida de la población. Así, se analiza la adecuación de las dotaciones existentes en cuanto a su localización, superficie de parcela y edificada, aptitud de las instalaciones, etc. De todo ello, y de manera sintética, se realiza un diagnóstico para cada tipo de equipamiento y su adaptación a las demandas de la población, que se traduce en déficits o superávits para cada uno de ellos. Hay que señalar que, si bien estos valores serán de cierta precisión en el equipamiento educativo o dotación de zonas verdes y deportivas, no podrán pasar de un cierto nivel de definición para el resto de los equipamientos.

La demanda dotacional tiene un componente difícil de prever cuantitativa, cualitativa y espacialmente; por ello, por lo que al Plan de Ordenación Municipal se refiere, parte del suelo que es necesario reservar para equipamientos no debe tener asignado su uso pormenorizado, de manera que, en la propia gestión, en el futuro POM se puedan ir resolviendo las demandas o déficits que pudieran irse produciendo; o solventando las dificultades originadas por la no obtención de una determinada reserva de suelo prevista por el planeamiento. Se ofrece, a continuación, un análisis de los principales tipos de equipamientos.

E3.2. El Equipamiento Educativo.

El núcleo de Hellín cuenta con nueve centros escolares de titularidad pública, y tres centros concertados de titularidad privada. En los centros escolares se imparte educación normalizada por el Ministerio: Educación Infantil, Educación Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria (ESO), Bachillerato Unificado Polivalente (BUP), Educación Especial (EE) y Formación Profesional (FP). El detalle de cada centro, con tamaño de las instalaciones, capacidad y educación impartida, es el siguiente:

1. Colegio Público MARTINEZ PARRAS. Son dos edificaciones situadas ambas en la calle Libertad y que datan de los años 1950 - 1955 y 1980. Imparte Educación Infantil (2 módulos x 3 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y Educación Primaria (2 módulos x 6 niveles x 25 plazas = 300 plazas). En total, 450 plazas. La primera instalación educativa tiene una superficie de parcela de 3.304 m², y una superficie construida de 1.549 m². El segundo edificio tiene una superficie de parcela de 9.140 m², y una superficie construida de 4.118 m².
2. Colegio Público EL ROSARIO. Situado en la calle Gran Vía, data del año 1981. Imparte Educación Infantil y Primaria, y dispone de 3 módulos con 675 plazas (Infantil: 3 módulos x 3 niveles x 25 plazas = 225 plazas; Primaria: 3 módulos x 6 niveles x 25 plazas = 450 plazas) La instalación educativa tiene una superficie de parcela de 12.693 m², y una superficie construida de 4.066 m².
3. Colegio Público ISABEL LA CATÓLICA. Situado en la calle Melchor de Macanaz, esquina Cristóbal Lozano. Data de los años 1973 y 1978. Imparte Educación Infantil (2 módulos x 3 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y Educación Primaria (2 módulos x 6 niveles x 25 plazas = 300 plazas). En total, 450 plazas. La instalación educativa tiene una superficie de parcela de 3.294 m², y una superficie construida de 3.777 m².
4. Colegio Público MANUEL GUILLAMÓN. Situado en la Avda. de la Constitución, data del año 1981. Imparte Educación Infantil (2 módulos x 3 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y Educación Primaria (2 módulos x 6 niveles x 25 plazas = 300 plazas). En total, 450 plazas. La instalación educativa tiene una superficie de parcela de 10.272 m², y una superficie construida de 6.495 m².
5. Colegio Público de Educación Especial CRUZ DE MAYO. Situado en la carretera de Jaén, data del año 1957. La instalación educativa tiene una superficie de parcela de 11.860 m², y una superficie construida de 5.904 m².
6. Instituto Público de Educación Secundaria CRISTOBAL LOZANO. Situado en la calle Cristóbal Lozano, data del año 1955, y fue reformado en 1980. Imparte Educación Secundaria Obligatoria (ESO) en 4 módulos para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 480 plazas. También imparte 2 módulos de Bachillerato Unificado, en sus 2 niveles con 30 plazas de media, lo que supone 120 plazas. En total, 600 plazas. La instalación educativa tiene una superficie de parcela de 7.342 m², y una superficie construida de 4.131 m².
7. Instituto Público de Educación Secundaria MELCHOR DE MACANAZ. Situado en la Avda. de Castilla la Mancha, imparte Educación Secundaria Obligatoria (ESO) en 4 módulos para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 480 plazas. También imparte 2 módulos de Bachillerato Unificado, en sus 2 niveles con 30 plazas de media, lo que supone 120 plazas. En total, 600 plazas.
8. Instituto Público de Educación Secundaria y Formación Profesional de la Avda. de la Constitución. Data del año 2002 e imparte Educación Secundaria Obligatoria (ESO) en 4 módulos para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 480 plazas. También imparte dos módulos de Bachillerato Unificado en sus dos niveles, con 30 plazas de media, lo que supone 120 plazas. Ofrece igualmente 500 plazas de Formación Profesional (FP), con 5 módulos para los 2 Cursos de Grado Medio (2 x 5 x 25 = 250 plazas) y otros 5 módulos para los 2 Cursos de Grado Superior (2 x 5 x 25 = 250 plazas). En total, el centro educativo ofrece 1.100 plazas.

9. Instituto Público de Educación Secundaria y Formación Profesional JUSTO MILLÁN. Situado en la periferia Oeste del núcleo, en el camino de Isso. Imparte Educación Secundaria Obligatoria (ESO) en 4 módulos para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 480 plazas. También imparte 2 módulos de Bachillerato Unificado, en sus 2 niveles con 30 plazas de media, lo que supone 120 plazas. Ofrece igualmente 500 plazas de Formación Profesional (FP), con 5 módulos para los 2 Cursos de Grado Medio ($2 \times 5 \times 25 = 250$ plazas) y otros 5 módulos para los 2 Cursos de Grado Superior ($2 \times 5 \times 25 = 250$ plazas). En total, el centro educativo ofrece 1.100 plazas.
10. Colegio Privado Concertado SAN RAFAEL. Situado en la carretera de Jaén, data del año 1981. Imparte Educación Infantil (1 módulo x 3 niveles x 25 plazas = 75 plazas), Educación Primaria (1 módulo x 6 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y un módulo de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 120 plazas. En total, con 345 plazas privadas concertadas, la instalación educativa tiene una superficie de parcela de 3.664 m², y una superficie construida de 3.137 m².
11. Colegio Privado Concertado COMPAÑÍA DE MARÍA. Situado en la calle de Eras, data del año 1917, y fue reformado en 1960. Imparte Educación Infantil (1 módulo x 3 niveles x 25 plazas = 75 plazas), Educación Primaria (1 módulo x 6 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y un módulo de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 120 plazas. En total, con 345 plazas privadas concertadas, la instalación educativa tiene una superficie de parcela de 7.858 m², y una superficie construida de 4.549 m².
12. Colegio Privado Concertado PP.TT. CAPUCHINOS. Situado en la calle Gran Vía, data del año 1950, y fue reformado en 1992. Imparte Educación Infantil (1 módulo x 3 niveles x 25 plazas = 75 plazas), Educación Primaria (1 módulo x 6 niveles x 25 plazas = 150 plazas) y un módulo de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) para los 4 niveles, a 30 plazas por nivel, lo que implica 120 plazas. En total, con 345 plazas privadas concertadas, la instalación educativa tiene una superficie de parcela de 9.391 m², y una superficie construida de 6.334 m².

Para el tamaño de la población, puede decirse que Hellín está suficientemente dotado en cuanto a equipamiento escolar se refiere. En efecto: las 900 plazas de Educación Infantil ofrecidas en el núcleo de Hellín cubren la demanda potencial, lo mismo que las 1.880 plazas de Educación Primaria (1.350 públicas y 450 privadas) para su demanda. En términos espaciales, los cuatro colegios públicos de Educación Infantil y Educación Primaria existentes están localizados dentro del núcleo urbano, de tal forma que se mantienen dentro de un radio aceptable de cobertura a la población escolar a la que sirven.

El resto de la educación impartida, esto es, Enseñanza Secundaria Obligatoria (ESO, 1.920 plazas públicas y 360 privadas), Bachillerato Unificado Polivalente (BUP, 480 plazas públicas), Educación Especial (EE) y Formación Profesional (FP, 1.000 plazas públicas), cubre igualmente con la oferta la demanda existente; y como tiene un carácter más municipal, resulta menos relevante su localización dentro del núcleo.

E3.3. El Equipamiento Cultural

Es este un equipamiento cuya definición es difusa, pues el propio concepto de cultura va cambiando con el tiempo; frente al antiguo concepto de cultura de élites, al hablar hoy de cultura se incluye en su ámbito lo antropológico o sociocultural. De ahí que se considere como equipamiento cultural tanto aquél más estrictamente educativo, como el que tiene que ver más

con el ocio, o con el espectáculo. De hecho, una instalación encuadrada dentro de este tipo de equipamiento igual puede acoger una manifestación artística (póngase por caso una exposición de pintura) que otra lúdica como un baile de carnaval, o una actividad que entrase en el concepto de la asistencia social.

Así pues, se describen en este punto las instalaciones en las que mayoritariamente se dan manifestaciones socioculturales, tanto de ocio como las más estrictamente educativas, relegando al siguiente punto las que pertenecen a la esfera de lo asistencial. En este tipo de equipamiento, se puede afirmar que la demanda excederá siempre con creces cualquier tipo de oferta que pueda desarrollarse en el municipio.

1. CASA DE LA CULTURA. Situación, Placeta de las Monjas, calle Bernales, calle Ruiz y calle Salvador. Año de construcción, S. XIX. Superficie de la Parcela; 2.839 m². Superficie Construida: 4.378,50 m²
2. MUSEO MUNICIPAL. Situación, Benito Toboso, calle Cautivo. Año de construcción, S. XIX. Superficie de la Parcela, 360 m². Superficie Construida, 943 m²
3. FUTURO MUSEO DE SEMANA SANTA (En la Casa del Conde). Situación, Plaza de la Iglesia. Año de construcción; Recientemente adjudicada la ejecución de la obra. Superficie de la Parcela, 1.237,45 m². Superficie Construida, 1.800 m² aproximadamente
4. PLAZA DE TOROS. Situación, Benito Toboso, calle Cautivo. Año de construcción; 1.870 aproximadamente. Superficie de la Parcela; 5.951 m².

E3.4. El Equipamiento Deportivo

Comprende tanto el destinado a deportes de competición o espectáculo (en cuyo caso las instalaciones incluyen el espacio correspondiente para acomodo de los espectadores), como el utilizado personalmente por los ciudadanos para el ejercicio físico individual o colectivo (equipamiento deportivo de ocio y tiempo libre).

Las instalaciones requeridas en cada caso son diferentes: las primeras coinciden sensiblemente con las instalaciones deportivas destinadas a deportes reglados, con o sin espectadores, y acceso controlado. Se trata normalmente de instalaciones costosas, tanto de construcción como de mantenimiento, y que requieren gran cantidad de suelo.

En este escalón se encuentra el Complejo Deportivo Santa Ana, localizado entre las calles Feria, Balmes, Poeta Tomás Preciado y la Avenida de Castilla La Mancha. Acoge, en sus 23.384 m² de superficie, un estadio olímpico y unas pistas de tenis, con una superficie construida de 1.289,6 m². En parcelas colindantes, y dando a la calle Poeta Tomás Preciado, se localizan el pabellón polideportivo nº 1 y la piscina cubierta, ambas instalaciones municipales que disponen, más al Sur y junto al Instituto, de un campo de fútbol reglamentario. La parcela del polideportivo es algo menor que la del Complejo Deportivo Santa Ana: ocupa una superficie de 21.471 m² (2.834 m² construidos), mientras que la piscina cubierta contigua presenta 2.503 m² construidos.

Existen otras dos parcelas deportivas en servicio. Una junto a la vía del ferrocarril y con acceso por la calle Pinzón, donde existe otro polideportivo cubierto sobre parcela de 5.410 m² de superficie y 2.349 m² construidos. Y la otra al Norte del casco histórico, sobre parcela de 4.124 m² de superficie con acceso por la calle Ribera, donde existe otra piscina municipal.

El PGOU que se revisa incorporaba otras cuatro parcelas deportivas, por el momento sin ejecutar, que totalizan una superficie de 33.610 m².

Sin embargo, Hellín no cuenta con ninguna pequeña instalación deportiva local de ocio y tiempo libre, cercana a la vivienda, de uso cotidiano y acceso libre, a pesar de que este tipo de equipamiento requiere de instalaciones más elementales que las anteriores, por lo que su construcción y mantenimiento es mucho menos gravoso. Si bien los Colegios Públicos cuentan con pistas deportivas que pueden abrir a los ciudadanos, se puede decir que Hellín sufre un cierto déficit de pequeñas instalaciones deportivas locales de ocio, estando correctamente dotado de las de práctica de deporte de competición o reglado.

E3.5. El Equipamiento Sanitario

En **equipamiento sanitario hospitalario**, Hellín cuenta desde 1990 con un Hospital comarcal, situado en la calle Juan Ramón Jiménez, sobre una parcela de 25.269 m² y con una superficie construida de 11.870 m². El centro cuenta con una plantilla de 381 personas, de los cuales 71 son facultativos de 25 especialidades, 212 es personal sanitario no facultativos y 94 trabajadores pertenecen al personal no sanitario. Cuenta con 126 camas en total, por lo que el ratio de camas por cada mil habitantes, sólo para el municipio de Hellín es 4,5 (mucho menos si se considera el carácter comarcal de la instalación hospitalaria), ratio que puede ser considerado bajo para los estándares que recomienda la OMS (mínimo de 7 camas por cada mil hab.).

El Hospital requiere por tanto disponer de más suelo para realizar las ampliaciones que exige una creciente demanda de la calidad en la atención sanitaria a la población. De hecho, el director gerente de Hospital ya ha manifestado al Ayuntamiento su intención de llevar a cabo una ampliación de las instalaciones.

En **equipamiento sanitario extrahospitalario**, Hellín dispone desde 1.975 de un Ambulatorio, situado en la calle Dr. Ochoa. Se ha edificado sobre un solar de 663 m², y tiene una superficie construida de 2.105 m². En breve plazo, existirá un Centro de Salud en la calle Turbas de Cuenca, Calle Cruz de la Langosta, Calle Lince y Calle Molinos y Barajas, con una superficie aproximada de la parcela de 1.500 m², sobre la que se edificarán 3.500 m². Es necesario reservar también nuevo suelo para nuevos centros sanitarios extrahospitalarios en un futuro próximo

E3.6. El Equipamiento Asistencial

Dentro del equipamiento social se han englobado tanto las dotaciones de tipo asistencial como las de carácter más estrictamente social. Como en el equipamiento anterior, se puede también afirmar que, por partir de unos niveles dotacionales relativamente bajos, la demanda cubrirá siempre los esfuerzos que en la oferta puedan desarrollarse en el municipio, por lo que podría considerarse que hay que razonar en el horizonte del POM con un cierto déficit dotacional.

1. **ASILO PRIVADO**. Situación: Calle Melchor de Macanaz
2. **CENTRO DE MAYORES** (Hogar de la 3ª Edad). Situación, Calle Feria. Año de construcción, 1.978. Superficie del solar, 642 m². Superficie construida; 1.284 m²
3. **TALLER - RESIDENCIA ASPRONA**. Situación, calle N. S. De Fátima. Año de construcción, 1.994. Superficie del solar, 824 m². Superficie construida, 1.994 m².

4. CENTRO SOCIAL DEL CARMEN. Situación, calle del Carmen. Año de construcción, 1.930. Superficie del solar, 942 m² . Superficie construida; 1.276m²

E3.7. El Equipamiento Administrativo-Institucional

Se adjunta finalmente una relación de equipamientos administrativos y de servicios existentes (se incluyen aquí el cementerio y la estación de autobuses, aunque en puridad, según el Reglamento de Planeamiento, son equipamientos de infraestructuras y servicios). Es destacable la necesidad de un nuevo recinto ferial, dado que el existente junto al parque municipal es insuficiente para las necesidades planteadas.

1. AYUNTAMIENTO. Situación, El Rabal. Año de construcción, 1932. Año de construcción de la ampliación, 1995. Superficie de la Parcela, 759 m². Superficie construida; 2.037,54 m². Estado de conservación, bueno.
2. CEMENTERIO. Situación, Paseo del Cementerio. Año de construcción, 1902. Superficie; 30.782 m².
3. MATADERO MUNICIPAL. Situación, Calle Matadero. Año de construcción, 1978 (aproximadamente). Superficie de la Parcela, 3.058 m². Superficie construida; 1.285 m².
4. EDIFICIO DE LOS SERVICIOS SOCIALES (EDIF. MATILDE IZQUIERDO). Situación, Calle Juan Martínez Parras. Año de construcción, principios del siglo XX.
5. ESTACIÓN DE AUTOBUSES. Situación, Avda. de la Constitución, calle Lonja. Año de construcción, 1.982. Estado de Conservación, buena. Superficie de la parcela, 1.352,22 m². Superficie construida, 3.401 m². Sus accesos son complicados, y su posición exige recorridos urbanos a los autobuses que podrían evitarse. Además, se encuentra muy lejos de la estación de ferrocarril, por lo que los intercambios modales son incómodos para el viajero.
6. EDIFICIO DE LA LONJA/BOMBEROS. Situación, Avda. de la Constitución. Año de la constitución, 1.986. Superficie del Solar de la Lonja, 6.522 m². Superficie construida, 2.282 m². Superficie del solar de Bomberos, 1.344 m². Superficie construida, 636 m².
7. MERCADO MUNICIPAL. Situación, Calle Mercado y Calle Águila. Año de la Construcción, 1.948. Superficie de la parcela, 972,84 m². Superficie construida, 1.944 m².
8. ARCHIVO MUNICIPAL. Situación, calle Cuesta de los Caños. Año de la construcción, S. XIX. Superficie del solar, 251,43 m². Superficie construida, 493,61 m². Estado de conservación, bueno.
9. ALMACEN MUNICIPAL. Situación, Ctra. de Jaén. No es de titularidad municipal.
10. JUZGADOS. Situación, Calle San Juan de Dios esquina Calle Alcalde Víctor Serena. No es de titularidad municipal.
11. CORREOS. Situación, Calle Alcalde Víctor Serena. No es de titularidad municipal
12. HACIENDA/INEM. Situación, calle San Juan de Dios. No es de titularidad municipal
13. TANATORIO. Situación, Paseo del Cementerio. No es de titularidad municipal

F. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO.

F1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actualmente, el municipio posee un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete con fecha 22 de diciembre de 1994. Este PGOU sustituyó, desde el momento de su aprobación, al anterior PGOU, que había sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 27 de diciembre de 1984. La necesidad de adaptar aquel Plan a la Ley del Suelo 1/92; la escasa instrumentación de la que disponía para la obtención de dotaciones; el somero tratamiento que contenía para la regulación de la vida urbanística de las pedanías; el desbordamiento de las previsiones del Plan en el Sur de la ciudad, y la modificación de las estrategias de implantación industrial que supuso la construcción del polígono de SEPES y la acumulación de la actividad productiva al Norte, fueron las causas por las cuales el Ayuntamiento decidió revisar el planeamiento, a los diez años de haber redactado el PGOU de 1984.

El PGOU de 1994 contiene determinaciones muy detalladas sobre los aspectos que determinan la forma urbana, en especial en el Suelo Urbano, que delimita todos los núcleos de población existentes en el municipio; y un profundo estudio del Suelo Rústico, que incluye una minuciosa regulación del mismo. Si el presente POM culmina su proceso administrativo en 2008, el PGOU habrá ordenado la actividad urbanística durante catorce años, lo que ilustra el compromiso de la autoridad local con el desarrollo de una política urbanística plenamente respaldada por un marco jurídico-urbanístico apropiado a cada periodo.

Pero no es sólo esta regularidad una cuestión formal: en el último decenio, la situación se ha modificado en muchos frentes. En primer lugar, hay que mencionar los copiosos cambios legislativos que se han dado en el último decenio: derogación en 1997 de la Ley 1/92 por sentencia del Tribunal Constitucional; aprobación de la Ley estatal 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; aprobación de la Ley autonómica 2/98 (LOTAU), y aprobación de la Ley de Modificación de la LOTAU, de su Reglamento de Planeamiento y de la Ley estatal 8/2007 (que deroga la 6/98), ya en pleno periodo de redacción de esta revisión del PGOU. Esta abundancia de textos sucesivos ha modificado grandemente el contexto legal, y obliga a poner al día los instrumentos urbanísticos, que es lo que el Ayuntamiento de Hellín pretende con la presentación de esta revisión.

Ni siquiera durante los años de vigencia del PGOU de 1994 el municipio conoció una situación completamente estable, por lo que hace a las determinaciones de planeamiento. En efecto: el Ayuntamiento redactó varios paquetes de Modificaciones Puntuales del Plan General, unos ya aprobados y otros en fase de tramitación, y preparó documentos refundidos del PGOU original, todo ello para recoger algunos extremos que se consideraron poco adecuados para resolver ciertas situaciones urbanísticas complicadas, o para adecuar el planeamiento a la política urbanística municipal. Puede hacerse una somera mención de estas Modificaciones:

F2. LAS MODIFICACIONES PUNTUALES AL PGOU Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

F2.1. Modificación Puntual 1.

Fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete, con fecha 22 de julio de 1997. Además de venir motivada por la necesidad de corregir errores materiales del PGOU y ajustar las referencias del mismo a los nuevos textos legales, esta MP se hizo necesaria, según el criterio municipal, para ajustar y/o completar las siguientes determinaciones:

- La normativa relativa a las industrias ubicadas en el Suelo Urbano no contemplaba su ampliación. Se propuso un cambio en algunas de las ordenaciones previstas. Como más adelante se verá, esta cuestión habrá de ser tratada con criterios que permitan resolver la poca compatibilidad que hoy parece existir entre los enclaves industriales situados en zonas residenciales y las propias viviendas, que podría estar produciendo situaciones disfuncionales en la ciudad, y perjudicando la plena eficacia de ambos usos.
- Tampoco la normativa parecía recoger adecuadamente la manera en que se podían ocupar los espacios libres de los solares edificadas, y las características constructivas tradicionales del municipio, a decir de la Memoria del Texto Refundido.
- Las pedanías carecían de suelo suficiente para la implantación de pequeños talleres y almacenes de alcance local, por lo que la MP proponía la ampliación del recinto del Suelo Urbano.
- El núcleo de Los Saladares de Agramón requería un ajuste de la delimitación de su Suelo Urbano.

F2.2. Modificación Puntual 2.

Fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete el 22 de octubre de 1997. Esta MP pretendió recoger en el Plan General la nueva dinámica industrial que se estaba creando, según la cual convenía incorporar nuevos sectores destinados al uso productivo en la periferia de Hellín. La aprobación, en el PGOU original, del conjunto de Suelo Urbanizable formado por el Polígono Industrial del SEPES (Suelo Urbano del PGOU original) y las áreas A3 y A4 (ambas desarrolladas mediante sendos Planes Parciales) creaban un vacío entre ese conjunto industrial y el borde Norte del Suelo Urbano, que pareció conveniente ordenar. Asimismo, comenzaron a aparecer tensiones sobre la carretera Hellín-Iso y sobre la Hellín-Murcia. Las MMPP consistieron, pues, en afrontar esta situación mediante las siguientes modificaciones:

- Se incorporó, en el Norte, un Sector de Suelo Urbanizable Programado (SUP2) que dio lugar a la posterior tramitación del Plan Parcial Industrial La Fuente.
- A la vez, se consideró una nueva implantación industrial en la carretera Hellín-Iso, clasificando un Sector de Suelo Urbanizable Programado (SUP3) que, posteriormente, sería desarrollado mediante la redacción del Plan Parcial Industrial La Losilla.
- Igualmente, se añadió un nuevo Sector industrial (SUP4) junto al enlace de la variante de la Hellín-Murcia, que no ha sido desarrollado.
- Por último, se aprovechó este paquete de modificaciones para cambiar las determinaciones del SUP1 (El Palomar), en especial las que afectaban a su ámbito y a su aprovechamiento, que se vio incrementado.

Por lo demás, se aprovechó esta MP para retocar nuevamente algunos aspectos de la normativa y de las alineaciones en suelo Urbano.

F2.3. Modificación Puntual 3.

El 30 de abril de 1999, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobaba definitivamente la tercera Modificación Puntual, suprimiendo de la aprobación algunos de los extremos planteados. En esencia, este paquete de MMPP contemplaba lo siguiente:

- Modificación de la ordenanza de Equipamiento, de la de Ensanche gº1 y de la Residencial con tolerancia industrial y comercial.
- Modificación de la zona de ordenanza de Equipamiento.
- Modificación de las condiciones de protección de ciertos edificios catalogados, y exclusión de otros.
- Modificación de un conjunto de ajustes en las delimitaciones de varias Unidades de Ejecución.

Puede verse que la gestión diaria había encontrado ciertas dificultades en las determinaciones originales, las cuales fueron incluidas en este paquete de modificaciones.

F2.4. Texto Refundido.

Siendo ya numerosas las modificaciones practicadas, el Ayuntamiento tomó la decisión de redactar un Texto Refundido del PGOU, en el que se recogiesen todos los cambios habidos y aprobados desde su entrada en vigencia. Ese documento es ahora el de referencia, no obstante las sucesivas modificaciones que ha sufrido con posterioridad a su edición, en mayo de 2000.

F2.5. Modificación Puntual 4.

En 2001, la CPU aprueba definitivamente un nuevo paquete de modificaciones, justificadas por la complejidad que el Ayuntamiento observa en el desarrollo de ciertas zonas, y por la necesidad de acoplar el PGOU a decisiones derivadas de la política urbanística municipal. Incluye lo siguiente:

1. Subdivisión de la UE8 en UE8a y UE8b, para simplificar la gestión.
2. Redistribución de usos en la UE3.
3. Cambios en la delimitación de la pedanía de Las Minas, para habilitar suelo destinado a la construcción de equipamiento.
4. Ciertas modificaciones de las alineaciones en Suelo Urbano.
5. Cambios en el régimen de protección de ciertos edificios catalogados.

Las modificaciones aprobadas son recogidas en un documento titulado "Texto Refundido a la Modificación 4", pero no tiene el mismo carácter sustitutorio de la totalidad del documento del PGOU, como sucedía con el anterior Texto Refundido. Lleva fecha de diciembre de 2000.

F2.6. Modificación Puntual 5.

Aprobada definitivamente por acuerdo de la CPU de diez de diciembre de 2004. Contempla varias modificaciones:

- Dos nuevos Sectores industriales (S6 y S7) en el Norte de Hellín (hasta completar el conjunto del suelo industrial que se vertebra desde el Polígono de SEPES). El éxito del suelo industrial de uso exclusivo, que se ha agotado; y la necesidad de completar el traslado de las grandes industrias que aún se encuentran en suelo urbano, han aconsejado ampliar la oferta de suelo industrial, completando un enclave que se verá favorecido por la próxima construcción de la variante de la carretera CM-412, que conectará la carretera de Jaén con la variante Este de la antigua carretera Albacete-Murcia.
- Otros dos Sectores industriales (S8 y S9) en Isso.
- Cambios en ciertos enclaves del suelo urbano, que afectan a su calificación, en la calle Tomás Preciados.

F2.7. Modificación Puntual 6.

Aprobada definitivamente por acuerdo de la CPU de diecisiete de diciembre de 2001, afecta exclusivamente a la UE1b, en la que se proponen cambios en el trazado de los viales y se aumenta la superficie de zona verde. De esta manera, se hace coincidir la zona verde con el yacimiento arqueológico de la villa romana de Ilunum, que ha sido identificado con exactitud después de la aprobación del vigente PGOU.

F2.8. Modificación Puntual 7.

Aprobada definitivamente por acuerdo de la CPU de veintiocho de junio de 2002. Su ámbito se restringe a una pequeña zona del suelo Urbano de Hellín, situada en la margen derecha de la carretera a Jaén. Modifica los viales interiores, e incorpora 395 m² al Suelo Urbano para regularizar sus límites. Se encuentra aprobada por la CPU con fecha 28 de junio de 2002. En la aprobación no se ha exigido el cumplimiento de las cesiones obligadas por ley, aunque se trataba de una innovación.

F2.9. Modificación Puntual 8.

Afecta al SUP1 (El Palomar), y ha sido aprobada definitivamente por la CPU de Albacete con fecha 13 de septiembre de 2002. Consiste en la delimitación de una bolsa de Suelo Urbano No Consolidado en el interior del Sector, para ordenar el espacio actualmente ocupado por edificaciones ilegales, las cuales dificultan la gestión prevista. De esta manera, el Sector comprende sólo suelo libre, y podrá gestionarse con mayor facilidad.

El conjunto de los paquetes de modificaciones puntuales alcanza un número elevado de correcciones al PGOU original. No existía, en el momento de acometer la revisión, un nuevo texto refundido que refleje la situación actual. Pero los planos de información de esta revisión recogen, por lo que hace a sus aspectos cartográficos, la clasificación, calificación y alineaciones del PGOU 1994 tal cual han quedado, una vez aprobadas las modificaciones enunciadas.

F2.10. Modificación Puntual 9.

El objeto de la Modificación Puntual era modificar un suelo destinado a dotacional escolar situado en la calle Francos Rodríguez de superficie 1.883 m² a uso residencial en zona de ordenanza Ensanche Grado II. Como consecuencia de la modificación de la calificación del suelo de dotacional a lucrativo la modificación también contemplaba el cambio de clasificación (en suelo urbano por estar en los supuestos contemplados en la Ley) y calificación de unos terrenos de titularidad municipal para destinarlos a zona verde y equipamiento con el objeto de cumplir los estándares de calidad urbana. (Los terrenos que se califican como zona verde y equipamiento se localizan en la calle Villarreal a la entrada del barrio del mismo nombre). La Modificación fue Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27-11-2003

F2.11. Modificación Puntual 10.

El objeto de la modificación era la reclasificación de un suelo no urbanizable, el Paraje Las Higuercas, a suelo urbanizable, estableciendo la delimitación de un sector con una superficie de 482.358 m², 12.000 m² destinados a superficie de sistemas generales de espacios libres, con una densidad máxima de 13,23 viv/ Ha y un aprovechamiento tipo de 0,19 m²/ m². destinada a uso global residencial en baja densidad. Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25-05-2005.

F2.12. Modificación Puntual 11.

El objeto de la modificación era reclasificar un suelo urbanizable con frente a la Carretera de Murcia en el límite este del municipio, dentro de un sector de suelo industrial (Sup-4) a un suelo urbano al disponer de los servicios urbanísticos y edificación consolidada y estar en los supuestos contemplados por la Ley dentro del suelo urbano, destinando a uso equipamiento de carácter privado y sin ánimo de lucro, dentro de los sistemas generales. Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 1-07-2004.

F2.13. Modificación Puntual 14.

Reclasificación de un suelo no urbanizable común (Finca Las Dehesillas) en un sector de suelo urbanizable de superficie 86 Ha, destinándose 30.000 m² a sistemas generales de espacios libres, 16.800 m² a sistemas generales de infraestructuras, 15.000 m² de sistemas generales de viario(adscrito) y edificabilidad del sector de 0,25 m²/ m². con uso global residencial en baja densidad (20 viv/Ha). Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20-10-2006.

F2.14. Modificación Puntual 15.

El objeto de la modificación era redelimitar la unidad de actuación UE-15 para sacar de la misma un suelo que cumple con las condiciones para destinarse a suelo urbano en base al artículo 45 del TRLOTAU, y modificar la calificación de zona verde a equipamiento debido a la necesidad en la zona de la existencia de un equipamiento escolar en base a un informe emitido por la Consejería de Educación. Dado que se produce la redelimitación también se modifica la calificación dentro de la unidad para destinar a zona verde parte del suelo destinado con anterioridad a zona de ordenanza vivienda unifamiliar y cumplir con los estándares de calidad urbana.

Aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de 1-06-2005, se vuelve a aprobar inicialmente de nuevo por Acuerdo de Pleno de 30-01-2006 con las correcciones requeridas por la Delegación Provincial de Urbanismo. Con fecha 27-6-2007 tiene entrada escrito de la Delegación Provincial de Urbanismo comunicando las modificaciones que hay que realizar antes de su aprobación definitiva.

F2.15. Modificación Puntual 17.

El objeto de la modificación era incorporar al suelo no urbanizable común (de reserva) los usos recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU en los suelos denominados en el PGOU vigente como códigos 1 y 9. Respecto del Código 4, suelo no urbanizable de especial protección valor agrícola se incorporan algunos usos compatibles con la protección agrícola y al amparo del artículo 12 del mencionado reglamento. Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 30-11-2006 y de 28-02-2007. Levantada la suspensión de la eficacia por Resolución de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de fecha 03-05-2007

F2.16. Plan especial para la obtención de suelo dotacional público destinado a residencia de la Tercera Edad.

Se realiza un Plan Especial para la mejora del PGOU y crear un suelo dotacional con destino a servicios sociales en la ubicación de la Carretera A-37 límite oeste del Plan Especial, Carretera A-39-1 en su límite sur. El suelo se clasifica como urbanizable como sistema general de equipamientos en un sector de superficie 16.830 m² en una única parcela. Aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10 de Diciembre de 2.004.

F3. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGOU.

Excepto en la ciudad de Hellín, los esquemas de clasificación del suelo se reducen a la delimitación del ámbito de Suelo Urbano, en general ajustado a la zona ocupada por la edificación y los espacios intersticiales que pueden considerarse solares. Estas delimitaciones cuentan con una mínima holgura que, en general, no ha sido ocupada dado el escaso dinamismo de la mayor parte de las pedanías: la actividad se concentra en Hellín, y es en esta ciudad en la que se puede observar un esquema de clasificación más complejo, y cuyo funcionamiento es interesante analizar con el fin de conocer en qué medida se ha adaptado a la dinámica urbana observada estos últimos años. En principio, el gran número de modificaciones puntuales tramitadas parecería denotar que el Ayuntamiento ha optado por introducir cambios siempre que ha encontrado escollos de gestión.

F3.1. Hellín: el Suelo Urbano.

El ámbito de esta clase de suelo responde a la realidad de lo construido, es decir: el PGOU fue riguroso a la hora de practicar la delimitación, por lo que no existen más que unos pocos enclaves que plantean dudas respecto a la manera como hayan de ser considerados. Se desarrolla mediante la aplicación directa de la normativa urbanística sobre las áreas consolidadas, y mediante la delimitación de cuatro tipos de recintos:

Áreas de Compensación (AC).

A través de estos ámbitos espaciales, el PGOU propone la resolución de pequeños enclaves que necesitan una regularización catastral. Al analizar el grado de desarrollo de estas Áreas, puede comprobarse que no han sido efectivas: de las 17 delimitadas por el PGOU, sólo 5 se han desarrollado totalmente (o lo están haciendo) según lo dispuesto por aquél (otras 2 han sido ejecutadas sólo parcialmente). El motivo parece estar en que muchas de las áreas propuestas cubren espacios construidos en los que, además, no se manifiestan signos de cambio o tensión urbanística, por lo que no existe más interés en tramitar estas áreas que el que pueda tener el Ayuntamiento, que no ha mostrado decisión a la hora de aplicar un sistema de actuación que compromete la acción municipal.

En la mayor parte de los casos, estas AC se delimitaron para regularizar alineaciones mediante un sistema de gestión proporcionalmente complejo para los resultados que se pretendían obtener; parece que la regularización de las alineaciones en el momento de solicitud de la licencia (tira de cuerdas) pudiera resolver la mayor parte de las soluciones planteadas por las AC sin mayores complicaciones.

Áreas de Expropiación (AE).

Estos recintos han sido propuestos por el PGOU con la intención de facilitar algunos cambios de alineaciones que podrían suponer una merma de los derechos edificatorios de ciertas parcelas; o la captación de algunos suelos públicos. Tampoco el sistema ha sido eficaz: de las 13 áreas propuestas, se han ejecutado totalmente sólo 6, y dos parcialmente. El Ayuntamiento no ha dinamizado las expropiaciones; por lo demás, algunas de las alineaciones fijadas acaso no hubiesen requerido practicar una delimitación específica, pues la hipotética lesión producida al patrimonio privado habría sido irrelevante, en todo caso no mayor de la tradicional práctica de la tira de cuerdas, que está aceptada desde tiempo inmemorial.

Unidades de Ejecución (UE).

Se delimitan sobre el Suelo No Consolidado, o que debe ser sometido a procesos de cambio total de uso (caso de las áreas industriales decaídas). Las UUEE han conocido suertes diversas: aquellas de pequeño tamaño, destinadas a resolver problemas concretos (ensanchamiento de una calle, apertura de viario, establecimiento de alineaciones) han sido útiles para corregir las disfunciones del tejido urbano; pero aquéllas que delimitan Suelo Urbano No Consolidado, y que requieren una cierta aportación de energía en su gestión, se han encontrado con mayores escollos.

Aún habría que distinguir entre las UUEE de gran tamaño que proponen el desarrollo de suelos vacantes, y aquellas otras que ordenan procesos de transformación sobre suelo consolidado con tejidos y usos decaídos. Las primeras (en especial, UE1, UE2 o UE4) han encontrado lentamente su cauce de gestión, en ocasiones mediante procesos de fraccionamiento encaminados a reducir el tamaño de las UE y, en consecuencia, a facilitar su desarrollo (es el caso de la UE1). Las segundas no han conseguido activar un proceso de renovación interior: se trata, sobre todo, del grupo de Unidades que se sitúan al Sur de la estación de RENFE, un área industrial desafectada por la pérdida de interés del transporte ferroviario para la industria, que se ha desplazado en masa hacia las cercanías de los nudos de comunicación de la red viaria, efecto de un sistema de transporte de mercancías basado en la carretera excepto para cierto tipo de productos que, en todo caso, no son significativos entre los que se procesan en Hellín.

Si se observa la delimitación propuesta para este grupo de UUEE que deben renovar completamente el uso de la zona, se puede entender el motivo por el que su desarrollo no se ha producido. El PGOU cambia el uso industrial al residencial; pero no propone ninguna estrategia alternativa a la transformación, Unidad por Unidad, de un tejido industrial que, si bien decaído en su mayor parte, aún conserva algunos focos de actividad. El gran tamaño de las UE; la carestía de las demoliciones; la naturaleza globalmente industrial de la zona, que es mala compañía para los desarrollos residenciales, han frenado la transformación, que no se dará en ausencia de una colaboración entre las iniciativas pública y privada. La zona presenta, hoy, resistencias al cambio de uso, a pesar de encontrarse enclavada en una posición de privilegio respecto de la ciudad: junto a la estación ferroviaria, y en proximidad a los equipamientos públicos más importantes.

Espacios no delimitados.

Hay, por último, pequeños espacios incluidos en el Suelo Urbano que no están consolidados, sin indicar cuál ha de ser el instrumento que los desarrolle. Espacios que, según la legislación urbanística actual (posterior al PGOU que se revisa), tendrían carácter de Suelo Urbano No Consolidado, si bien carecen de una delimitación apropiada, por lo que la intervención está bloqueada. Estas áreas tendrán que ser reconsideradas en esta revisión, y dotadas de su instrumento urbanístico en consonancia con su naturaleza. Son los siguientes:

Franja al Sur de la calle Preciado: se extiende entre Ntra. Sra. de Lourdes al Oeste, y José García al Este.

Franja al Sur del Hospital: ocupa un terreno baldío muy alargado, sin urbanizar.

Espacio delimitado por las calles Pinzón, Libertad, Paseo del Pino y vía férrea: la estructura urbana no está suficientemente consolidada.

F3.2. Hellín: el Suelo Urbanizable Programado.

De los cinco Sectores propuestos, cuatro son industriales y uno residencial: eso denota cómo el PGOU se hizo eco de la centrifugación de este uso hacia posiciones bien comunicadas por carretera, abandonando las áreas industriales cercanas a un ferrocarril cada vez menos competitivo con el camión. Los cuatro Sectores industriales se disponen sobre los ejes de penetración que comunican la ciudad con los destinos más importantes: Jaén, Murcia, Albacete. Pero las estrategias viales han superado incluso estas previsiones: la actividad industrial se ha desplazado sobre todo hacia el Norte, hacia el eje Hellín-Tobarra-Albacete, en el que se observa gran actividad. El área inicialmente colonizada por el SEPES ha conocido un desarrollo rápido, y el SUP2 (La Fuente) ha sido tramitado y urbanizado.

Pero los otros dos Sectores (SUP3, La Losilla, tramitado; y SUP4, sin tramitar) situado en los accesos del Sur, no han conocido una dinámica equivalente, lo que parece indicar que el mercado inmobiliario industrial ha optado por el Norte, mejor comunicado con la red estatal de carreteras. La apertura de la autovía Albacete-Murcia ha acelerado aún más la actividad en la zona. Puede realizarse un breve comentario sobre cada uno de los Sectores mencionados:

SUP1: El Palomar.

El único Sector de SUP residencial (El Palomar) ya acumula dos Modificaciones Puntuales, según se ha descrito con anterioridad. La primera, para ajustar sus lindes y aumentar su edificabilidad (de 0,3 m²/m² y 460 viviendas, a 0,4 m²/m² y 650 viviendas). Una vez se aprobó esa MP1 se redactó y tramitó el Plan Parcial, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en octubre de 1999; pero el Plan Parcial volvía a aumentar la intensidad, hasta 0,518 m²/m² y 734 viviendas. Choca que un Plan Parcial haya podido modificar las intensidades del PGOU.

La segunda Modificación Puntual se tramita, ya con el PP aprobado, para suprimir del Sector una bolsa interior de suelo construido de forma abusiva. Es aprobada definitivamente por la CPU de Albacete, el 13 de septiembre de 2002. En esta MP2, el Suelo Urbanizable pasa a ser de 129.064 m², perdiendo 68.483 m² que parecen conflictivos. La MP2 pasa a conceder un índice de edificabilidad de 0,66 m²/m² y 642 viviendas construibles sobre el Suelo Urbanizable que ha quedado. Así, si en la situación original la densidad computada en viviendas/Hectárea era de 25, la MP1 aumentó la densidad a 35, el PP a 37, y la MP2, finalmente, a 50. Desde el PGOU original, se ha duplicado la densidad computada en viviendas/Hectárea, y el índice se ha multiplicado por 2,2. El enclave abusivo ha quedado, por lo demás, en una posición complicada para su gestión, a lo que el Ayuntamiento ha respondido urbanizando las calles.

Sea como fuere, plantea el desarrollo de una extensa zona al Suroeste, y la continuación en esa dirección del Ensanche de Hellín, franja residencial de gran demanda, y que está acogiendo a los estratos más solventes de la ciudad. No será ocioso destacar aquí cómo este exitoso Ensanche se encuentra bloqueado en su crecimiento longitudinal (el crecimiento hacia el Sur es hoy imposible, pues el límite del Suelo Urbano así lo impide): el tapón Oeste será suprimido mediante el desarrollo de El Palomar; pero eliminar el tapón Este, que liberaría suelo interesante en las cercanías de la Estación de FC, tal vez requiera una enérgica acción pública para recuperar, para otros usos más demandados, el tejido industrial decaído.

SUP2: La Fuente.

Se trata de un Plan Parcial industrial incorporado en la MP2, redactado en junio de 1999, y aprobado por el Pleno municipal en fecha 14 de marzo de 2002. Actualmente está urbanizado. Su intensidad global es 0,42 m²/m². Entre este Sector y el grupo de los que completan la actuación de SEPES, situado más al Norte, existe un espacio de Suelo Rústico delimitado por las carreteras a Albacete y a Navas de Abajo, y surcado por la conexión viaria propuesta por el PGOU que se revisa (y proyectada por la JCCM) para la conexión entre esas carreteras y la de Jaén, por el Oeste de Hellín, que deberá ser considerado con atención en el POM: podría constituirse, a largo plazo, en un área de oportunidad para completar la franja industrial, por lo que el suelo mencionado debe ser preservado para el futuro. Ello tiene importancia a la hora de consolidar los viarios propuestos en el SUP2 (y en el A3 de SUNP), si de desease obtener un esquema eficaz de conexiones interiores complementario de las carreteras.

Al describir más adelante el SUP4, se realizan cálculos para analizar la idoneidad de los índices urbanísticos aplicados (se ha tomado ese Sector como podría haberse hecho con cualquier otro, a modo de ejemplo). Lo que más adelante se concluye es aplicable al SUP2: tiene un índice urbanístico demasiado elevado, sobre todo si se compara con lo que está sucediendo en el entorno del área industrial promovida por el SEPES. Ello penaliza su desarrollo: las tipologías industriales propuestas en el Plan Parcial no pueden agotar la edificabilidad concedida, y no es fácil transmitir esa deducción a un propietario de suelo que ha defendido índices altos para obtener mayor rendimiento económico por su propiedad. Ese es el tipo de actitudes tradicionales del urbanismo español que bloquean la actividad económica, en perjuicio de unos y de

otros; y, en primer lugar, del mismo propietario de suelo, que confía más en el hipotético valor expectante de su propiedad, sostenido desde la ficción numérica.

SUP3: La Losilla.

El caso del pequeño Sector SUP3 (La Losilla) merece un comentario particular: su delimitación no responde a la lógica subyacente en otras propuestas del PGOU. Se emplaza sobre la carretera de Isso-Jaén, aislado de la ciudad, y expresando con su diseño interior una aparente voluntad de convertirse en el embrión de una franja industrial de mayor amplitud que se extendiese hasta el casco. Su intensidad global es de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$, distribuida entre industria aislada, pareada y adosada. Ha sido tramitado su Plan Parcial (tiene aprobación inicial del 27 de octubre de 1997, siendo su fecha de aprobación definitiva la del 11 de mayo de 1998, publicado el 30 de septiembre de 1998), y está urbanizado y en avanzado proceso de ocupación. Pese a ello, sus accesos presentan dificultades, y es imprevisible que pueda -y deba- extender su trama más allá del pequeño enclave que ocupa, sin crear una vía de servicio a lo largo de la carretera.

SUP4.

Se trata de un Sector de suelo industrial incorporado al PGOU mediante la MP2, y situado en una posición interesante: está delimitado por la vía férrea, la carretera a Murcia y la variante. No ha sido desarrollado; acaso en ello influya el extraordinario desarrollo que ha conocido el uso industrial al Norte de la ciudad, zona más demandada por su cercanía a los enlaces con la autovía Albacete-Murcia, y por la dinámica introducida por el SEPES, que ha actuado como verdadera locomotora de la zona.

La intensidad de uso de este Sector es $0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Conviene analizar este índice, que, al coincidir exactamente con el del aprovechamiento tipo es significativo, pues su uso tiene precisamente un coeficiente de ponderación = 1.

Superficie del Sector:	192.000 m ²
Aprovechamiento lucrativo:	80.640 m ²
Superficie (estimada) a detraer para viario interior (17%):	32.640 m ²
Superficie (estimada) a detraer para cesiones (15%):	28.800 m ²

Superficie restante para usos privativos:
 $192.000 - 32.640 - 28.800 = 130.560 \text{ m}^2$ de suelo neto.
 $80.640 / 130.560 = 0,62 \text{ m}^2/\text{m}^2$, índice neto sobre parcela.

Ahora, fijémonos en las tipologías a las que ese índice puede dar lugar: en tanto que la industria sobre parcela de uso único se desarrolla normalmente sobre una planta, ese índice supone una ocupación del 62% del suelo neto. Es una ocupación que no se puede alcanzar en parcelas pequeñas (llamando pequeñas a parcelas industriales de 2.000 m^2). En efecto: si se plantea una industria con retranqueos de 5 metros a linderos laterales (es el mínimo para que un camión contra incendios pueda rodear el edificio) y de 10 metros a linderos frontal y posterior (por debajo de ese retranqueo no se podría estacionar en el interior de la planta, ni girar los vehículos en torno a la misma); y para una parcela pequeña de 2.000 m^2 , con un frente de 40 m, un fondo de 50 m y desarrollo de la construcción en una planta, se obtiene una ocupación del 45%. Toda la edificabilidad que exceda ese porcentaje no podrá ser consumida, pero será cargada por el propietario de suelo, que calculará el precio de su propiedad en función de lo que se permite construir, no de lo que los productos inmobiliarios industriales demandan. Este ra-

zonamiento se puede seguir con diferentes superficies y formas de parcela, y los resultados son tanto más favorables al ajuste entre la edificabilidad permitida y la realmente construible cuanto mayor es la superficie de la parcela (el punto de equilibrio puede situarse en torno a una superficie media de parcela de 5.000 m²). Así, los desarrollos con parcelas de un tamaño menor (pero siempre aptas para industria exenta), en torno a los 2.000 m², están penalizados en el precio del suelo de este Sector. Hay que notar que esa es la superficie con demanda en la región, salvo casos excepcionales, que suelen derivar en planeamiento a la medida.

Al hacer las cuentas a la inversa, se llega a la conclusión de que todo Sector industrial destinado a industria exenta, cuyo índice global supere el 0,30-0,35 m²/m², proporciona parcelas con índices netos muy elevados que no pueden consumirse por motivos geométricos de los requisitos de la implantación, por lo que se encuentra fuera del mercado, salvo que se dirija a parcelas muy grandes, que son de demanda excepcional; o a parcelas muy pequeñas aptas para la industria adosada (ese es el caso, en SUNP, del Área A3, como luego se verá): pero la tolerancia industrial que existe ahora en Hellín desactiva la necesidad del traslado, por lo que no hay una demanda proporcional al parque industrial de la ciudad para ese tipo de parcela en suelo de nueva creación; la que hay, ha sido canalizada hacia el A4. Acaso sea éste el motivo por el que el Sector SUP4 está encontrando dificultades para su desarrollo, lo que podría obligar, en esta revisión, a modificar los índices urbanísticos o las tipologías: con los índices actuales, el Sector no se desarrollará con industria aislada, mientras se mantenga el juego actual que rige para la fijación de precios del suelo.

Lo que está sucediendo en el Norte de Hellín parece ratificar esta opinión: más adelante se describe el desarrollo del SUNP A3, en plena ejecución. Pues bien: su índice global es de 0,35 m²/m², y está previsto para parcelas con superficie igual o superior a los 5.000 m². En esa superficie se encuentra, efectivamente, el punto óptimo de equilibrio entre índice global y superficie, para estas tipologías. No es, pues, casual que A3 se desarrolle y SUP4 se estanque.

SUP5.

Otro tanto sucede con el SUP5, sobre la carretera de Murcia, y también con un elevado índice global de 0,42 m²/m²: parece tratarse de un Sector delimitado ajustándose a la configuración catastral, lo que determina su forma, que acaso cuestione la conveniencia de ordenar el territorio según criterios de eficacia, economía y pulcritud urbanística. El no haberse desarrollado podría estar demostrando que, quizá, comiencen ya a primar más los criterios de la operación inmobiliaria profesional que los que informan estos Sectores, que no parecen proceder de la lógica que subyace al resto del PGOU. Finalmente, el desarrollo industrial que triunfa no respeta límites estrictos catastrales, se promueve desde la iniciativa pública, se implanta donde conviene al uso y posee los índices de aprovechamiento que pueden ser consumidos, quedando el resto de las delimitaciones fuera de juego.

F3.3. Hellín: el Suelo Urbanizable No Programado.

Si el Programado estaba protagonizado por la industria, el PGOU concede mayor presencia a la vivienda en SUNP: hay dos áreas dedicadas a este uso. Pero sobre las mismas no se ha establecido aún compromiso alguno, lo que puede dar origen a aventurar una explicación para este hecho: quizá no sea ajeno al mismo que Hellín ha producido, *de facto*, una cierta segregación espacial de la ciudad, con mayor presencia de estratos solventes en el Sur, y áreas históricas al Norte, en las que las facilidades para los requisitos del tipo de calidad hoy más demandada a la vivienda son de difícil satisfacción (casco histórico); o en las que la existencia de asentamientos muy antiguos sobre zonas de difícil orografía y comunicación ha originado la

consolidación de barrios con características y tipologías propias. Sea como fuere, los espacios hoy clasificados como SUNP son imprescindibles para completar una forma urbana en la que no se den barrios aislados o mal comunicados, por lo que se habrán de incorporar al nuevo POM como áreas de expansión de la ciudad, ahora contemplados en el marco de la nueva legislación urbanística.

Las áreas clasificadas de SUNP son las siguientes:

SUNP A1.

Esta área se sitúa al Sur del barrio de El Calvario, y está prevista para 170 viviendas unifamiliares. Pretende completar el borde Oeste de Hellín con una tipología flexible, que recoge un borde de Suelo Urbano de tortuoso trazado. La iniciativa privada no parece haberse interesado en este desarrollo, que está planteado con un índice global de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cifra que conviene analizar, al igual que se hizo en el caso del suelo industrial:

Superficie del Área:	97.500 m ²
Aprovechamiento lucrativo (Supx0,3):	29.250 m ² c
Superficie (estimada) a detraer para viario interior (20%):	19.500 m ²
Superficie (estimada) a detraer para zonas verdes (10%):	9.750 m ²
Superficie (estimada) a detraer para equipo: $20\text{m}^2/100\text{m}^2\text{c}=20 \times 29.250/100=$	5.850 m ²

Superficie restante para usos privativos: $97.500-19.500-9.750-5.850 =$	62.400 m ² de suelo neto.
$80.640/170 =$	367m ² , sup.media parcela.
Superficie media de la vivienda: $29.250 \text{ m}^2\text{c}/170=$	172 m ² c/vivienda.

Es decir: las cifras están propuestas para construir viviendas de 172 m² sobre parcelas de 367 m², tipología alejada de los supuestos de VPO. Pero el emplazamiento aleja el área, igualmente, de la posibilidad de ser desarrollada en régimen de viviendas libres para tramos de la demanda que puedan pagarse ese producto inmobiliario; tramos que están asentándose al Sur, o sencillamente, no satisfaciendo su deseo de poseer una vivienda unifamiliar si para ello deben ubicarse en un lugar inadecuado según sus deseos.

Este es uno de los motivos principales por los que no se desarrolla el área: sus índices urbanísticos son inadecuados, si se parte de la base de que el propietario de suelo fija un precio en función de la repercusión por m² edificable, no según las posibilidades reales del mercado inmobiliario. Así, el área está bloqueada, y Hellín carece de oferta de vivienda unifamiliar en la que se aúne un precio conveniente con un emplazamiento apetecido. Por lo demás, es mejor reconocer una realidad simple: la familia dispuesta a adquirir una vivienda de esas características busca un emplazamiento de alta calidad ambiental. El barrio de El Calvario tiene un sesgo socioeconómico distinto.

El Calvario avanza en pinza hacia el Suroeste, y se acerca mucho a la Avenida de la Constitución. La lógica tradicional de segregación espacial en las ciudades españolas se suele traducir en principios tales como el de que este tipo de avenidas se destinan a viviendas libres, para tramos solventes, en general en bloques en altura. Hellín no está contestando ese tipo de lógica. Por eso, la concepción del A1 tiene dificultades de compatibilidad tanto con el barrio de El Calvario como con la Avenida de la Constitución, si se pretende mantener sus parámetros urbanísticos. Para ser de vivienda unifamiliar, debería haber tenido un índice más elevado. Para

mantener el actual, debería haberse situado en otro lugar. Uno de los dos factores no encaja, y puede que por eso el área esté bloqueada.

La ausencia de oferta de vivienda unifamiliar en Hellín ha provocado fuertes tensiones en el Suelo Rústico: los que están decididos a vivir en estas tipologías, o se arriesgan a una construcción abusiva en SR (lo que es ya imposible, dada la actitud decidida del Ayuntamiento a impedir la aparición de poblachuelas); o se van de Hellín. Esa es una sangría que ninguna ciudad puede soportar: ser abandonada por sus estratos más solventes. Así, habrá que resolver la contradicción que plantea el asunto: o se construye en las zonas mejores con índices muy bajos, o se pierde población de altos recursos. La decisión implica claramente al futuro del borde Sur del Suelo Urbano de Hellín: la ciudad tiene una oferta suficiente de vivienda en bloque en altura, y si desea ofrecer otras alternativas de habitar, debe transformar su borde Sur, pero hacerlo con densidades muy moderadas. Lo que no deja de plantear otro problema: ese borde está salpicado de viviendas en medio rústico, y la transformación del mismo es técnicamente complejo, y económicamente comprometido si se manejan bajas densidades.

SUNP A2.

Se sitúa al Oeste del barrio de El Pino, y prevé 100 viviendas unifamiliares. Sus parámetros urbanísticos son los mismos que en el caso de A1, por lo que no se repite aquí la misma argumentación. Su situación, junto a un barrio que hoy está mal comunicado y que presenta signos de vulnerabilidad social; el encontrarse el área partida en dos por la vía férrea, son otros tantos factores que tampoco ayudan a su despegue. A2 seguirá bloqueada mientras no se revisen sus parámetros.

¿Cómo podría ser de otra manera? Frente al $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de esta área, las UUEE 1a y 1b (también residenciales unifamiliares, y en plena ejecución) tienen los siguientes parámetros, respectivamente: índices, 0,53 y 0,42. Parcelas de 120 m^2 . Además, casi no ceden, pues son suelo urbano: la 1ª no cede ni un metro cuadrado de zona verde, la 1b no cede para equipamiento. Lo poco que ceden es sensiblemente menor de lo que hoy exige el TRLOTAU. Por supuesto, eso plantea problemas muy graves para el futuro, en el que esos nuevos barrios demandarán suelo para servicios que otros tendrán que pagar, y rebaja la calidad de Hellín como lugar grato para vivir; pero así eran las cosas en Suelo Urbano hasta 1998.

SUNP A3.

En el aglomerado industrial del Norte, en torno al Polígono del SEPES, se sitúan esta área y la que se describe a continuación. El SUNP A3 (llamado segunda ampliación de SEPES) ha sido desarrollado mediante un Plan Parcial. Al tratarse de Suelo urbanizable No programado, parece que debería haberse tramitado un Programa de Actuación urbanizadora, aunque es razonable suponer que el Ayuntamiento haya interpretado que, al no tratarse de un PGOU adaptado al TRLOTAU y haber desaparecido la categoría de SUNP en la legislación estatal, bastaba con un Plan Parcial.. Sea como fuere, el Pleno municipal aprobó el PP con fecha 22 de agosto de 2000. Tiene un índice global de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para parcelas industriales de más de 5.000 m^2 , por lo que presenta una buena adecuación entre los parámetros urbanísticos propuestos y la realidad que esos parámetros propician. De ahí que el desarrollo del Área se plantee sin problemas: de hecho, ya está urbanizado.

SUNP A4.

También este área es una ampliación del Polígono industrial de SEPES, y ha sido desarrollado su Plan Parcial en julio de 1998, teniendo aprobación del Pleno municipal en fecha 28 de septiembre de 1998 (publicada el 22 de octubre de 1998); en todo caso, tampoco ha desarrollado un Programa de Actuación Urbanizadora, que se supone no ha sido exigido al tratarse de un PGOU no adaptado al TRLOTAU.

Los parámetros urbanísticos son diferentes en este caso: 0,45 m²/m², que han sido aplicados a diferentes tipologías industriales, desde la gran parcela hasta la industria adosada en pequeña parcela². Se encuentra urbanizado y en proceso avanzado de ocupación.

F3.4. El Suelo Rústico.

El PGOU que se revisa diferencia dos categorías de Suelo No Urbanizable que aparecen delimitadas en los planos 1:10.000: *el Suelo No Urbanizable Común y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección*. Dentro de este último se definen 10 subcategorías, para cada una de las cuales se incluye una ficha identificada con un código, que con la correspondiente a la del Suelo No Urbanizable Común, constituyen 11 códigos para los que se detallan objetivos y determinaciones de usos (permitidos, compatibles y prohibidos) y condiciones específicas.

Las categorías y subcategorías de suelo no urbanizable del PGOU vigente se redelimitan y redenominan en el POM para adaptarlas al TRLOTAU y a su Reglamento de Suelo Rústico (RSR), tal y como se explica en el *Epígrafe F del Título III: Memoria Justificativa* de este documento. El Suelo No Urbanizable Común del PGOU, una vez redelimitado, entra dentro de la categoría de *Suelo Rústico de Reserva*, y las otras subcategorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección se redefinen adscribiéndolas dentro de alguna de las nuevas subcategorías que define el RSR :

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección paisajística o de entorno

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Forestal

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y equipamientos

F4. PARTE DEL PGOU QUE SE REvisa QUE SE ASUMEN EN LA NUEVA ORDENACIÓN.

En rigor este epígrafe debiera formar parte de la Memoria Justificativa, ya que en él se habla de la ordenación del POM, en cuanto a las delimitaciones de sus diversos ámbitos, para poder

² Según se vio con anterioridad, podría decirse que este índice funciona bien para la gran parcela con industria exenta, y para la pequeña parcela con industria adosada; pero se aparta de la realidad cuando se aplica sobre parcela media con industria exenta.

comparalas con los del PGOU que se revisa, y poder concluir que parte de éste se asume en el POM. Pero por claridad de la exposición, y puesto que se acaba de analizar aquél, se ha considerado más conveniente incluirlo aquí.

Así pues, se distingue a continuación entre las diferentes determinaciones del PGOU, consignando para cada una de ellas que parte se asume en la nueva ordenación, propuesta por el POM. Para ello se ha confeccionado la serie de planos INF 06: *Superposición PGOU/POM*, en los que se han superpuesto ambos planeamientos.

F4.1. La ordenación del suelo urbano del PGOU que se asume en el POM (Hellín)

En el plano mencionado, y sin tener en cuenta el Suelo Urbanizable del PGOU que se ha desarrollado (SUNP-A3 y SUNP-A4), y que por tanto el POM clasifica como Suelo Urbano, se observa que:

- La delimitación de Suelo Urbano del PGOU totaliza 3.026.009 m² de superficie.
 - La delimitación del Suelo Urbano del POM totaliza 3.065.814 m² de superficie
 - La diferencia de ambas mediciones es de un 1,12%, lo que demuestra que son prácticamente coincidentes. Solo hay pequeñas modificaciones en la delimitación en los siguientes ámbitos, que el POM incluye ahora como Suelo Urbano Consolidado (los que corresponden a suelos dotacionales o de servicios, y que están urbanizados) o No Consolidado (y por lo tanto dentro de Unidades de Actuación):
1. Parcela dotacional en el extremo norte (subestación eléctrica)
 2. Suelo al norte del cerro San Cristóbal, incluido en la UA H-6 del POM (que engloba a la UE-2 del PGOU)
 3. Norte del Barrio del Pino, donde el POM delimita la UA H-13 sobre suelo municipal para vivienda protegida.
 4. Sur del Barrio del Pino, incluido en la UA H-9 de uso global residencial
 5. Zona verde al oeste del Bº de la Estación con frente a la calle Villareala.
 6. Área al norte del Bº del Pino, que se incluye dentro de la UA-H1 (UE-6b del PGOU, no desarrollada)
 7. Parcela dotacional (colegio privado) en el extremo SE del núcleo, que cuenta con todos los servicios urbanos.
 8. Pequeña superficie para completar la ordenación de la UA-H4 (UE-14 del PGOU, no desarrollada).

El POM asume pues, salvo mínimas diferencias, la delimitación de suelo urbano del PGOU del núcleo de Hellín. Se distingue a continuación entre el Suelo Urbano Consolidado y el No Consolidado:

El Suelo Urbano Consolidado

El POM asume la ordenación de todo el suelo urbano consolidado de aplicación directa (no incluido en Unidades de Ejecución, Áreas de Compensación y Áreas de Expropiación) del anterior PGOU.

Áreas de Compensación

Se ha comentado en el epígrafe F31 como de las diecisiete AC delimitadas en el PGOU, cinco se han desarrollado totalmente (las AC-1, AC-11, AC-12, AC-14 y AC-17) y cinco parcialmente

(las AC-2 y AC-10), por lo que en el POM pasan a ser Suelo Urbano de aplicación directa. Las diez restantes (AC-3, AC-4, AC-5, AC-6, AC-7, AC-8, AC-9, AC-13, AC-15 Y AC-16) han quedado sin desarrollar y el POM no las asume, por lo que desaparecen, pasando también todas ellas a ser SUC por contar con todos los servicios urbanísticos.

Áreas de Expropiación

De las trece AE propuestas, seis se han ejecutado totalmente, por lo que son asumidas por el POM (las AE-1, AE-4, AE-6, AE-10, AE-11 y AE-12) y dos parcialmente (AE-8 y AE-13). Las cinco restantes, sin ejecutar (AE-2, AE-3, AE-5, AE-7 y AE-9) no son asumidas por el POM y sus ámbitos pasan a ser SUC de aplicación directa, puesto que cuentan con todos los servicios urbanísticos, excepto el suelo incluido en la AE-3, que pasa a integrarse en la UA H7 del POM.

El Suelo Urbano No Consolidado

Unidades de Ejecución

El POM asume todas las Unidades de Ejecución del PGOU que se han desarrollado: las UE-1b, UE-4, UE-5, UE-6a, UE-8a, UE-17 y UE-18, que pasan a ser SUC en el POM. De las UE no desarrolladas, una de ellas pasa a ser SUC en el POM: la UE-16 por tener ya urbanizado el viario a que dan frente y ser por tanto innecesarias.

En cambio, las que no tienen redactado y aprobado su correspondiente PERI, no han sido asumidas por el POM (excepto las UE-8b y UE-8c), siendo englobadas dentro de Unidades de Actuación del nuevo planeamiento y con diferentes parámetros de aprovechamientos urbanísticos respecto a los del PGOU:

- La UE-1a pasa a formar parte de la UA H-5 del POM
- La UE-2 pasa a formar parte de la UA H-6 del POM
- La UE-3 pasa a formar parte de la UA H-16 del POM
- La UE-6b pasa a formar parte de la UA H-1 del POM
- La UE-7 pasa a formar parte de la UA H-17 del POM
- La UE-9 pasa a formar parte de la UA H-12 del POM
- Las UE-10 y UE-13 pasan a formar parte de la UA H10
- La UE-12 pasa a formar parte de la UA H-3
- Las UE-14 y UE-15 englobadas parcialmente en la UA H-4, pasando el resto a SUC y a suelo de Sistemas Generales respectivamente.

El POM asume la ordenación de las UE-8b y UE-8c del PGOU, ya urbanizadas.

La UA H-15 "El Palomar", producto de una MP del PGOU se mantiene como SUNC en el POM, ya que, a pesar de estar urbanizada, no se ha realizado la correspondiente equidistribución ni se ha procedido a la cesión de las dotaciones previstas en el planeamiento.

F4.2. La ordenación del suelo urbanizable programado del PGOU que se asume en el POM (Hellín)

- Sector 1: El POM asume y recoge como SUC el suelo urbanizable programado de *El Palomar*, que se segregó del sector SUP-S1 mediante una Modificación Puntual del PGOU, y que ya está desarrollado. Del resto del sector, desagregado en otros tres sectores de SUP así mismo mediante Modificación Puntual, el POM recoge como SUC el ya aprobado y urbanizado *sector Tenerías*, mientras que los otros dos sectores, *Huerto del Cura* y *Borde*

Sur, que no se han desarrollado, se incluyen en el POM en los sectores H-R12 *Huerto del Cura*, H-R5 *Canal*, y H-R4 *Cola de Caballo Este*, pasando a formar parte de las nuevas áreas de reparto residenciales de suelo urbanizable del POM, con los parámetros urbanísticos de éstas.

- Sector 2 *La Fuente*: Puesto que el PP que lo desarrolla está aprobado definitivamente, y ya está urbanizado. El POM asume su ordenación detallada.
- Sector 3 *La Losilla*: Además de aprobado su PP, está ya urbanizado y parcialmente edificado, por lo que el POM asume su ordenación detallada.
- Sector 4: Sin desarrollar. El POM no lo asume e incluye en su mayor parte su suelo en el sector H-I-23 *Puerta de Murcia*, pasado a formar parte de las nuevas áreas de reparto industriales de suelo urbanizable del POM, con los parámetros urbanísticos de éste. El resto lo clasifica el POM como Suelo Rústico de Reserva.
- Sector 5: Como el anterior, no se ha desarrollado, por lo que el POM tampoco lo asume, incluyendo parte su suelo en el sector H-I-27 *Cruce*, pasado a formar parte de las nuevas áreas de reparto industriales de suelo urbanizable del POM, con los parámetros urbanísticos de éste. El resto lo clasifica el POM como Suelo Rústico de Reserva.
- Sectores 6 y 7: surgidos de la Modificación Puntual 5 al PGOU, no se han desarrollado, por lo que el POM no los asume, y los redelimita con pequeñas modificaciones y redenomina respectivamente sector H-I-25 *San Rafael Sur* y H-I-22 *San Rafael Norte*, pasado a formar parte de las nuevas áreas de reparto industriales de suelo urbanizable del POM, con los parámetros urbanísticos de éste

F4.3. La ordenación del suelo urbanizable no programado del PGOU que se asume en el POM (Hellín)

- SUNP A1: No se ha desarrollado. El POM no lo asume y clasifica su suelo como Rústico de Reserva
- SUNP A2: No se ha desarrollado. El POM no lo asume y lo trocea incluyendo una parte de su suelo en la UA H-2 *Parque de Las Columnas*, otra parte en el sector H-T-26 *Comercial Parque Norte*, y un tercer ámbito en el SG Parque Norte, pasando las tres a formar parte de las nuevas áreas de reparto residenciales e industriales de suelo urbanizable del POM, con los parámetros urbanísticos de éste.
- SUNP A3 y SUNP A4: Ambos sectores se han desarrollado por lo que el POM asume sus ordenaciones detalladas, y pasan a ser Suelo Urbano Consolidado.

F4.4. La ordenación del suelo urbano del PGOU que se asume en el POM (Pedanías)

El Suelo Urbano Consolidado

Como sucede en el núcleo de Hellín, las delimitaciones de Suelo Urbano en el PGOU y el POM son bastante coincidentes, siendo las diferencias debidas a dos motivos

- El POM ha introducido pequeñas correcciones en los límites para incluir como urbano el suelo libre de las parcelas pertenecientes a las edificaciones del borde urbano, que el PGOU excluía al ceñirse su delimitación exclusivamente al suelo ocupado por la edificación.
- El POM ha incluido como Suelo Urbano las escasas parcelas colindantes con el suelo urbano del PGOU que cuentan con todos los servicios urbanísticos, y tres barrios exteriores de Isso que el PGOU mantenía como Suelo No Urbanizable: Partidores, Canteros, y Bartolos.

Únicamente la Pedanía de Isso contaba con una Unidad de Ejecución en el PGOU, la UE I-1E. Se ha desarrollado, por lo que el POM la incluye como Suelo Urbano Consolidado y asume su ordenación detallada.

F4.5. La ordenación del suelo urbanizable programado del PGOU que se asume en el POM (Pedanías)

Entre las pedanías de Hellín, únicamente Isso cuenta con suelo urbanizable:

- Sector 8, con Plan Parcial aprobado definitivamente, el POM asume su ordenación detallada, si bien lo renombra como Sector ISSO 4
- Sector 9, que no han redactado su planeamiento, por lo que el POM no lo asume con los parámetros del PGOU, si bien lo mantiene como Suelo Urbanizable, ampliando su delimitación y denominándolo Sector ISSO-7.

F4.6. Cuadro resumen del estado de planeamiento de desarrollo del PGOU

Como resumen de los anteriores epígrafes se aporta el siguiente cuadro, en el que se consigna el estado de cada uno de los ámbitos de desarrollo del PGOU, y cuales de ellos son asumidos por el POM (sombreados), bien porque se hayan desarrollado, bien porque se mantenga la ordenación detallada que proponía el PGOU.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ÁMBITO PGOU (sombreados los asumidos por el POM)	PLANEAMIENTO				URBANIZACIÓN				EDIFICACIÓN			
	Sin redac- tar	Redactado	Aprobac. inicial	Aprobac. definitiva	Sin ejecu- tar	Ejecu- ción parcial	Ejecutada	Sin ejecu- tar	Ejecu- ción parcial	Ejecutada		
UE-0	X				X			X				
UE-1a	X				X			X				
UE-1b				X			X		X			
UE-2	X				X			X				
UE-3	X				X			X				
UE-4				X			X		X			
UE-5				X			X	X		X		
UE-6a				X			X			X		
UE-6b	X				X			X				
UE-7				X	X			X				
UE-8a				X			X		X			
UE-8b				X			X	X				
UE-8c				X			X	X				
UE-9	X				X			X				
UE-10	X				X			X				
UE-12	X				X			X				
UE-13	X				X			X				
UE-14	X				X			X				
UE-15	X				X			X				
UE-16	X				X			X				
UE-17				X			X			X		
UE-18				X			X			X		
UE-I-1				X	X			X				
UE El Palomar				X			X			X		

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ÁMBITO PGOU (sombreados los asumidos por el POM)	PLANEAMIENTO				URBANIZACIÓN			EDIFICACIÓN		
	Sin redac- tar	Redactado	Aprobac. inicial	Aprobac. definitiva	Sin ejecu- tar	Ejecución parcial	Ejecutada	Sin ejecu- tar	Ejecución parcial	Ejecutada
SUP Huerto del Cura	X				X			X		
SUP Tenerias				X			X	X		
SUP Borde Sur	X				X			X		
SUP-S2				X			X	X		
SUP-S3				X			X		X	
SUP-S4	X							X		
SUP-S5	X				X			X		
SUP-S6	X				X			X		
SUP-S7	X				X			X		
SUP-S8 Isso				X	X			X		
SUP-S9 Isso	X				X			X		
SUNP-A1	X				X			X		
SUNP-A2	X				X			X		
SUNP-A3				X			X		X	
SUNP-A4				X			X		X	

F4.7. La ordenación del suelo rústico del PGOU que se asume en el POM

Ya se ha comentado anteriormente (epígrafe F34), como el PGOU no estaba adaptado al Reglamento de Suelo Rústico. Se ofrece a continuación un cuadro con las equivalencias entre las categorías y subcategorías del PGOU y las del POM:

CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS PGOU	CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS POM
Código 1: SNU Común	SR de Reserva
Código 2: SNUEP Valor ecológico, ambiental y paisajístico	SRNUEP paisajística o de entorno SRNUEP Estructural Forestal
Código 11: SNUEP Valor ecológico y paisajístico	SRNUEP Natural
Código 3 y 7: SNUEP Valor ecológico	SRNUEP Natural
Código 5: SNUEP Valor hidráulico y de ocio	SRNUEP Ambiental
Código 7: SNUEP Valor agrícola y ambiental	SRNUEP Cultural
Código 8: SNUEP Valor cultural	SRNUEP Natural
Código 10: SNUEP Valor cultural	SRNUEP Cultural
Código 6: SNUEP Valor agrícola y ambiental	SRNUEP Estructural Agrícola
Código 4: SNU Valor agrícola	SRNUEP Estructural Agrícola
	SRNUEP Protección de Infraestructuras

*SNUEP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

**SRNUEP: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

A pesar de que el POM ha tenido muy en cuenta las delimitaciones de las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable del PGOU, éstas no siempre son coincidentes con las equivalentes del POM (adaptadas al reglamento de Suelo Rústico), y ello es debido a varios motivos:

- Las bases cartográficas utilizada por ambos planes son diferentes, por lo que no reflejan exactamente los mismos accidentes topográficos, que en muchos casos coinciden con delimitaciones (un cauce, un camino, una infraestructura...).
- Con posterioridad a la redacción del PGOU se ha dispuesto de los archivos de imagen de la página web de la Consejería de Medio Ambiente referidas al suelo de protección natural y ambiental, y al archivo de imagen de la Web del Mº de Medio Ambiente (Mapa Forestal de España), cuyas delimitaciones son las que adopta el POM, por ser las oficiales.
- La fotointerpretación está actualizada al momento de redactar el POM, esto es, catorce años después de la redacción del PGOU.

F4.8. Zonas de Ordenanza del PGOU que se revisa, que se asumen en el POM

Las Zonas de Ordenanza del PGOU se han mantenido en general en el POM con sus mismos parámetros volumétricos, salvo ligeras variaciones en alguna de ellas, tal y como puede apreciarse en las Zonas de Ordenanza de las Normas Urbanísticas de este POM, o en el cuadro resumen de las mismas. Las escasas variaciones en dichos parámetros lo han sido en el sentido de modificar ligeramente los retranqueos en alguna Zona de Ordenanza Industrial, o la altura en centímetros (no en plantas) para ajustarlas a las necesidades actuales (instalaciones de aire acondicionado, mayores espesores de forjado, etc). En ningún caso se ha aumentado la edificabilidad de ninguna Zona de Ordenanza. En el cuadro adjunto se hace una equivalencia entre las Zonas de Ordenanza de ambos planeamientos (no se incluyen pues las Zonas de Ordenanza de nueva creación en el POM):

Zona de Ordenanza PGOU que se revisa	Zona de Ordenanza POM
Casco antiguo	11.- Vivienda Tradicional Grado 1º
Barrio	11.- Vivienda Tradicional Grado 2º
Pedanía	11.- Vivienda Tradicional Grado 3º
Terminación de casco, grado I	12.- Terminación de casco Grado 1º
Terminación de casco, grado II	12.- Terminación de casco Grado 2º
Ensanche, grado I	13.- Ensanche Grado 1º
Ensanche, grado II	13.- Ensanche Grado 2º
Vivienda unifamiliar	15.- Unifamiliar Alta densidad Grado 1º
Residencial con tolerancia industrial y comercial*	13.- Ensanche Grado 1º 15.- Unifamiliar Alta densidad Grado 1º 21.- Comercial Grado 1º 21.- Comercial Grado 3º 31.- Industria Adosada
Industria escarapate	33.- Industria Aislada Grado 1º
Industria de transformación	35.- Industria de Transformación
Industria nido	31.- Industria Adosada
Industrial en pedanías	31.- Industria Adosada
Industria ligera	32.- Industria Pareada
Industria aislada	33.- Industria Aislada Grado 1º
Equip escolar, sanit., cultural, social y religioso	41.- Equipamiento Grado 1º
Equipamiento deportivo	41.- Equipamiento Grado 2º
Zonas verdes y espacios libres	43.- Zonas Verdes y Espacios Libres

* Esta Zona de Ordenanza se ha desagregado en otras seis Zonas de Ordenanza en el POM, según fuera el uso de la parcela edificada, o, en el caso de solares, el uso dominante de la zona en la que estuviera enclavado.

G. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA, Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

La cobertura vegetal en los terrenos en los que se proyecta desarrollar los nuevos sectores del casco urbano de Hellín tienen, en general, poco valor ambiental: en su mayor parte son terrenos agrícolas, algunos abandonados que se han convertido en eriales, dedicados al cereal de secano, a la vid o al olivo. Así, los principales valores de dichas áreas están relacionados con la existencia de pies arbóreos, de olivo principalmente, aunque también de higuera y almendro.

Respecto a los nuevos desarrollos en las distintas pedanías existentes en el municipio, teniendo en cuenta que el objetivo de los mismos no es incrementar el tamaño de los cascos existentes sino la consolidación de las urbanizaciones ya efectuadas, tienen lugar sobre parcelas ocupadas por eriales o cultivos herbáceos (con bajo valor ambiental) salvo, quizás, los que tengan lugar en el entorno de Agramón pues alguna de las parcelas podría presentar formaciones de carácter halófito. Sin embargo, la ubicación de las mismas, junto a parcelas ya urbanizadas, hace que el componente halófito (de alto valor ambiental) sea casi inexistente, estando consideradas las especies presentes como taxones comunes de carácter nitrohalófito.

Por otra parte, el conjunto de Unidades y Sectores que se han reflejado en los planos de ordenación proporciona a los núcleos urbanos la coherencia que necesitan, y mejora en lo posible su trama morfológica original.

El resto del suelo del término municipal, que es la gran mayoría de su superficie, se ha clasificado como suelo rústico, con una relativa proporción de suelo rústico no urbanizable de protección. El suelo rústico es aquél sobre el que se ejercen otras actividades distintas de las urbanas, por lo que requiere una regulación tan precisa como la que afecta al suelo de la ciudad.

La topografía de los terrenos en los que se proyecta desarrollar los nuevos sectores del casco urbano de Hellín y de sus pedanías, es mayoritariamente de escasa pendiente, y no presentan resistencias relativas a su accesibilidad.

H. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, ASI COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

H1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

H1.1. Autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto ambiental de Castilla La Mancha. (D.O.C.M. núm. 26, de 30 de abril de 1999).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto ambiental. (D.O.C.M. 15 de enero de 2003).

H1.2. Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE, 30 de junio de 1986).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución del Real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental. (BOE, 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto Ley 9/2000 de 6 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE, 7 de octubre de 2000).
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE, 9 de mayo de 2001).

H1.3. Comunitaria:

- Directiva 97/11/CE del CONSEJO, de 3 de marzo de 1997 por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

H2. LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

H2.1. Autonómica:

- Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
- Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística (DOCM núm. 137, de 30 de julio de 2004)
- Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4

de junio, de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística (DOCM núm. 178, de 29 de septiembre de 2004).

El Plan de Ordenación del Territorio “Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha está en fase de redacción, y no hay ningún otro instrumento de ordenación territorial que afecte al municipio de Hellín.

H2.2. Estatal:

- Ley 8/2007, de ocho de mayo, de suelo

H3. FIGURAS DE PROTECCIÓN DETERMINANTES A LA HORA DE LLEVAR A CABO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.

- Propuesta de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afectan al término municipal o que pueden verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.
- Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres; ampliadas por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el anexo 2 de la directiva 79, Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la directiva 79.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).

H4. LEGISLACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES, FLORA Y FAUNA SILVESTRES.

H4.1. Autonómica:

- Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales de Castilla – La Mancha.
- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento de ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla – La Mancha.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. (D.O.C.M. de 13/11/01, núm.119).
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla – La Mancha.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla – La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza. (D.O.C.M. de 13/11/01, núm. 119).

H4.2. Estatal:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente
- Ley de 8 de junio de 1957, de Montes y su Reglamento.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 9/2003 de Vías Pecuarias

H5. LEGISLACIÓN SOBRE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

H5.1. Autonómica:

- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla – la Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de parques arqueológicos de Castilla-La Mancha
- Ley 9/2007, por la que se modifica el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla – la Mancha.

H5.2. Estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

H6. LEGISLACIÓN REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE.

H6.1. Autonómica:

- Decreto 79/86, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (DOCM, 29 de julio de 1986).

H6.2. Estatal:

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE, 7 de diciembre de 1961). Corrección de erratas (BOE, 7 de marzo de 1962).
- Orden Ministerial d 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (BOE, 2 de abril de 1963).
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del ambiente Atmosférico. (BOE, de 26 de diciembre de 1972).
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 (BOE, 22 de abril de 1975).
- Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE, 23 de marzo de 1979).
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE, 3 de diciembre de 1976).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido

H7. LEGISLACIÓN DE AGUAS.

H7.1. Estatal:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III.
- Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986 (BOE, 1 de diciembre de 1992).
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, (BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1999).
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable. (BOE, 24 de mayo de 1988).
- Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño. (BOE, 13 de julio de 1988). Corrección de errores (BOE, 15 de julio de 1988).
- Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público. (BOE, 20 de septiembre de 1990).
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE núm. 147, de 20 de junio de 2000).
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaria de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

- Real Decreto 3589/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla – la Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos. (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 1984).
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con la autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, del Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

H8. LEGISLACIÓN DE RESIDUOS.

H8.1. Autonómica:

- Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla – La Mancha. (DOCM núm. 37, de 5 de junio de 1999).

H8.2. Estatal:

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de Residuos tóxicos y Peligrosos. (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).
- Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000) (BOE núm. 114, de 13 de mayo de 1995).
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio (BOE núm. 160, de 5 de julio de 1997).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, (BOE núm.96, de 22 de abril de 1998).
- Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos. (BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2000).

H9. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE USO PÚBLICO.

H9.1. Autonómica:

- Decreto 37/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha (Corrección de erratas de la Ley 2/1993, de 1 de octubre de 1993).

- Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha.
- Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla – La Mancha.
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

H10. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.

H10.1. Autonómica:

- Ley 9/1991, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha
- Ley 8/2001. De 28 de junio, para la Ordenación de las instalaciones de Radiocomunicación en Castilla – La Mancha, (D.O.C.M de 10/07/01, núm. 78).

H10.2. Estatal:

- RD 1955/2000, de Regulación del Sector Eléctrico
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.
- Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del sector ferroviario

H11. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

H11.1. Autonómica:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre

I11. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

I11.1. Plan de Desarrollo Regional (PDR) 2000-2006:

La estrategia de desarrollo económico de Castilla-La Mancha regional, contenida en el Plan de Desarrollo Regional 2000-2006, se define con un objetivo central la creación de puestos de trabajo mediante la aplicación de políticas encaminadas a dar un impulso del crecimiento económico capaz de reducir las diferencias del producto nacional bruto por habitante.

El énfasis de los esfuerzos de estas políticas estratégicas se centra en la modernización y diversificación de las fuentes de creación de riqueza de la economía regional y en la mejora de la calidad de vida y de los estándares de bienestar de la población, a efectos de su equiparación con los vigentes en el conjunto nacional y en la Unión Europea.

Con este propósito, la estrategia del PDR se articula en torno a cinco grandes líneas de desarrollo:

Mejora del entorno productivo.

- Mejora de la competitividad y desarrollo del tejido productivo.
- Sociedad del conocimiento: Innovación, I+D, sociedad de la información y telecomunicaciones.

Mejora del medio ambiente.

Se persigue la consecución del capital medioambiental regional, favoreciendo la sostenibilidad del desarrollo socioeconómico. En su desarrollo se considera prioritaria la atención a los déficits estructurales existentes en esta materia que suponen una amenaza de estrangulamiento del desarrollo socioeconómico y territorial.

Valorización de los recursos humanos.

Desarrollo de recursos humanos, empleabilidad e igualdad de oportunidades.

Desarrollo local y urbano.

- Desarrollo local y urbano.
- Agricultura y desarrollo rural.
- Estructuras pesqueras y acuicultura.

Mejora de la accesibilidad regional y de sus niveles de infraestructuras básicas. Potenciación del desarrollo endógeno.

Esta línea se caracteriza por su contribución a la vertebración territorial de la región influyendo, en consecuencia, en la ordenación del territorio, en el bienestar de la población regional y en la promoción de nuevas actividades productivas dada la influencia que ejercen las medidas que dan contenido a este objetivo sobre la localización e implantación de aquéllas.

11.2. II Plan Regional de Carreteras (1998-2008).

Configura el escenario en el que se desarrollará para el período 1998/2008 la política que en materia de carreteras llevará a cabo la Consejería de Obras Públicas, con una inversión de 224.837 millones de pesetas. El conjunto de actuaciones propuestas supone intervenir sobre las dos terceras partes del total de la red regional, de tal forma que entre el I Plan y el II Plan de Carreteras se habrá acondicionado el total de las redes básicas regional y comarcal, así como una parte sustancial de la red local y todo ello con unos estándares de calidad adecuados a las funciones que debe cumplir cada tramo de red.

El II Plan va a permitir alcanzar una red de carreteras funcional, segura y regionalmente integradora, con una inversión asumible por la Comunidad y a unos costos que garantizan su rentabilidad desde una óptica socioterritorial y todo ello manteniendo el máximo respecto a los aspectos medioambientales, por lo que se van a incluir como criterios de actuación la evaluación ambiental en aquéllas zonas que tengan alguna figura de protección en la actualidad, o estén catalogadas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente como dignas de protección.

Destacan dentro del II Plan Regional de Carreteras las siguientes actuaciones:

- 168 Actuaciones urbanas, que presentan un grado elevado de conflictividad, bien mediante la mejora de la travesía o mediante la construcción de variantes.
- La mejora del sistema de relaciones y comunicaciones externas, coordinando la planificación regional de carreteras, completando la Red Autonómica con una malla que permita un alto nivel de servicio. Se pretende actuar en 3.374 km de carretera, de los que 90 km. serán de vías de nuevo trazado y 2.439 km. de acondicionamiento de carretera.

- La actuación en otros 845 km. de carretera para proceder a su adaptación de acuerdo a los criterios del II Plan y su nueva jerarquización.
- La mejora de las comunicaciones por carretera entre los municipios de Castilla-La Mancha, situados en zonas de sierra y montaña, con baja accesibilidad.

En último lugar, cabe hacer mención especial, **al Plan de Seguridad Vial**, que contempla dos tipos de actuaciones:

- Actuaciones en los tramos de concentración de accidentes o puntos negros (TCA). Existen 45 tramos y el coste de las inversiones ascenderá a 1.529 millones de pesetas.
- Actuaciones preventivas de seguridad vial en tramos sin accidentes pero con un riesgo potencial de que pudieran producirse. Se han realizado 11 actuaciones con una inversión de 670 millones de pesetas. Las medidas realizadas, a través de contratos de obras y suministros, influyen de manera muy positiva en la seguridad vial como son: señalización vertical y horizontal, colocación de barreras de seguridad, construcción de glorietas en intersecciones, corrección de taludes.

Actualmente se va a iniciar la redacción del II Plan de Seguridad vial que supone una actualización del anterior. En este documento se analizará la accidentalidad de la red y se realizarán propuestas concretas.

11.3. Plan de Infraestructuras de Transporte 2000-2007 (Ministerio de Fomento)

El Plan de Infraestructuras de Transporte contempla una inversión de 102.900 millones de euros hasta 2010. Este presupuesto faraónico se dedicará al desarrollo de la red de carreteras, a la modernización de la red ferroviaria y a la ampliación de las líneas de tren de alta velocidad. Facilitará la creación de infraestructuras aeroportuarias capaces de responder a las necesidades de un tráfico aéreo cada vez más importante y velará por la mejora de los puertos marítimos. Así, 40.496 millones de euros se destinarán a las infraestructuras ferroviarias, 39.385 millones a la red de carreteras, 11.419 millones se reservarán a los aeropuertos y 7.513 a los puertos.

España dispondrá entonces de una completa Red de Vías de Gran Capacidad que pasará de 8.000 kilómetros a más de 13.000, convirtiéndose en una de las más modernas de toda Europa hacia el umbral del 2010. El objetivo es completar el mallado de la red de gran capacidad de manera que todas las capitales de provincia y las principales poblaciones queden insertas en la misma, con el fin de conseguir un mayor equilibrio y una mejor distribución territorial.

El programa plantea las siguientes prioridades:

- Actuación sobre los tramos de cierre de la red de autopistas y autovías existentes.
- Intervención en tramos con elevada intensidad de tráfico.
- Desarrollo de nuevos itinerarios que doten a la red de carreteras con una estructura más mallada y que contribuya a su integración en la red de carreteras transeuropeas.

Entre las principales actuaciones previstas en las Vías de Gran Capacidad destacan la Autovía del Cantábrico, Villaviciosa-Oviedo-Salas, de la Plata, Sagunto-Aragón, Cantabria-La Meseta, la del Mediterráneo, de Castilla, Bailén-Motril, Ciudad Real, **Castilla-La Mancha**, Córdoba-Antequera, del Duero, Transversal de Cataluña, Palencia-Benavente y Ávila-Salamanca.

El volumen de inversiones ferroviarias en el Plan de Infraestructuras 2000-2007 se situará en 40.496 millones de euros para el periodo 2000-2010. El objetivo principal del Plan es la mejora de los servicios de viajeros de larga distancia y regionales con el fin de aumentar la participa-

ción del ferrocarril en la demanda global de transporte interurbano respecto a otros modos de transporte, la potenciación de los servicios de cercanías mejorando la intermodalidad, y el incremento del tráfico de mercancías. El Plan se estructura en tres grandes programas: Alta velocidad, Cercanías y Red Convencional.

El Plan de Infraestructuras 2000-2007 contempla la construcción de nuevos corredores ferroviarios para trenes de Alta Velocidad:

- Corredor de Andalucía: conexión, a través de la línea Madrid-Córdoba-Sevilla, con Toledo, Málaga, Granada, Cádiz, Algeciras, Huelva y Jaén.
- Corredor del Noreste. La línea Madrid-Zaragoza-Barcelona- frontera francesa, que actualmente se encuentra en construcción, unirá Navarra, La Rioja, Soria, Teruel y Huesca.
- Corredor del Levante y Eje Mediterráneo: conexión, **a través de Castilla-La Mancha**, con Madrid, Valencia, Alicante, Castellón y Murcia, integrándose la línea en el Corredor Mediterráneo que se extenderá desde Tarragona hasta Almería. Concretamente, **afecta al término municipal de Hellín el tramo del AVE Chinchilla-Cartagena.**
- Corredor Norte-Noroeste: el eje Madrid-Segovia-Valladolid se extenderá a toda la cornisa cantábrica y noroeste de España, para conectar con Ourense, Vigo, Santiago, A Coruña, Pontevedra, Oviedo, Gijón, Avilés, Burgos, Ávila, Salamanca, Santander, Vitoria, Bilbao, San Sebastián e Irún.
- Corredor de Extremadura y conexión Madrid Lisboa (Cáceres, Mérida y Badajoz).

111.4. Plan de Abastecimiento de Agua en Castilla-La Mancha (1997/2006).

Su ejecución atiende las demandas municipales y de las mancomunidades con el fin de conseguir una redistribución de los recursos tendentes a evitar la falta de agua. La inversión durante este periodo asciende a 105.200 millones de pesetas a aportar entre todas las Administraciones Públicas. La Comunidad Autónoma aporta durante el desarrollo del Plan 47.150 millones de pesetas.

El Plan de Abastecimiento es el instrumento básico de la política hídrica regional que contempla y armoniza dos aspectos esenciales del servicio público de abastecimiento de agua a poblaciones:

Asegurar el abastecimiento de todos los núcleos de población, en cantidad y calidad suficientes para atender el suministro domiciliario y demás necesidades servidas desde las redes de distribución municipal incluso en períodos prolongados de sequía.

Velar por el uso eficiente y ahorrativo del agua de abastecimiento, acorde con la protección del medio ambiente, por tratarse de la utilización de un recurso natural cuya función ecológica es insustituible, que además es escaso, y de costosa obtención en cantidad y calidad requeridas.

El Plan se divide en cuatro programas de actuaciones:

1. Infraestructuras de ámbito supramunicipal, con una inversión de 59.200 millones de pesetas, de los que la Comunidad Autónoma aporta 22.000 millones de pesetas y afecta a una población de 1.059.000 habitantes.

El objetivo de este programa consiste en resolver los problemas de déficit de recursos garantizados y de calidad que afectan a zonas extensas de la región, mediante la construcción de infraestructuras que permitan la redistribución y diversificación de las fuentes de suministro disponibles en la actualidad:

- Abastecimiento desde el embalse de Picadas hasta las Mancomunidades de la Sagra Alta y Baja, Ciudad de Toledo y núcleos de su entorno, Torrijos, Puebla de Montalbán, Fuensalida y demás núcleos. Afectando a una población de 189.000 habitantes.
- Abastecimiento desde el embalse de Almoguera a las Mancomunidades del Algodor y del Girasol con agua de mejor calidad y en cantidad suficiente. Afectan a 51 municipios con una población de 162.252 habitantes.
- Abastecimiento desde el acueducto Tajo-Segura a Mancha Occidental. Afecta a 57 municipios con una población 451.000 habitantes.
- Abastecimiento desde el acueducto Tajo-Segura a la zona Campos del Paraíso-Torrejoncillo del Rey. Afecta 29 municipios con una población de 14.000 habitantes.
- Abastecimiento del Campo de Montiel. Construcción de la presa de Montizón y redes en alta. Afecta a 13 municipios con una población de 25.000 habitantes.
- Abastecimiento de Almadén y núcleos de su entorno mediante la captación de nuevos recursos superficiales. Afectando a 7 municipios con una población de 16.000 habitantes.
- Abastecimiento a pequeños núcleos de Guadalajara, mediante la constitución de Mancomunidades, aprovechando la regulación existente y posibles nuevas regulaciones. Bornova, Jadraque, Entrepeñas, Buendía y Campiña Baja con 75 municipios, afectando a una población de 30.000 habitantes.
- Abastecimiento a Albacete y otros municipios desde el embalse del Picazo en el río Júcar.
- Abastecimiento a la zona noroeste del Campo de Montiel (Munera, El Bonillo...) dotándola de infraestructura adecuada

2. Infraestructuras municipales: Actuaciones dirigidas a resolver problemas de abastecimiento municipal tanto en cantidad como en calidad del agua, no incluidas en el apartado anterior. Con una inversión de 20.000 millones de pesetas de los que la Comunidad Autónoma aporta 18.000 millones de pesetas.

3. Actuaciones en las redes de distribución municipal. Con una inversión de 6.250 millones de pesetas para la mejora en las redes de distribución que presenten pérdidas de agua significativas y las que presenten secciones inferiores para garantizar el suministro de agua.

4. Actuaciones para la mejora de la gestión y ahorro de agua. Con una inversión de 1.000 millones de pesetas de los que 900 millones de pesetas aporta la Comunidad Autónoma, para el apoyo a la constitución de mancomunidades, consorcios y agrupaciones de municipios, para la realización de auditorias ambientales, de consumos de agua, etc. y para la realización de campañas de evaluación y detección de fugas.

11.5. Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Castilla-La Mancha, (1996-2015).

El Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales constituye la programación de inversiones y actuaciones para resolver el problema de los vertidos de aguas residuales de los núcleos urbanos y conseguir una mejora substancial de la calidad de las aguas.

En definitiva, este Plan preserva el agua como bien público realizando las infraestructuras que permiten mejorar la calidad del agua y la protección del medio ambiente. Para ello se determinaron los criterios de construcción, petición, explotación y financiación de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

El Plan es el coordinador de las actuaciones de las distintas Administraciones con competencia sobre saneamiento y depuración de Aguas Residuales. En él se recogen todos los aspectos importantes en materia de depuración. Con la realización de este Plan, la depuración de aguas residuales recibirá un tratamiento riguroso, muy superior al establecido por la Directiva Comunitaria.

La inversión asciende a 63.227 millones de pesetas entre todas las Administración Públicas competentes.

El Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha amplía las exigencias del Plan Nacional de Depuración de Aguas Residuales, al incluir, además de las zonas sensibles la definición de zona protegible, que conlleva un nivel de exigencia en cuanto a tratamiento igual que las zonas sensibles, con la única diferencia del plazo de cumplimiento. Ello implica que más del 80% del territorio de Castilla-La Mancha se encuentra protegido con figuras medio-ambientales.

El Plan será reforzado por una **Ley de Saneamiento y Depuración** que regule la política de saneamiento y depuración en aguas residuales de la Región, a través de la ordenación de las infraestructuras desde su planificación hasta su explotación y financiación.

Todo ello llevará consigo un aumento del grado de protección medioambiental y de mejora de la calidad de las aguas utilizadas. Con ello Castilla-La Mancha es ya una de las Comunidades Autónomas con más protección ambiental de su territorio.

Concretamente, en el término municipal de Hellín se están ejecutando dos colectores del de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha.

11.6. Proyecto de Gasoducto Hellín-Cieza-Jumilla-Yecla

Redactado por el Ministerio de Industria y Turismo, está actualmente en ejecución por Gas Natural.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS Y PRONÓSTICO DEL DESARROLLO URBANO

A. CONSIDERACIONES GENERALES

Este Título de la Memoria pretende dar respuesta a los objetivos propuestos, que derivan de la toma de posición de la autoridad local respecto a sus políticas generales urbanas; más adelante, se ampliará la información de los extremos que han sido considerados en la formulación física de la propuesta de planeamiento, que se expondrá en el Título siguiente.

Con carácter general conviene señalar que, en el contexto del actual marco legal, las proyecciones de población y empleo han perdido parte de su interés: todo aquel suelo que no disfrute de una protección específica justificada puede ser urbanizado, esté delimitado o no en el planeamiento general como suelo clasificado de urbano o urbanizable. Ello abre un nuevo escenario en el que la justificación de la cantidad de suelo clasificado en base a proyecciones de población y empleo, y la posterior aplicación de coeficientes de holgura, pasa a ser un constructo casi retórico, pues la legislación actual fía al mercado este dimensionamiento. Así, dejan de tener sentido las concepciones de planeamiento expansivo o restrictivo, o el concepto de mayor o menor rigidez provocada por un coeficiente de holgura ajustado o generoso.

A1. UTILIDAD DE LOS ESCENARIOS.

Pese a ello, se realizará el ejercicio numérico, que tiene al menos el valor de indicar cuáles son los mínimos que el municipio debe desarrollar en breve plazo para afrontar crecimientos previstos; ayuda a fijar las capacidades de la iniciativa pública para afrontar las demandas sociales mediatas. Los máximos son los que dejan de tener valor en la situación actual, si bien es forzoso reconocer que los intentos de liberalización podrían haber resultado de escasa aplicabilidad, en tanto que parten del supuesto de que el suelo es una mercancía más, y por tanto debe estar sólo sujeta a las leyes del mercado. Esto, obviamente, no es así: el suelo es un soporte de la actividad, y es un bien inmueble. Que parte de él, en tanto que bien raíz, está sometido al tráfico mercantil, no requiere demostración. Pero que su diseño y producción se desprendan causalmente de la acción de la ley de la oferta y la demanda es una simplificación, que se sustenta sobre una interpretación errada de las rigideces del mercado: las rigideces no son fruto de la mala gestión o de la excesiva burocracia, esos no son sino placebos; son más bien fruto de la especulación urbanística y de la colusión, que son los principios activos, los cuales son estructurales e inherentes al fundamentalismo de mercado. Buena prueba de ello es que el precio de la vivienda ha subido imparablemente en los últimos años, porque la legislación estatal no ha atacado el núcleo del problema, a pesar de que todos saben cuál es.

Afortunadamente, no todo pasa por las mismas horcas, y el reduccionismo al que la ley estatal somete a la acción urbanística no puede impedir un enfoque más general sobre la forma y la función de la ciudad. Y es en este terreno en el que se dirime ahora el futuro de Hellín, de manera más permanente al propiciado por el marco jurídico-legal, el cual es contingente y efímero. Una ciudad tarda décadas en hacer realidad las previsiones de su planeamiento; pero ha bastado menos de una para que las leyes cambien hasta cuatro veces. Por ello, no hay sino perseverar en el buen sentido, y adoptar una estrategia en la que forma y función vertebran la acción urbanística desde el natural protagonismo que les corresponde.

A2. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

La Corporación hellinera no enunció objetivos concretos en forma de listado, o de catálogo de vindicaciones, como a veces sucede. Pero hizo algo más sustancial: tomar la iniciativa en el proceso de producción de la ciudad, y utilizar los mecanismos de control y disciplina que la ley pone a su disposición para defender el futuro de su municipio. Lo ha hecho porque es su competencia y su obligación, pero con ello ha emitido una señal clara de que se dispone a plantear un futuro ambicioso para Hellín, y que no está dispuesta a despilfarrarlo a base de tolerancia hacia un entendimiento laxo de su instrumento de planeamiento.

Es, pues, una actitud enfocada al largo plazo, que no ha decaído con el cambio de equipo de gobierno: la continuidad en los criterios principales que ilustran este POM, cuya redacción y desarrollo hasta el nivel de Avance sucedió en tiempos del anterior equipo, es uno de los actos más importantes del Ayuntamiento en materia de sus políticas urbanísticas. Así lo quiere entender este POM, en tanto que expresión de la voluntad municipal de dotarse de un instrumento ambicioso que formule estrategias rotundas, que precisarán para su desarrollo de una creciente capacidad de gestión. Sólo a través de la íntima colaboración entre la iniciativa pública y la privada, será posible gestionar el POM; pero no se olvide que, a veces, se adjudica a la iniciativa privada una capacidad superior no porque en realidad la posea, sino en comparación con una debilidad municipal que, esa sí, puede ser manifiesta. Cuando el Ayuntamiento asume sus obligaciones, entre las que se encuentra la dirección de la política urbanística, la iniciativa privada se ve reforzada y los especuladores son ventajosamente sustituidos por operadores profesionales.

Lo anterior se enuncia por un motivo que interesa al POM: la ciudad no se puede construir dando prioridad a los criterios de comodidad para el propietario del suelo. No se puede construir respetando las lindes de las propiedades catastrales para facilitar la gestión, o delimitando pequeñas unidades de propietario único para evitar la compensación, aunque ello dificulte la configuración de cesiones de suelo viables y capaces de matizar el tejido urbano. Construir la ciudad es complejo y lento, y exige mucha abnegación. Además, requiere entender que la dimensión de las unidades de gestión debe ser no sólo la adecuada en cada caso para conseguir la materialización de las piezas de suelo público que se requieren, sino también proporcional al tamaño medio de la inversión que puede ser comprometida, desde la intervención profesional privada, en el mercado de producción de suelo y de productos inmobiliarios. Eso no tiene nada que ver con el tamaño o la forma de la propiedad rural que se va incorporando a la ciudad, que debe sufrir un lento y penoso proceso de transformación de suelo rústico en suelo urbano; no tiene nada que ver porque el propietario original del suelo, que debe ver sus derechos de propiedad reconocidos y retribuidos, no suele coincidir con el operador, ni pueden suponerse mayores conocimientos sobre el sector que a cualquier otro ciudadano, por lo que su voz debe escucharse en términos de igualdad con la del resto de la ciudadanía.

No siempre ha sido así, y ello ha hecho perder muchas oportunidades de superar el marasmo urbanístico, como ya sucedió en Hellín en los años previos al PGOU que este POM revisa, años en los que se optó por no impedir que el suelo urbano resultase transformado radicalmente, mientras se descuidó el crecimiento ordenado y proporcionado de la ciudad. De ello resultó un primer ensanche devastado por la especulación urbanística, y un Sur periurbano perturbado por construcciones abusivas que ahora son una pesada carga para encauzar el desarrollo de Hellín por la buena senda.

El Ayuntamiento de Hellín ha emprendido una dinámica de reforzamiento de su capacidad de gestión: primero ha sido el aumento de la capacidad de sus servicios técnicos. Luego, espera afrontar en breve la constitución de entes flexibles y ágiles para promover la eficaz implementación del POM. Esta voluntad es esencial para entender las propuestas de este Plan, porque

las mismas no deberían ser planteadas si no existiese aquélla. Ha permitido sugerir piezas cuyo desarrollo supondrá un importante compromiso a la administración municipal, y una capacidad de diálogo y de concertación que, en el caso hellinero, está al alcance de su Corporación: las políticas urbanísticas municipales han gozado de un alto grado de consenso entre el equipo de gobierno y la mayoría del Consistorio, por lo que la natural alternancia en el poder, que ya se ha producido una vez en el periodo de redacción, no debería afectar grandemente a los lineamientos fundamentales del urbanismo municipal, que se desarrollaría en una línea de continuidad. Esta gran ventaja facilita la concepción de propuestas cuyo desarrollo se verá respaldado con medios apropiados, por muy entretenida que sea la gestión que impliquen.

Por todo lo anterior, la ordenación urbanística, en su cometido de asignar usos e intensidades al territorio objeto de planeamiento, necesita conocer cómo va a evolucionar en el futuro la demanda de suelo para los diferentes usos presentes en la ciudad. Esto es algo obvio ya que un Plan, sea de la naturaleza que sea, incorpora siempre un ejercicio prospectivo consistente en definir el comportamiento previsible de las variables que se encuentran en la base de su desarrollo.

En planeamiento, por tanto, el procedimiento habitual de realizar el pronóstico del desarrollo urbano sigue una secuencia que se podría esquematizar como aparece reseñado a continuación:

- Se parte de unas proyecciones de población que contemplan diferentes hipótesis de crecimiento; de ellas se selecciona una que será, lógicamente, la que se estime como más probable entre las posibles.
- Partiendo de la evolución de la población proyectada, se estiman las necesidades de vivienda que aquella conlleva, para lo que es preciso hacer supuestos sobre el comportamiento futuro del índice municipal de habitantes por vivienda.
- La estimación de la demanda de viviendas se traslada a necesidades de suelo residencial, para lo que debe tenerse en cuenta que siempre debe haber una determinada holgura entre la capacidad de viviendas que incorpora el suelo residencial necesario, y la demanda efectiva de viviendas.
- La población proyectada sirve también para estimar la evolución del empleo en el municipio, aceptando diferentes hipótesis sobre el comportamiento futuro de las tasas de actividad y paro.
- Los incrementos de empleo deben traducirse en necesidades de suelo destinado a las actividades productivas (industrial, terciario); en este caso, conviene centrar el ejercicio prospectivo en el desarrollo previsible de las actividades económicas que exigen suelo de uso exclusivo.
- Con la misma población proyectada, debe estimarse por último la demanda futura de equipamientos en materia de educación, sanidad, asistencia social, cultura, deporte y Administración Pública, evaluándose al mismo tiempo las necesidades de espacios verdes que la legislación establece para la población.

Previendo la expansión urbana para los doce años próximos, tal y como determina el art. 241,a de la L.O.T.A.U., se han realizado proyecciones que, partiendo de los datos de 2.004 (últimos disponibles), toman el año 2016 como año horizonte.

B. PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN

Se han realizado dos proyecciones de población diferentes, cada una de las cuales responde a una serie de hipótesis sobre el futuro demográfico de la ciudad. Las dos parten de la estructura demográfica por grupos de edad, proporcionada por los servicios estadísticos del Ayuntamiento; proyectan la población de cada grupo de edad en períodos de cinco años, hasta el 2016 (interpolando en los años que es necesaria una referencia).

Como los grupos de edad son también de cinco años, la población de cada uno de ellos va pasando al grupo siguiente en cada año de los considerados (2006, 2011 y 2016); así, la población de 5 a 9 años en 2001 será la población de 10 a 14 años en el 2006, la de 15 a 19 en el 2011, y la de 20 a 24 años en el 2016, dependiendo las variaciones demográficas experimentadas por cada grupo de edad de su probabilidad de supervivencia o paso - que va disminuyendo conforme se eleva la edad del grupo - y de la tasa migratoria que se estime conveniente aplicar, que también varía para cada grupo.

El grupo de edad de 0 a 4 años representa, en cada uno de los años contemplados (2006, 2011 y 2016), el crecimiento vegetativo bruto; depende directamente de las tasas de fecundidad aplicadas.

La primera de las proyecciones realizadas (I) es de tipo conservador: acepta el supuesto de que la evolución de la población va a repetir el comportamiento evolutivo experimentado en la última década. El ejercicio prospectivo que supone esta primera proyección sería ilustrativo de una hipótesis mínima de la evolución futura de la población en Hellín, hipótesis que supondría consolidar a su nivel actual la evolución vegetativa reciente, pero plantear una reducción del flujo inmigratorio hacia el municipio.

La otra proyección es menos conservadora, al razonar con supuestos más receptivos acerca de los flujos migratorios futuros hacia el municipio. Así, se ha aceptado para este ejercicio una hipótesis que supone un saldo migratorio igual al experimentado en los últimos años 2001-2004, lo que implicaría consolidar la atracción que el núcleo urbano ejerce tanto sobre su entorno inmediato como sobre el lejano (extranjeros). Esta segunda proyección realizada (II) asume las previsiones de mortalidad y fecundidad supuestas en la proyección I, pero supone que los flujos migratorios entre el año 2004 y el 2016 ascenderán a 6.000 nuevos habitantes, que sumados al crecimiento vegetativo municipal, supondría un incremento neto de 6.933 residentes adicionales en los 12 años (un 24% más que la población de partida).

A pesar de que podría entrar dentro de lo posible el que la primera de las proyecciones se aproximase a la evolución real de la población en el municipio en el período considerado, la hipótesis que finalmente se ha seleccionado para desarrollar las proyecciones de vivienda, empleo y dotaciones, ha sido la II: parece la estimación más aceptable y más plausible, a juzgar por los supuestos que contempla. La probabilidad de que la proyección seleccionada se quede corta frente a la realidad es bastante escasa: ello sólo podría deberse a la existencia de un saldo migratorio desproporcionado, que parece lejos de irse a producir en la coyuntura económica hoy previsible.

Para cada alternativa de evolución demográfica seleccionada se ha elaborado una tabla, que refleja los cambios previsibles en la estructura por edades de la población; tabla que se utiliza posteriormente para las estimaciones de empleo y equipamientos. Partiendo de la evolución de la estructura por edades correspondiente a la proyección que recoge el crecimiento estrictamente vegetativo, se ha confeccionado otra hipótesis de evolución por edades; distribuyendo, con arre-

glo a las características de los flujos migratorios, los incrementos demográficos asignados a cada año y alternativa.

En cuanto a la estructura demográfica resultante, lo más destacable es la tendencia al envejecimiento progresivo de la población, sin que ello suponga que nos encontremos con una comunidad con alto índice de envejecimiento. Lo que aparece es una población que concentra una gran parte de sus contingentes en las edades intermedias, llegando éstas a albergar los bloques de población más numerosos de la pirámide.

A continuación, aparecen resumidos los resultados de las dos proyecciones de población realizadas. Como ya se ha indicado, la proyección II es la hipótesis seleccionada.

DOS HIPÓTESIS PROSPECTIVAS DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN								
AÑOS	HIPÓTESIS I				HIPÓTESIS II			
	POBLACIÓN	INCREMENTOS			POBLACIÓN	INCREMENTOS		
		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL
1991	24.246	-	-	-	24.246	-	-	-
1996	26.021	-	-	1.775	26.021	-	-	1.775
2001	27.609	307	1.281	1.588	27.609	307	1.281	1.588
2004	29.303	198	1.494	1.694	29.303	198	1.494	1.694
2007	30.287	216	768	984	31.023	216	1.500	1.716
2010	30.902	231	384	615	32.754	231	1.500	1.731
2013	31.526	240	384	624	34.494	240	1.500	1.740
2016	32.156	246	384	630	36.240	246	1.500	1.746
04/16	-	933	1.920	2.853	-	933	6.000	6.933

La distribución de los crecimientos proyectados en los diferentes núcleos del municipio sería los que aparecen en el cuadro adjunto, siempre referidos a la hipótesis seleccionada, que es la II.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN (NÚCLEOS)						
NÚCLEOS	2003	2004	2007	2010	2013	2016
AGRA	174	180	185	190	195	200
AGRAMON	725	730	740	740	745	745
CANCARIX	133	135	135	135	135	135
CAÑADA DE AGRA	399	415	420	425	435	450
ISSO	2.151	2.160	2.180	2.200	2.250	2.300
LAS MINAS	182	190	190	190	190	190
MINATEDA –HORCA	169	160	155	155	160	160
MINGOGIL	317	310	300	300	310	310
NAVA CAMPAÑA	713	720	730	740	750	760
TORRE UCHEA	26	26	26	26	26	26
RINCON DE MORO	37	40	40	40	40	40
HELLÍN	24.026	24.237	25.922	27.613	29.258	30.924
TOTAL	29.052	29.303	31.023	32.754	34.494	36.240

C. LA DEMANDA DE VIVIENDA

La evolución futura de la demanda de viviendas depende del comportamiento previsible de las variables *población y ocupación media de las viviendas*. Aceptando como válidas las proyecciones de población realizadas en el punto anterior, interesa centrarse ahora en la evolución esperada del número de habitantes por vivienda para los años horizonte.

Tal y como reflejan los cuadros adjuntos, el índice de ocupación por vivienda en el municipio de Hellín era, en 2001, de 3,09 hab/viv., estimación que resulta de dividir la población censada entre el número de viviendas ocupadas. La cifra que se ha tomado para esta última variable es la de 8.942, que representa los hogares en los que se cumplimentó la hoja censal por tratarse de residentes en la vivienda de forma permanente. Junto al índice de ocupación para 2001, aparecen también en el mismo cuadro los índices correspondientes a los últimos años censales o de Padrón; y aunque la serie es demasiado corta, se puede retener para el municipio la misma tendencia a la baja que este índice muestra en el conjunto de nuestras sociedades urbanas.

Evolución del parque de viviendas en el municipio				
AÑOS	1970	1981	1991	2001
Pob.tot.(Pt)	22.152	23.184	23.754	27.609
Viv.tot.(Vt)	7.520	9.618	11.250	12.736
Viv.princ.(Vp)	5.745	6.136	7.207	8.942
Pob/viv(Pt/Vp)	3,86	3,78	3,30	3,09
Viv. no pr.(%)	23,60	36,20	35,94	29,79

Evolución del parque de viviendas en el núcleo de Hellín				
AÑOS	1970	1981	1991	2001
Pob.tot.(Pt)	17.983	19.055	20.150	22.581
Viv.tot.(Vt)	6.105	7.901	9.532	10.451
Viv.princ.(Vp)	4.659	5.041	6.106	7.314

(*) Se ha supuesto una distribución territorial homogénea del índice Pob./viv. en el municipio

Evolución del parque de viviendas en el resto del municipio				
AÑOS	1970	1981	1991	2001
Pob.tot.(Pt)	4.169	4.129	3.604	5.028
Viv.tot.(Vt)	1.415	1.717	1.718	2.285
Viv.princ.(Vp)	1.086	1.095	1.101	1.628

(*) Se ha supuesto una distribución territorial homogénea del índice Pob./viv. en el municipio

La estimación de la demanda futura de viviendas se ha realizado bajo el supuesto de que el porcentaje de viviendas vacías y secundarias (es decir, no ocupadas permanentemente) va a estabilizarse en torno al 30% para el año horizonte. Quizás pudiera parecer desaconsejable razonar con un porcentaje aparentemente elevado; sin embargo, parece que se trata de un supuesto justificado, que es necesario tener en cuenta para la revisión del planeamiento. En efecto: aunque pudiera considerarse deseable, es bastante improbable que se produzca un descenso significati-

vo de este porcentaje, pues está incluyendo situaciones de viviendas desocupadas muy dispares: unas recién construidas y en fase de comercialización, otras claramente fuera del mercado, como son las deshabitadas por escasa o nula habitabilidad, y las que cumplen funciones de refugio del ahorro e inversión de muchos ciudadanos y/o de previsión familiar. Por último, están las residencias secundarias de uso estacional o esporádico que van a mantener su tendencia al crecimiento.

Respecto de la evolución futura del índice de ocupación de viviendas, interesa introducir una doble hipótesis, según que su descenso esperado se produzca más o menos rápidamente. En la hipótesis A, de tipo conservador, los habitantes por vivienda irían ligeramente hasta un 2,75 en el 2016. En la hipótesis B, los índices bajarían a 2,5 en dicho horizonte.

Proyección del parque de viviendas para el conjunto del municipio de Hellín									
		HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
AÑOS	2001	2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,09	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	27.609	29.303	32.754	34.494	36.240	29.303	32.754	34.494	36.240
Nº viv. ocup	8.942	9.935	11.493	12.319	13.178	10.106	12.131	13.267	14.496
%viv sin oc.	29,79	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Nºviv sin oc.	3.794	4.258	4.925	5.280	5.648	4.331	5.199	5.686	6.213
Nº viv. total	12.736	14.192	16.418	17.599	18.826	14.437	17.330	18.953	20.709

Proyección del parque de viviendas para el núcleo de Hellín									
		HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
AÑOS	2001	2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,04	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	22.581	24.237	27.679	29.319	31.000	24.237	27.679	29.319	31.000
Nº viv. ocup	7.314	8.243	9.712	10.471	11.273	8.385	10.251	11.277	12.400
%viv sin oc.	25,4%	26,47	27,08	27,27	27,45	26,61	27,46	27,76	28,03
Nºviv sin oc.	3.137	2.967	3.607	3.927	4.265	3.040	3.881	4.333	4.830
Nº viv. total	10.451	11.210	13.319	14.398	15.538	11.425	14.133	15.609	17.230

Proyección del parque de viviendas para el resto del municipio									
		HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
AÑOS	2001	2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,30	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	5.028	5.066	5.075	5.175	5.240	5.066	5.075	5.175	5.240
Nº viv. ocup	1.628	1.692	1.781	1.848	1.905	1.721	1.880	1.990	2.096
%viv sin oc.	28,75	43,29	42,53	42,27	42,06	42,87	41,22	40,47	39,75
Nºviv sin oc.	657	1.291	1.318	1.353	1.383	1.291	1.318	1.353	1.383
Nº viv. total	2.285	2.983	3.099	3.201	3.288	3.012	3.198	3.343	3.479

Conviene precisar que un descenso de cuatro décimas en doce años, como contempla la hipótesis B, no representa en absoluto una evolución que pueda considerarse como extrema, sino más bien como probable; siempre que las nuevas viviendas edificadas resulten lo suficientemente diversificadas en tamaño, calidad y precio como para satisfacer todos los segmentos de la demanda presentes en Hellín.

La previsible elevación del nivel de renta de la población, su envejecimiento progresivo, y la creciente proporción de ciudadanos que tiende a vivir independientemente, son todos ellos factores que están forzando a un esponjamiento residencial de los residentes en las ciudades, que en el caso de Hellín podría traducirse en los supuestos introducidos en la hipótesis B. Los incrementos en la demanda de viviendas que se derivan de los supuestos anteriores alcanzan las siguientes cifras:

Incremento en la demanda de viviendas en el municipio		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	1.456	1.701
Incremento 2004-2010, viv.:	2.226	2.893
Incremento 2010-2016, viv.:	2.408	3.379
Incremento 2004-2016, viv.:	4.634	6.272
Incremento 2001-2016, viv.:	6.090	7.973

Incremento en la demanda de viviendas en el núcleo de Hellín		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	759	974
Incremento 2004-2010, viv.:	2.109	2.708
Incremento 2010-2016, viv.:	2.219	3.097
Incremento 2004-2016, viv.:	4.328	5.805
Incremento 2001-2016, viv.:	5.087	6.779

Incremento en la demanda de viviendas en el resto del término		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	698	727
Incremento 2004-2010, viv.:	116	186
Incremento 2010-2016, viv.:	189	281
Incremento 2004-2016, viv.:	305	496
Incremento 2001-2016, viv.:	1.003	1.194

DETALLE DE LA PROYECCIÓN RESIDENCIAL PARA LAS PEDANÍAS

Proyección del parque de viviendas para AGRA									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,20	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	175	180	190	195	200	180	190	195	200
Nº viv. ocup	55	61	67	70	73	62	70	75	80
%viv sin oc.	42	39,60	38,65	39,25	38,22	39,19	37,38	37,50	36,00
Nºviv sin oc.	40	40	42	45	45	40	42	45	45
Nº viv. total	95	101	109	115	118	102	112	120	125

Incremento en la demanda de viviendas en AGRA		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	6	7
Incremento 2004-2010, viv.:	8	10
Incremento 2010-2016, viv.:	9	13
Incremento 2004-2016, viv.:	17	23
Incremento 2001-2016, viv.:	23	30

Proyección del parque de viviendas para AGRAMON									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,07	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	747	745	740	745	745	745	740	745	745
Nº viv. ocup	243	253	260	266	271	257	274	287	298
%viv sin oc.	48	47,66	46,97	46,90	46,98	47,24	45,63	45,06	44,61
Nºviv sin oc.	225	230	230	235	240	230	230	235	240
Nº viv. total	468	483	490	501	511	487	504	522	538

Incremento en la demanda de viviendas en AGRAMON		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	15	19
Incremento 2004-2010, viv.:	7	17
Incremento 2010-2016, viv.:	21	34
Incremento 2004-2016, viv.:	28	51
Incremento 2001-2016, viv.:	43	70

Proyección del parque de viviendas para CANCARIX									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,15	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	124	120	115	120	120	120	115	120	120
Nº viv. ocup	39	41	40	43	44	41	43	46	48
%viv sin oc.	69	68,87	69,51	68,91	69,62	68,50	68,35	67,30	67,57
Nºviv sin oc.	88	90	92	95	100	90	92	95	100
Nº viv. total	127	131	132	138	144	131	135	141	148

Incremento en la demanda de viviendas en CANCARIX		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	4	4
Incremento 2004-2010, viv.:	1	4
Incremento 2010-2016, viv.:	12	13
Incremento 2004-2016, viv.:	13	17
Incremento 2001-2016, viv.:	16	21

Proyección del parque de viviendas para CAÑADA DE AGRA									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,50	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	422	415	410	415	415	415	410	415	415
Nº viv. ocup	121	141	144	148	151	143	152	160	166
%viv sin oc.	31	28,11	29,08	29,49	30,11	27,76	27,98	27,98	28,14
Nºviv sin oc.	53	55	59	62	65	55	59	62	65
Nº viv. total	174	196	203	210	216	198	211	222	231

Incremento en la demanda de viviendas en CAÑADA DE AGRA		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	22	24
Incremento 2004-2010, viv.:	7	13
Incremento 2010-2016, viv.:	13	20
Incremento 2004-2016, viv.:	20	33
Incremento 2001-2016, viv.:	42	57

Proyección del parque de viviendas para ISSO									
		HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
AÑOS	2001	2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,25	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	2.106	2.120	2.200	2.250	2.300	2.120	2.200	2.250	2.300
Nº viv. ocup	648	719	772	804	836	731	815	865	920
%viv sin oc.	39	36,33	34,96	34,33	33,69	35,93	33,74	32,68	31,60
Nºviv sin oc.	415	410	415	420	425	410	415	420	425
Nº viv. total	1.063	1.129	1.187	1.224	1.261	1.141	1.230	1.285	1.345

Incremento en la demanda de viviendas en ISSO		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	66	78
Incremento 2004-2010, viv.:	58	89
Incremento 2010-2016, viv.:	74	115
Incremento 2004-2016, viv.:	132	204
Incremento 2001-2016, viv.:	198	282

Proyección del parque de viviendas para LAS MINAS									
		HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
AÑOS	2001	2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,27	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	204	190	185	190	190	190	185	190	190
Nº viv. ocup	62	64	65	68	69	66	69	73	76
%viv sin oc.	69	68,49	69,08	68,12	68,46	68,12	67,91	66,49	66,37
Nºviv sin oc.	137	140	145	145	150	140	145	145	150
Nº viv. total	199	204	210	213	219	206	214	218	226

Incremento en la demanda de viviendas en LAS MINAS		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	5	7
Incremento 2004-2010, viv.:	6	8
Incremento 2010-2016, viv.:	9	12
Incremento 2004-2016, viv.:	15	20
Incremento 2001-2016, viv.:	20	27

Proyección del parque de viviendas para MINATEDA – HORCA									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS “A”				HIPÓTESIS “B”			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,02	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	168	160	155	160	160	160	155	160	160
Nº viv. ocup	56	54	54	57	58	55	57	62	64
%viv sin oc.	65	65,94	65,88	65,81	65,41	65,55	64,65	64,13	63,22
Nºviv sin oc.	102	105	105	110	110	105	105	110	110
Nº viv. total	158	159	159	167	168	160	162	172	174

Incremento en la demanda de viviendas en MINATEDA – LA HORCA		
	HIP. “A”	HIP. “B”
Incremento 2001-2004, viv.:	1	2
Incremento 2004-2010, viv.:	0	2
Incremento 2010-2016, viv.:	9	12
Incremento 2004-2016, viv.:	9	14
Incremento 2001-2016, viv.:	10	16

Proyección del parque de viviendas para MINGOGIL									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS “A”				HIPÓTESIS “B”			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,57	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	324	310	300	310	310	310	300	310	310
Nº viv. ocup	91	105	105	111	113	107	111	119	124
%viv sin oc.	40	37,11	38,18	37,70	38,31	36,71	36,91	35,98	36,08
Nºviv sin oc.	61	62	65	67	70	62	65	67	70
Nº viv. total	152	167	170	178	183	169	176	186	194

Incremento en la demanda de viviendas en MINGOGIL		
	HIP. “A”	HIP. “B”
Incremento 2001-2004, viv.:	15	17
Incremento 2004-2010, viv.:	3	7
Incremento 2010-2016, viv.:	13	18
Incremento 2004-2016, viv.:	16	25
Incremento 2001-2016, viv.:	31	42

Proyección del parque de viviendas para NAVA DE CAMPAÑA									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,67	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	693	710	740	750	760	710	740	750	760
Nº viv. ocup	189	241	260	268	276	245	274	288	304
%viv sin oc.	24	23,27	23,33	24,73	24,98	22,97	22,37	23,38	23,23
Nºviv sin oc.	60	73	79	88	92	73	79	88	92
Nº viv. total	249	314	339	356	368	318	353	376	396

Incremento en la demanda de viviendas en NAVA DE CAMPAÑA		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	65	69
Incremento 2004-2010, viv.:	25	35
Incremento 2010-2016, viv.:	29	43
Incremento 2004-2016, viv.:	54	78
Incremento 2001-2016, viv.:	119	147

Proyección del parque de viviendas para TORRE UCHEA									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,35	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Nº viv. ocup	6	7	7	7	7	7	7	8	8
%viv sin oc.	93	92,19	91,94	91,80	91,67	92,06	91,53	91,23	90,91
Nºviv sin oc.	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Nº viv. total	86	87	87	87	87	87	87	88	88

Incremento en la demanda de viviendas en TORRE UCHEA		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	1	1
Incremento 2004-2010, viv.:	0	1
Incremento 2010-2016, viv.:	0	1
Incremento 2004-2016, viv.:	0	1
Incremento 2001-2016, viv.:	1	2

Proyección del parque de viviendas para RINCÓN DEL MORO									
AÑOS	2001	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
		2004	2010	2013	2016	2004	2010	2013	2016
Pob / viv	3,27	2,95	2,85	2,8	2,75	2,9	2,7	2,6	2,5
Pob. Total	25	20	20	20	20	20	20	20	20
Nº viv. ocup	8	7	7	7	7	7	7	8	8
%viv sin oc.	40	46,95	46,09	45,65	45,21	46,52	44,75	43,82	42,86
Nºviv sin oc.	5	6	6	6	6	6	6	6	6
Nº viv. total	13	13	13	13	13	13	13	14	14

Incremento en la demanda de viviendas en RINCÓN DEL MORO		
	HIP. "A"	HIP. "B"
Incremento 2001-2004, viv.:	0	0
Incremento 2004-2010, viv.:	0	0
Incremento 2010-2016, viv.:	0	1
Incremento 2004-2016, viv.:	0	1
Incremento 2001-2016, viv.:	0	1

D. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

Si la demanda futura de viviendas pudiese ser, como acabamos de ver, de 7.973 unidades para todo el municipio en la hipótesis que interesa retener, por ser la más probable, las disponibilidades de suelo residencial tienen que ser forzosamente mayores a las correspondientes a esas viviendas, si se quiere que el mercado inmobiliario funcione sin demasiadas tensiones.

En efecto: es impensable suponer que la demanda de viviendas vaya a agotar, en el plazo de vigencia del POM, hasta la última hectárea de suelo residencial planeado para poder realizarse; ello supondría que el producto inmobiliario se iría encareciendo conforme acusase escasez de suelo, y se introducirían rigideces en el mercado de la vivienda que son incompatibles con la gestión de la misma desde el sector privado. Por ello, satisfacer dicha demanda de viviendas implica la disponibilidad de un porcentaje adicional de suelo residencial que garantice una cierta holgura en el mercado, y un colchón para la ordenación propuesta.

Además, desde que se clasifica nuevo suelo residencial por el planeamiento hasta que las viviendas sobre él construidas salen al mercado inmobiliario, transcurre en el mejor de los casos un período de tres años, hecho que refuerza la necesidad de una holgura generosa.

Parece razonable pues, al tiempo que habitual en este tipo de estimaciones, aceptar que exista un *coeficiente de holgura* en la oferta de viviendas planeada que es preferible aplicar directamente a la demanda estimada de viviendas calculada para el año horizonte. La experiencia aconseja, en poblaciones por encima de los 20.000 habitantes, que esa holgura en la oferta se sitúe entre 1,2 y 1,8 veces la demanda estimada, lo que quiere decir que para una demanda de 100 viviendas tendría que haber suelo calificado para albergar entre 120 y 180 viviendas. Si razonamos en el núcleo urbano de Hellín con un 30% de holgura, para las 6.779 viviendas que constituyen la demanda estimada para el núcleo de Hellín en el horizonte 2016, debería existir una disponibilidad de suelo residencial con capacidad 1,3 veces dicha cifra, lo que supone que el POM debería, como mínimo, ofrecer suelo residencial para 8.813 viviendas en total, incluido evidentemente el que ahora se encuentra vacante, estimado en 204.200 m² netos, sobre los que se estima que se podrían construir un mínimo de 1.500 viviendas (cifra que se obtiene teniendo en cuenta que la densidad bruta del núcleo de Hellín está en torno a las 44 viv/Ha, y que el suelo vacante neto se puede considerar un 60% del suelo vacante bruto, con lo que se obtendrían 34 Has de suelo vacante bruto).

Necesidades de suelo residencial en el núcleo de Hellín		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2004 Nuevo suelo para (viv.):	787	1.266
2004-2010 Nuevo suelo para (viv.):	2.755	3.520
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	2.885	4.022
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	5.626	7.547
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	6.613	8.813

En el caso del resto de los núcleos municipales, el razonamiento no puede ser igual al aplicado en la ciudad. Son 11 pedanías de tamaños y circunstancias muy diferentes, que obligan a un tratamiento que contemple, por un lado, el caso de Isso, Agramón y Cañada de Agra; y por otro los restantes núcleos. En los tres primeros existe una clara voluntad municipal de que se favorezca su crecimiento, por lo que la oferta de suelo debe arrastrar a la demanda. Así, este POM incorpo-

ra suelo con capacidad para 2.016 nuevas viviendas en Isso, 497 en Agramón y 224 en Cañada de Agra. Con esa oferta se quiere cubrir las siguientes necesidades de suelo residencial:

Necesidades de suelo residencial en ISSO		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2003 Nuevo suelo para (viv.):	376	440
2004-2009 Nuevo suelo para (viv.):	331	501
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	422	650
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	752	1151
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	1.129	1.591

Necesidades de suelo residencial en AGRAMON		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2003 Nuevo suelo para (viv.):	123	165
2004-2009 Nuevo suelo para (viv.):	62	150
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	185	299
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	246	449
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	370	614

Necesidades de suelo residencial en CAÑADA DE AGRA		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2003 Nuevo suelo para (viv.):	99	113
2004-2009 Nuevo suelo para (viv.):	32	59
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	59	90
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	90	149
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	189	261

Los otros núcleos urbanos del término municipal presentan unas necesidades de suelo residencial mucho más modestas. Según los cálculos realizados, el suelo residencial que debería incorporar el POM, entre vacante y de nueva clasificación, se cifra en una capacidad de algo menos de 600 viviendas.

De esta forma, para las 11 pedanías del término municipal de Hellín, las necesidades de suelo residencial serían las que se detallan en la tabla siguiente:

Necesidades de suelo residencial en el resto del término		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2003 Nuevo suelo para (viv.):	890	1.019
2004-2009 Nuevo suelo para (viv.):	512	814
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	823	1.219
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	1.335	2.034
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	2.225	3.053

Agregando en una única tabla las necesidades de suelo residencial del núcleo urbano principal de Hellín y las del resto del municipio, se llega a la estimación siguiente, que corresponde al territorio completo ordenado por el POM:

Necesidades de suelo residencial en todo el término		
	HIP. "A"	HIP. "B"
2001-2003 Nuevo suelo para (viv.):	2.524	2.933
2004-2009 Nuevo suelo para (viv.):	3.255	4.333
2010-2016 Nuevo suelo para (viv.):	3.707	5.245
2004-2016 Nuevo suelo para (viv.):	6.961	9.579
2001-2016 Nuevo suelo para (viv.):	9.486	12.512

Tras la agregación de las estimaciones para la ciudad de Hellín y el resto del término municipal, se observa que la oferta de suelo residencial en el POM, incluyendo el Suelo Urbano no Consolidado y el Suelo Urbanizable, se cifraría en una capacidad para 12.512 viviendas; comparado con la demanda estimada de viviendas (7.962) supone una holgura del 57%, resultando un coeficiente de 1,57, que entra dentro de lo razonable.

Se volverá sobre estas cifras cuando en los últimos capítulos de este documento se realice el cálculo del suelo calificado para uso residencial, propuesto para el horizonte del POM.

E. EL EMPLEO FUTURO

El ejercicio prospectivo que estamos realizando sobre el desarrollo urbano de Hellín presenta una mayor dificultad al tratar la variable empleo, pues su comportamiento futuro está sujeto a un grado de incertidumbre mucho mayor que el correspondiente a la población o a la vivienda. Por ello, la forma de proceder más aceptable en materia de ocupación y empleo es la que consiste en estimar las *necesidades de creación de empleo* para una población dada, lo que equivale a hacer hipótesis sobre la evolución futura de la tasa global de actividad y de ocupación en el municipio. Una vez aceptadas éstas, la población estimada para el año horizonte se puede traducir, a través de un simple cálculo, en un determinado volumen de población ocupada residente en el municipio, concepto que es equiparable al de las necesidades de creación de empleo antes aludido.

Interesa, por tanto, partir de las estimaciones del comportamiento futuro de la tasa global de actividad, que como es sabido refleja el cociente entre población activa y población total; y de la tasa de ocupación, que es el resultado de dividir la población ocupada entre la población activa. Para

ello, podemos basarnos en la evolución reciente de dichas tasas, tal y como se refleja en la tabla adjunta.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE ACTIVOS, PARADOS Y OCUPADOS			
	1981	1991	2001
POB. TOTAL	23.184	24.246	27.609
T.G. ACTIVIDAD **	31,12	35,74	42,94
POB. ACTIVA	7.215	8.665	11.856
POB. EN PARO	s.d.	2.005	2.196
POB. OCUPADA	s.d.	6.660	9.660
TASA OCUPAC.	s.d.	76,85	81,48

(**) Tasa aplicada sobre la población total y no sobre la de 16 y más años.

Se ve cómo la tasa global de actividad ha crecido durante los últimos diez años para los que se dispone de datos (1981-2001), por lo que es lógico suponer que va a seguir haciéndolo en el futuro. Ello es debido fundamentalmente a que en Hellín, como en el resto del país, se está produciendo de forma acelerada la progresiva incorporación de la mujer al mercado del trabajo, como consecuencia de una transformación profunda de los hábitos sociales en las unidades de convivencia; lo que sin duda tiene y tendrá efectos sobre el ritmo de crecimiento de la tasa de actividad.

Las hipótesis que se recogen en este Plan de Ordenación Municipal a nivel de ocupación y empleo son las siguientes: la tasa global de actividad alcanzará el 41% en el año horizonte 2016, mientras que la tasa de ocupación aumentará su actual nivel gracias a los progresos realizados en la contención del paro. Las cifras para los próximos doce años podrían ser las siguientes:

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ACTIVA Y OCUPADA					
	2001	2004	2010	2013	2016
POBLACION	27.609	29.303	32.754	34.494	36.240
T.G. ACTIVIDAD	42,94	44,00	46,00	48,00	50,00
POB. ACTIVA	11.856	12.895	15.067	16.557	18.120
TASA OCUPAC.	81,48	82,50	83,50	84,00	85,00
POB. OCUPADA	9.660	10.638	12.581	13.908	15.402
POB. EN PARO	2.196	2.257	2.486	2.649	2.718

El incremento de la tasa de ocupación supone que el nivel de población en paro registrado en 2001 va a ir aumentando muy ligeramente, pues aunque la tasa de paro se reduce, también se incorporan nuevos efectivos al mundo laboral.

El incremento de población activa que se deduce de estas cifras es de 5.225 personas, entre los años 2004 y 2016. Como se ha supuesto que el paro crezca ligeramente, los incrementos de población ocupada son algo menores: 4.764 nuevos empleos en total, entre los años 2004 y 2016.

F. NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE SUELO INDUSTRIAL

Aunque ya se ha abordado anteriormente un análisis de grano fino de la problemática de los usos productivos en Hellín, diferenciando (como es pertinente) los que se refieren a la industria de tipo convencional de otras más específicas, como la industria escaparate, los almacenes o la actividad extensiva, interesa aquí proceder a una aproximación más global, que equipare las grandes cifras del empleo municipal previsto con las del suelo disponible que ofrece el POM para tal uso, en el entendimiento que se persigue un equilibrio entre ambas variables.

Como se ha visto, los supuestos introducidos por la revisión del planeamiento pronostican para el año 2016 una población ocupada de 15.402 trabajadores en Hellín. Hay que determinar qué volumen de suelo para actividades es necesario considerar en el POM, de tal forma que los empleos que en dicho suelo puedan implantarse sean equiparables a la población ocupada estimada que requiera este tipo de localización; o dicho de otra forma, como lo que se persigue es el mantenimiento de un deseable equilibrio entre la población ocupada residente y los empleos ofrecidos en el municipio, se trata de evaluar cuánto suelo industrial y terciario sería necesario disponer durante el horizonte del POM para dar empleo a la población ocupada que se ha estimado que va a desarrollar sus actividades sobre suelo industrial.

Por ello, lo primero que se precisa conocer es *qué parte* de la población ocupada futura va a desarrollar su trabajo en actividades sobre suelo industrial de uso exclusivo, ya que es justamente este tipo de empleo el que, de una forma mayoritaria, protagonizará los requerimientos de suelo industrial y terciario. Es sabido que la mayor parte del empleo de un municipio de las características de Hellín se localiza ya en el campo, ya sobre espacios o en edificios que comparten usos con otros residenciales o dotacionales; por lo que este POM admite como supuesto que sólo un tercio de la población ocupada del municipio desarrollará su actividad en instalaciones de uso exclusivo sobre suelo industrial o terciario en el año horizonte del 2016. Dada la cifra de población ocupada estimada para ese año, se requeriría suelo industrial para 5.134 empleos, aproximadamente, pues los ocupados restantes municipales continuarán desarrollando su actividad, aparte las actividades agrarias, dentro del tejido urbano de la ciudad, en servicios públicos y privados, equipamientos, dotaciones, comercios, etc., sin que sea necesario que el planeamiento desarrolle para estas actividades suelo de uso exclusivo.

El suelo para actividades productivas que debería clasificar el planeamiento en revisión, para satisfacer la demanda estimada, sería el correspondiente a una oferta de 195 Has. brutas. En efecto, la forma de proceder para estimar la capacidad de implantación de empleo que suponen estas diecisiete hectáreas y media de suelo bruto es la siguiente:

- Primero, hay que transformar estas Has. brutas en Has. netas o superficie de parcela, para lo cual es razonable suponer que se pierde aproximadamente un tercio de la superficie total entre viario y cesiones. Las 195 Ha. se convierten, redondeando, en un total de 1.300.000 m². netos.
- Segundo, hay que introducir un supuesto sobre el grado de colmatación al que se va a llegar en este suelo al final del período contemplado. Hay que tener en cuenta que al aproximarse a niveles de colmatación del tejido industrial del 90%, se producen tensiones por la escasa holgura que resulta en el mercado de suelo, con la consiguiente explosión alcista de los precios. En este POM se encuentra razonable admitir que un porcentaje de colmatación de un 80 % de la superficie neta disponible durante los años de vigencia del planeamiento no provocaría tensiones en el mercado, lo que se traduce en un techo de ocupación efectiva 1.040.000 m². de suelo industrial.

- Tercero, hay que aplicar un estándar de ocupación de suelo por empleo que sea acorde con la tipología industrial que vaya a implantarse en las zonas contempladas, obtenido a partir de los estándares de ocupación actualmente existentes en las distintas zonas industriales de la región. Se podría retener para este suelo industrial consolidado un estándar bastante frecuente de 200 m² por empleo, que equivale a 50 empleos por Ha. Según ello, los 1.040.000 m² de suelo industrial neto que incorpora este POM servirían para acoger a una cifra ligeramente superior a la que constituye las necesidades estimadas de implantación de empleo en el suelo industrial , esto es 5.200 trabajadores.

De esta forma queda explícito, por lo menos en lo que se refiere a lo que este Plan de Ordenación Municipal denomina *suelo para actividades económicas de carácter formal* (a desarrollar sobre suelo de uso exclusivo), que ofertando 195 Ha. de suelo bruto por el planeamiento que ahora se revisa, se estaría en disposición de cubrir con holgura las necesidades futuras previsibles de la demanda en el período contemplado.

G. LAS NECESIDADES FUTURAS DE ZONAS VERDES

El TRLOTAU, en su artº 24.1e), determina que el POM deberá señalar, entre otros sistemas generales, el de espacios libres en proporción no inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes.

La población según el censo 2008 en el conjunto del municipio de Hellín ascendía a 31.054 habitantes, y el número de viviendas futuras proyectadas para el año 2016 es de 7.973, como se ha visto más atrás.

Aplicando una media de 3 habitantes por vivienda, obtendríamos un aumento de población potencial de 23.919 habitantes, lo que nos daría un total de 54.973 habitantes.

El SG de espacios libres necesario (1.000 m² por cada 200 habitantes) para la población existente y la resultante de las viviendas proyectadas se puede estimar en: 54.973 habitantes x 5m²/hab = 274.865 m².

La situación del Sistema General de espacios libres existentes en el Término Municipal de Hellín es la siguiente:

	SUPERFICIE m ²
HELLÍN	81.915
AGRA	-
AGRAMÓN	13.181
CANCARIX	-
CAÑADA DE AGRA	18.257
ISSO Y BARRIOS	6.971
LA HORCA	-
LAS MINAS	-
MINGOGIL	10.729
MINATEDA	-
NAVA DE CAMPAÑA	24.595
HIGUERICAS	12.283
total municipio	167.931

Habría pues un déficit de:

$274.865 \text{ m}^2 - 167.931 \text{ m}^2 = 106.934 \text{ m}^2$ de superficie del SG de Espacios libres

Se volverá sobre estas cuestiones en el epígrafe G2 del capítulo 3, *Criterios básicos de la ordenación estructural*, de esta Memoria Justificativa, en donde la superficie necesaria del Sistema General de espacios libres ya no se calcula según las proyecciones de viviendas, sino que se obtiene de la capacidad teórica del POM que, como se verá es mayor.

2. MODELO TERRITORIAL ADOPTADO

A. CUESTIONES PREVIAS

En este Título se realiza una descripción del conjunto de soluciones que, en el campo del diseño urbanístico, son aportadas por este POM en el ánimo de ajustar las líneas esbozadas en el Título anterior a la realidad física del municipio, que se compone de preexistencias, unas consolidadas desde los tiempos antiguos, otras en pleno proceso de consolidación; otras, en fin, sólo apuntadas cuando no estancadas. Ningún Plan puede, por lo demás, acertar al ciento por ciento con sus propuestas, o de las que recibe en herencia de planes aún anteriores, porque los tiempos cambiantes introducen coordenadas distintas conforme la realidad económica, cultural o política de un país o de una ciudad se transforma a lo largo de los años, en este caso casi una década que ha visto nacer y morir paradigmas que se daban por estables, acelerarse o atenuarse el ritmo de crecimiento económico, o cambiar los equipos de gobierno de un municipio cuya capacidad de influencia sobre las políticas regionales es limitada, mientras que éstas sí tienen una influencia decisiva sobre lo que en el municipio sucede.

A1. ÁMBITO PRIORITARIO DEL POM.

El Plan propone un conjunto de soluciones que aspira a culminar lo que hasta ahora ha sido un proceso algo errático de ocupación de nuevo suelo, a medida que las circunstancias lo requirieran, o que ciertas fuerzas del mercado conseguían establecer ritmos apropiados a sus respectivos intereses. El Plan enfoca la actividad urbanística en la ciudad de Hellín y en Isso de manera algo diferente que en las pedanías, no por desconocer la necesidad de que el POM ordene la totalidad del territorio municipal, sino porque la actividad urbanística en las pedanías es reducida, cuando no inexistente. Las pedanías responden a formas de asentarse que eran las apropiadas para modos de producción hoy en regresión o estancados. Así, ya no hay prácticamente actividad minera, o los trabajadores de la actividad extractiva están motorizados, por lo que su lugar de residencia no depende de la cercanía a la mina o cantera. Y los procesos de reordenación parcelaria del campo están concluidos en las zonas de regadío. Los núcleos de Colonización se han estabilizado hace tiempo, y su crecimiento actual está condicionado por la escasez de suelo, pues todo el entorno está cultivado. Algunos crecen, pero en el poco suelo disponible. Su gran calidad ambiental ha sido, por lo demás, un importante motivo para la estabilidad poblacional de estos núcleos; tanto es así que, en alguno de ellos, ya se aprecia una transformación hacia otras formas de vida (segunda residencia, antiguos colonos que viven ahora en Hellín pero que pasan en el núcleo su tiempo libre, ampliación de adosados para venta a familias que no son cultivadoras, etc). Se requieren ampliaciones de cierta entidad en las pedanías más dinámicas (Nava de Campaña, Agramón y Cañada de Agra) y poco relevantes en el resto de los núcleos. El caso de Isso es diferente: muestra un alto nivel de actividad, y puede considerarse como parte integrante de los núcleos municipales que requieren unos procedimientos de gestión más complejos.

El muy extenso territorio municipal ha sido estudiado según lo que determina el nuevo marco legal, que establece la necesidad de redactar un informe ambiental. Ello, en cierta medida, exige un análisis del territorio más preciso en su formulación. Las decisiones a adoptar sobre el suelo rústico afectan sólo en cuestiones de matiz al contenido de la propiedad, porque la ley es muy estricta respecto de lo que pueda proponerse en suelo rústico de protección; no se prevén, por ello, grandes cambios en la mayor parte del municipio.

Más adelante, no obstante, se realizan las correspondientes consideraciones sobre el suelo rústico y su tratamiento en el POM. La protección de esta clase de suelo alcanza, por uno u otro motivo, a la mayor parte del territorio, que posee grandes valores medioambientales, forestales, agrícolas o arqueológicos. Las zonas próximas al núcleo de cabecera, especialmente por el Sur, ya presentan una situación complicada, debida al disperso residencial, que debe ser regulada según lo que dispone el TRLOTAU, para evitar la formación de núcleos de población en suelo rústico.

A2. INFLUENCIA DE LOS MODOS DE GESTIÓN EN EL DISEÑO.

Hubo años en los que (y el PGOU aún vigente no se mantuvo del todo ajeno a esa manera de entender el Urbanismo, como era norma) la gestión urbanística acomodaticia se constituyó en el principal referente de diseño, y en los que esa gestión primó de tal manera sobre la forma urbana que la posibilidad de ofrecer lecturas holísticas del plano de la ciudad se consideraba una extravagancia contraria a las leyes de un mercado económico en expansión, carente de límites o de estrategias estables que condujeran a buen puerto la forma urbana. Ese estilo de crecimiento liberal, para el que el planeamiento flexible y desregulado era (y sigue siendo) la única plataforma sobre la que se podía sustentar una economía despreocupada por los costes medioambientales, parece haber tocado techo en ciudades de extensión reducida, como lo es ésta, en las que se vislumbra la necesidad de establecer los límites urbanos, como cuando en la época de las villas amuralladas la cuestión de los límites era la que daba la medida de la sostenibilidad urbana (aquello que, en definitiva, podía ser defendido militarmente era sostenible, según criterios de la época). Y la cuestión no es tanto si esos límites deben ser muy restringidos o deben ser muy generosos; la cuestión es si una ciudad es un ser en perpetuo estado de expansión, o si, con excepciones, debe pensarse para una determinada ocupación de suelo y disponer de una forma urbana reconocible.

Esa es ahora una cuestión esencial que, por muchos motivos, está implícita en la descripción de la propuesta, sin que pueda afirmarse que hay una única respuesta a esa cuestión, válida para la mayoría de las ciudades, o incluso para la mayoría de las del mismo rango. Aunque no siempre los símiles biológicos pueden aplicarse con éxito, puede aportarse éste: los tejidos se expanden mediante la multiplicación celular, no mediante el crecimiento del tamaño de sus células; cuando eso sucede, nos hallamos ante un tejido patógeno. Dicho de otra forma: a partir de un cierto tamaño, se crece por división, no por cambio de escala. Y cuando no se cumple esta regla, hay una ciudad enferma. Claro que hay excepciones a esta afirmación; pero no parece que Hellín se encuentre en una situación excepcional, a este respecto. Es una ciudad, digamos, normal.

Pero si se acepta que hemos llegado al momento en que la cuestión de los límites debe ser planteada, habrá que aceptar que no queda mucho margen para el error, porque se agota el espacio de maniobra sobre suelo de nueva ocupación, en el que corregir, en sucesivas fugas hacia adelante, los errores históricos que nos han legado cargas muy pesadas, aún imposibles de afrontar con todas sus consecuencias. Así ha sido hasta ahora en Hellín: los planeamientos anteriores plantearon un modelo de ciudad que trataba de corregir, sobre nuevo suelo, los desaciertos perpetrados en pleno periodo de expansión especulativa y descontrolada de la vivienda. Otro tanto quisiera hacer este Plan ahora, por lo que atañe al tejido residencial periurbano que no ha dejado de complicar las cosas a lo largo de los años, bloqueando opciones de futuro gracias a que el paradigma de la tolerancia y el libre mercado llegaron a ser considerados el no va más de lo moderno, para pesadilla de quien tiene que venir por detrás recogiendo los platos rotos de la fiesta.

Es una secuencia lógica: si no queda margen para el error, habrá que sopesar muy bien todas las decisiones, de entre las que una forma urbana correcta no es la más intrascendente. Ahora se presenta en Hellín la oportunidad de controlar su borde urbano de crecimiento.

Así las cosas, un diseño cuidadoso se hace necesario, porque se ha agotado el crédito para corregir errores. Al hablar de errores no se está hablando de formas urbanas que responden a un determinado paradigma histórico, y que van siendo superadas por nuevas realidades; se está hablando de no-formas, de la expansión sin planeamiento y de las secuelas que esa manera de expandirse deja sobre el territorio. Una determinada línea de lectura crítica de la ciudad contempla ésta como un mecanismo de aceleración de los procesos de producción y consumo, definición que, en lo esencial, parece concordar con toda ciudad no argumentada en torno a un hecho extraeconómico (ciudades santas, capitales administrativas de nueva creación, villas surgidas en torno a actividades culturales concretas). Pues si se desea que ese mecanismo de aceleración funcione, del cual depende la propia existencia de la ciudad, habrá que invertir ciertos procesos, porque tal parece que el proceso de crecimiento hellinero ha tenido etapas en las que se ha hecho todo lo posible por gripar el mecanismo, entre otros motivos porque no puede funcionar un proceso acelerado de consumo si no existe calidad de vida, y la calidad del medio ambiente urbano es responsable principal de aquélla.

Si algo debiera desprenderse de esta reflexión, sería que este Plan no puede insistir en la línea del planeamiento flexible. Debe retornar a la disciplina, y reducir la banda del espectro hasta frecuencias más bajas, porque es la última oportunidad. Hay, pues, mucho que formalizar en este POM.

B. PROPUESTAS SOBRE EL TERRITORIO: LÍMITES AL DESARROLLO

Las reflexiones anteriores deberían servir para fijar el contexto en que se entienda la exposición del plano de la ciudad de Hellín, que debe comenzar con una constatación de la realidad física: el espacio susceptible de recibir nuevos crecimientos está bastante acotado por los accidentes naturales, excepto por el Sur y el Este, a costa de invadir suelo agrícola muy valioso; y por el Norte, ya dedicado al asentamiento industrial. El Noreste y el Este están prácticamente bloqueados por la orografía (altos del Calvario, sierra del Pino).

Ha habido factores adicionales que han tenido importancia en el proceso de establecimiento de la necesidad de abordar la problemática de los límites de la ciudad; uno de ellos ha sido la existencia de un marco jurídico que, a lo largo de estos últimos años, tiende paulatinamente a facilitar las operaciones urbanísticas sobre todo aquel suelo que no disfrute de una protección muy justificada, por motivos paisajísticos, arqueológicos, productivos, geológicos... pero ahondando cada vez más en la desregulación del suelo rústico no protegido, que adquiere el status de urbanizable. Sobre la mayor o menor bondad de este marco no cabe opinar aquí, porque para el Plan es una referencia obligatoria que debe, pues, respetar. Lo que sí cabe hacer es extraer las consecuencias de este cambio de doctrina, que viene a plantear la posibilidad de que allí donde el Ayuntamiento no regule con precisión las actuaciones, y salvo que medie una protección específica y justificada, un operador urbanístico está facultado por ley para obrar, siempre que respete sus deberes urbanísticos para con el municipio. Por eso, si el Ayuntamiento no contempla la opción más expansiva posible, corre el peligro de perder el control sobre los límites urbanos, y eso tiene graves consecuencias en materia de construcción ordenada y racional de las infraestructuras y dotaciones.

Así las cosas, la vieja polémica disciplinar entre planes expansionistas y planes conservacionistas del medio físico, o contenidos, va dejando poco a poco de tener sentido en el contexto de un paradigma de libre mercado en el que el suelo tiene consideración de mercancía³; por ello, no cabe alimentar esa polémica etiquetando un determinado plan según sea más o menos consumidor de territorio, porque la cuestión no parece ser ya cuánto territorio consume para usos urbanos, sino con qué medios cuenta para que ese consumo responda a una posibilidad real de controlar la forma urbana, haciendo así ésta más eficaz, más armoniosa y más sencilla de construir y sostener.

Esa manera de concebir un plano para Hellín entraría en colisión directa con la realidad si ciertas bolsas de suelo rústico no protegido escapasen al control formal del POM. La legislación, tal y como está ahora concebida, hace superfluo el ejercicio de calcular las necesidades de suelo hacia un escenario preestablecido a base de proyecciones de población y empleo, que es la costumbre, y que de todas maneras se sigue haciendo, un poco por inercia, otro poco porque permite verificar cuál es la holgura con la que se va a encontrar el mercado de suelo, el cual, según piensan los defensores de esta situación legal, podrá por fin desarrollarse en términos de libre competencia, lo que abaratará los productos inmobiliarios. La realidad no parece confirmar esta fe en el libre mercado, y de hecho el precio de la vivienda y del suelo siguen subiendo como siempre, pero las cosas son como son, por lo que no hay alternativas legales a la necesidad de ordenar ahora tanto suelo como sea susceptible de ser puesto en el mercado, para evitar una diáspora incontrolada de la actividad inmobiliaria hacia suelo no ordenado. La cultura de poco suelo, con compromisos temporales y penalizaciones en caso de incumplimiento de sus obligaciones (ley del Suelo del 91), ha sido sustituida por otra de mucho suelo, pocos compromisos temporales y ausencia de penalizaciones. Lo primero no funcionó como debiera. Lo segundo, que es la situación actual, tampoco. Ello podría ser indicio de que la ley no ofrece respuestas porque la pregunta puede que no fuera correctamente formulada

C. DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Las consideraciones anteriores permiten ahora realizar una descripción, esquemática y a grandes rasgos, de los elementos propuestos con el fin de completar una forma urbana cerrada para la ciudad de Hellín, siendo los siguientes puntos los encargados de exponer las características de los aspectos sectoriales de esa forma.

Enunciar un modelo urbano cerrado requiere ya, por lo expuesto en los puntos que anteceden a éste, menos explicación; pero sí alguna matización. Cerrado se utiliza en el sentido de que se ha diseñado la forma urbana a agotamiento, lo que permite presentarla y analizarla con arreglo a su propia lógica interna. Pero eso no significa que la forma sea intangible, porque tardará décadas en consolidarse, y en ese tiempo aparecerán nuevos factores que influirán sobre lo ahora dibujado. No obstante hay piezas muy fuertes sobre el territorio (la vía férrea, las carreteras, la autovía, los grandes ejes urbanos y los grandes parques) sobre las que hay que establecer un consenso a largo plazo, porque su diseño no se puede cambiar según el parecer de unos o de otros una vez se ha establecido y aceptado. Esas piezas son las que definen la forma urbana (por lo común, son los sistemas generales de comunicaciones y de espacios libres).

El resto de los elementos tiene otro tratamiento, y el dibujo puede ser más o menos indicativo de una presentación de partida. Pero es el debate y la participación (y para eso estuvo el

³ Lo que, bien mirado, no es del todo extraño a la definición de ciudad como mecanismo de aceleración, antes citada.

Avance de planeamiento) los que permitieron ganar respaldo a unas piezas, y quitárselo a otras. Finalmente, el documento de planeamiento incorpora ya cada pieza con un nivel de vinculación al diseño o al uso ahora propuesto que es el exigido por la ley para la ordenación detallada; el tiempo se encargará de ratificar lo adecuado o lo inadecuado de las propuestas de planeamiento. El TRLOTAU prevé esta situación, y permite modificar la ordenación detallada del suelo urbanizable mediante la redacción de un Plan Parcial, lo que conjura las eventuales rigideces que pudieran darse con el paso del tiempo. Con esas advertencias, puede seguir hablándose de un modelo cerrado.

Al límite, el propio concepto de modelo cerrado es retórico. No hay modelo urbano más cerrado que el de la ciudad medieval, con su recinto amurallado que establece un límite físico infranqueable. Y, sin embargo, esas ciudades medievales son hoy piezas centrales de las ciudades actuales, sus cascos históricos, por lo que el concepto de “ciudad cerrada” hay que manejarlo con flexibilidad. La propuesta será cerrada, pero tendrá puertas abiertas, esto es: su crecimiento, más allá del horizonte del POM, podría producirse con la ocupación de nuevo suelo, pero ello no alteraría demasiado el cuerpo urbano existente, que habría adquirido un grado de maduración suficiente. En todo caso, y aunque no puede aspirarse a controlar un futuro que se sitúa más allá de los pocos años para los que se hacen previsiones de planeamiento, desde el enfoque actual sería interesante evitar un crecimiento ulterior de Hellín en mancha de aceite. Por poner un ejemplo: si llega el día en que Hellín colmata el esquema propuesto, interesará más plantear nuevos crecimientos en Isso, evitando que se fundan los tejidos urbanos de ambos núcleos, pero reforzando las capacidades de los sistemas de comunicación de aquéllos. Esta es, en todo caso, una opción a debatir, y para ello es para lo que el Avance abrió una ventana al debate, el cual no se agotó: estas cuestiones relativas a la estrategia a largo plazo, o a las predicciones hacia un futuro muy lejano, no forman hoy parte de las preocupaciones de los actores urbanos.

C1. LA CIUDAD EXISTENTE: HELLÍN.

Las estructuras urbanas preexistentes gozan de bastante estabilidad, porque se siguen ejecutando según lo previsto en el PGOU 94. Así, el recinto clasificado como Suelo Urbano en ese Plan no sufre grandes modificaciones en la propuesta de este POM. Hay algunas incorporaciones y reajustes de la delimitación que, las más de las veces, proceden del cambio de base cartográfica, que ha obligado a una interpretación de la línea para adaptarla a los lindes que se proponía trazar, pero que en la nueva base son algo diferentes. En otros casos, hay exclusiones del suelo urbano, porque el TRLOTAU es muy riguroso en las instrucciones sobre lo que puede o no puede ser considerado Suelo Urbano.

Así, las piezas interiores al recinto de Suelo Urbano Consolidado de Hellín⁴ seguirán desarrollándose en la misma línea que hasta ahora, si se hace la salvedad de la necesidad de simplificar la gestión de algunas Áreas que el PGOU de 1994 somete a unas complejidades que acaso puedan levantarse: la tira de cuerdas, para establecer las alineaciones de fachada, resuelve con sencillez la mayor parte de los casos pendientes.

El Suelo Urbano No Consolidado, empero, sufre muchos cambios, como los sufren los sectores de Suelo Urbanizable que no se encuentran en fase de ejecución: lo que no se ha ejecutado no debe suponer un pie forzado para este POM. Probablemente aparecieron inconvenientes para su desarrollo, que ahora pueden ser tenidos en cuenta. O, simplemente, los recintos no desper-

⁴ Este es un concepto introducido por la LOTAU, y no puede aplicarse directamente al PGOU 94. Pero se puede convenir en que el Suelo Urbano Consolidado es un recinto compuesto por el Suelo Urbano del PGOU menos las Unidades de Actuación en Suelo Urbano que no se han desarrollado.

taron el interés de los operadores por motivos varios. El entorno de la Estación, al Sureste; los Sectores de El Palomar, y los desarrollos al Norte (todo el área comprendida entre los barrios de El Calvario y el Pino) pueden ser ahora rediseñados desde un enfoque más coherente con las nuevas estrategias urbanas que el POM propone para Hellín.

C1.1. Las Áreas de Nueva Ocupación.

Hellín es una ciudad sumamente compacta: el suelo efectivamente ocupado (Suelo Urbano Consolidado) comprende 338,75 Has., lo que, teniendo en cuenta que el núcleo cabecera municipal tiene 22.581 habitantes censados, la ciudad dispone sólo de 150 m²/habitante. Con 12.582 viviendas censadas, la densidad es de 37 viviendas/Ha.

Los indicadores europeos que denotan una situación de alta calidad urbana se sitúan en el entorno de los 200 m²/habitante⁵, lo que indica que esta ciudad sufre de estrechez espacial. También indica que carece de diversidad tipológica, y que la proporción de suelo destinado a usos de baja densidad es muy escaso. Si se tiene en cuenta que, en el recinto considerado, se incluyen numerosas instituciones religiosas que son muy poco densas, se comprende que el apretujamiento es todavía mayor. Ante la falta de oferta, todos aquellos que se lo pueden permitir se construyen una vivienda en el campo, de manera abusiva; se están consolidando, de hecho, núcleos de población, lo que no debería suceder, pues no hay manera de asegurar los servicios. O, simplemente, se van a residir a otro lugar.

Por ello, Hellín debe crecer en superficie. La mejora de las rentas familiares, combinada con el menor tamaño de familia, podrían devenir en la poca necesidad de crecimiento de las ciudades españolas. Y, sin embargo, crecen; ya se han visto las cifras, que demuestran cómo uno de los principales responsables de ese crecimiento es la disminución de la tasa de ocupación media de la vivienda (la familia es cada vez más pequeña), y el aumento de las viviendas vacías, que son un refugio para la inversión de los excedentes que antes no se producían de manera tan generalizada como ahora.

El crecimiento debe producirse. Pero deben primar las tipologías de baja densidad, para equilibrar la paleta, demasiado recargada hacia tejidos excesivamente compactos. Hay dos espacios aptos para el crecimiento: el arco Oeste-Sur-Este, y los accesos del Norte. El resto está bloqueado por una orografía poco apta para los crecimientos urbanos, e imposible de ser servida por el sistema de abastecimiento de agua existente, ni por el propuesto de próxima construcción.

C1.2. El arco Oeste-Sur-Este.

Este arco se destina a la expansión residencial y de los grandes equipamientos urbanos de Hellín, así como a la integración en la nueva trama urbana de los tejidos industriales preexistentes, y de otros nuevos que deben absorber la mayor parte de la pequeña industria situada en el interior del casco. Se desarrolla mediante la ocupación de suelo, hoy en parte salpicado de edificaciones residenciales dispersas sobre parcelas de regadío, industrias y almacenes agropecuarios, que se han ido consolidando sobre el suelo rústico, muchas de ellas al margen de la legalidad urbanística. Las edificaciones que se encuentran en suelo cuya clase pasa a Urbanizable deberán adaptar sus tipologías a las ahora propuestas; pero la mayor parte de

⁵ En los EEUU, o países con modelos de asentamiento más disperso, los indicadores oscilan en la horquilla de los 500-1.000 m²/hb, pero ese es otro modelo, reputado como insostenible y ajeno a la cultura urbana de este continente.

ellas no deberán ser sustituidas, puesto que se ha estudiado un trazado viario que evita el conflicto con los edificios, y unas tipologías con las que las existentes serán compatibles, aunque no agoten la edificabilidad concedida hasta que los propietarios decidan la sustitución. Así, la ocupación de nuevo suelo no afectará en gran medida a las viviendas, pero sí a los edificios industriales, que no deben permanecer en las nuevas áreas residenciales por resultar su actividad incompatible con la vivienda.

El trazado viario que vertebra el arco se concibe mediante una Vía de Ronda, que enlazará la CM-412 (a Isso) con la N-301 (a Murcia), a la altura de la calle Ferrocarril. Este trazado da continuidad a la Ronda al Norte de la vía férrea, y salida de la ciudad hacia una senda que enlaza con un camino rural que, más al Norte, pasa bajo la variante de la N-301; justo en ese paso se propone un nuevo acceso a Hellín, de sección muy modesta, pero que permite acceder a los barrios nuevos situados al Norte del ferrocarril sin cruzar la ciudad, lo que ayuda a combatir el aislamiento de estos barrios.

La vía de Ronda es una calle de suficiente capacidad, pero de circulación en circuito urbano: está jalonada con glorietas que funcionan como reductores de velocidad, y conexiones del viario interno y exterior con la Ronda. No es, pues, alternativa para el tráfico pesado, que circulará por la futura variante de Isso, ni tiene características de vía colectora.

Entre la mencionada Vía de Ronda y el actual borde urbano por el Sur, se traza una calle sensiblemente paralela a la Ronda, la cual puede considerarse el verdadero eje de los nuevos desarrollos; la identificaremos provisionalmente como Eje Sur. Se procura acumular sobre ese Eje la mayor cantidad posible de equipamientos, para reforzar su carácter vertebrador del nuevo espacio urbano. El Eje Sur se prolonga hacia el Norte en su extremo Oeste, hasta cerrar un itinerario que permite conectar fragmentos de ciudad poco integrados, y proveer nuevos accesos: diversificar los accesos es bueno para la seguridad urbana, y para descargar la intensidad de las vías. Así, por el Oeste, el Eje cruza la carretera de Isso, y enlaza con la carretera de Liétor, definiendo con su trazado el borde del gran Parque Norte propuesto. Estas dos actuaciones favorecen la integración espacial del barrio de El Calvario en la trama urbana, y descargan el viario interior de recorridos que normalmente será más cómodo realizar por las nuevas vías. Por el Este, el mencionado Eje acomete a la Ronda Sur cerca de la Charca Olivarera.

El resto es viario secundario, pero dispuesto de forma que dé continuidad al ya existente hasta la Ronda, al menos el más apropiado. Los usos son mayoritariamente residenciales y dotacionales; y las tipologías (de las que luego se ofrece información más detallada) se disponen en gradiente, desde las más densas que completan las manzanas urbanas existentes, hasta las menos densas con frente a la Vía de Ronda. Este gradiente pretende que no se establezca una brusca solución de continuidad entre el suelo urbano y el rústico a los efectos perceptivos: el tejido difuso periurbano se ordena y se densifica a medida que se está más cerca del centro, pero no se alzan fachadas de edificios en altura hacia el campo.

En el entorno de la carretera de Murcia, se proponen nuevas soluciones para completar aquellas unidades de actuación no desarrolladas, de manera que permitan una transición adecuada hacia las nuevas áreas residenciales de baja densidad. Se ocupa más suelo al Norte de la vía, sobre las antiguas fábricas de esparto: es suelo irrecuperable para el uso agrícola, pero interesante para el crecimiento urbano. Y se aprovecha la posición del enlace de la N-301 con su variante para crear una zona de usos industriales en contacto con la carretera y la variante.

Las Unidades de Actuación cercanas a la estación del ferrocarril conservan su alta densidad, para hacer apetecible el traslado; pero se amplía la sección de la calle Yutera, para abrir la estación ferroviaria a la ciudad y organizar un espacio urbano atractivo en torno a la Estación⁶.

La antigua travesía de la N-301, entre el enlace con la variante y el centro urbano, debe perder su carácter de carretera: es una calle urbana. Por ello, las nuevas Unidades de Ejecución sitúan su equipamiento y sus zonas verdes sobre esta antigua carretera, que requiere actuaciones de recalificación que ayuden a transformar su carácter.

C1.3. El área de los accesos del Norte.

La ciudad presenta hoy un incómodo y desordenado embudo de accesos por el Norte: en un pequeño cuello de botella confluyen las carreteras CM-313, a Nava de Abajo; el camino del Rincón del Moro, y la travesía N-301, al Este de El Calvario. Al mismo punto llega, por el Sur de El Calvario, la CM-3213. Es preciso introducir algo de claridad y orden en esta confluencia, de la que además dependen los accesos al Tanatorio, y que marca prácticamente el límite entre la parte residencial de la ciudad y sus áreas industriales de uso exclusivo: franja sobre la antigua travesía de la N-301, La Fuente, y el conglomerado industrial de San Rafael.

La plaza situada en el extremo Norte de la antigua UE3 adquiere importancia como espacio organizador de los accesos rodados. Queda integrada en el conjunto de los espacios libres que se prolongan hasta el Tanatorio, los cuales se amplían, reorganizando y dignificando el acceso al cementerio municipal. Se propone un nuevo espacio para prolongar por el norte el Tanatorio, que va a permitir interconectar la N-301, la CM-313 y el camino del Rincón del Moro a través del viario de La Fuente y su prolongación hacia el camino antes mencionado. Ello distribuirá el tráfico industrial, y sobre todo el agrícola (tractores, remolques), sin tener que pasar por la plaza, que debe diseñarse con un aspecto netamente urbano: es la entrada de la ciudad.

Se suprime el área A2, de Suelo Urbanizable No Programado, que no se ha desarrollado, y que está partida en dos por la vía férrea, haciendo poco funcional este desarrollo a lo largo de las vías del tren.

C1.4. La zona industrial de San Rafael.

Más al Norte, en discontinuidad con el resto de la ciudad, se encuentra el conjunto industrial de San Rafael, que está llamado a convertirse en uno de los principales recursos económicos de Hellín, dada su excelente situación, y la rapidez con la que se está gestionando y ocupando. Este conjunto está descongestionando el casco de industrias, y atrayendo otras nuevas que aprecian las buenas comunicaciones viarias. La cercanía de la vía férrea, como antes se mencionaba, puede ofrecer, en un futuro, la posibilidad del intercambio modal tren/camión, si se controlan de ocupaciones indeseadas los terrenos situados al Este de San Rafael, y si el ferrocarril vuelve algún día a constituirse en alternativa al transporte por carretera.

Los Sectores 6 y 7 del PGOU, de San Rafael, han sido aprobados por la CPU, y son recogidos en el POM: una vez se construya la variante de la CM-412, la accesibilidad de las nuevas áreas de expansión se verá notablemente reforzada, tanto desde la dicha variante como desde la

⁶ Hoy, la estación de RENFE se ubica en un ensanchamiento en fondo de saco, que desaprovecha la capacidad que los edificios públicos destinados a las comunicaciones tienen para significar el espacio urbano. La solución propuesta abre una nueva calle de borde al Sur de la vía férrea, que rompe el aislamiento de este equipamiento.

CM-313, con la que aquélla enlaza a desnivel. Dichos sectores cambian de denominación en el POM: el S6 pasa a llamarse Sector H-I-25 (San Rafael Sur), y el S7 toma el nombre de Sector H-I-22 (San Rafael Centro). Del proceso de debate surgido a raíz del Avance, el Ayuntamiento tomó la decisión de incorporar un nuevo Sector al Norte de estos dos, para completar una oferta industrial muy dinámica: se trata del Sector H-I-21 (San Rafael Norte). A su vez, del resultado del proceso de información pública del POM, se incluyeron otros dos nuevos sectores, sin ordenación detallada, que completan y cierran la trama industrial: El H-I-24 (Los Pinos), ocupa el único suelo rústico que quedaba al oeste de la N-301 entre el antiguo sector de La Fuente y los de San Rafael, frente a los cuales, al este de dicha carretera, se delimita el sector H-I-29 (Morote).

En San Rafael, el Sistema General del aparcamiento de pesados, se amplía sensiblemente y plantea nuevos accesos desde la CM-313, diversificando los puntos de entrada y salida de camiones, y descargando el viario de tráfico pesado.

En la ordenación propuesta se puede observar cómo el eje principal de la zona se prolonga hacia el Oeste, hasta una nueva glorieta sobre la CM-313 (a Las Navas de Abajo) desde la que se accede a la vía de servicio Oeste y al nuevo estacionamiento de vehículos pesados. Todo el conjunto quedará pronto excelentemente comunicado, una vez se haya construido la variante de Isso de la CM-412.

C1.5. Nuevos enclaves industriales en la carretera de Murcia.

La confluencia entre la carretera de Murcia y la variante de Hellín, al Este de la ciudad, forma un espacio idóneo para usos productivos con componente de visibilidad (industria escaparate). Se propone aquí un Sector, el H-I-23: Puerta de Murcia Norte, que se mantiene separado del uso residencial por el suelo dotacional interpuesto entre ambos, de forma que no se entorpecen mutuamente.

Por otra parte, el Ayuntamiento ha señalado la necesidad de disponer de una nueva zona industrial, situada en la intersección entre la N-301 y la autovía Albacete-Murcia; recibe el nombre de sector H-I-27 (El Cruce). Se trata de una amplia zona muy bien localizada en un cruce importante, en las cercanías de Nava de Campaña. Su proximidad a los saladares, en la vega del canal del Tobarra, concede a este enclave industrial una vocación de espacio productivo al servicio de la industria de transformación agroalimentaria.

C1.6. Grandes piezas que hacen Ciudad.

Estas piezas merecen un comentario de conjunto, pues representan un gran reto, y mejorarán grandemente la oferta pública de Hellín, haciendo de esta ciudad un lugar más atractivo para vivir y trabajar. El Ayuntamiento está muy comprometido con esta oferta.

Se trata del nuevo Recinto Ferial y del Parque Norte. El gran tamaño de cada una de estas piezas ha exigido una cuidadosa localización, que ha tenido en cuenta la buena accesibilidad rodada, su obligada centralidad, y el carácter de referente urbano que ostentarán, capaz de matizar todo su entorno y de regenerar áreas decaídas gracias a las nuevas intervenciones.

El Recinto Ferial.

Actualmente, este recinto se extiende al Este del Parque, ocupando una manzana contorneada por la Gran Vía y las calles Feria, Castilla La Mancha y Vega. Es muy pequeño para tratarse de un espacio ferial; el céntrico lugar que ocupa está descuidado los días no feriados, en los que se transforma en un estacionamiento de coches al aire libre; y el acceso de feriantes, con sus vehículos industriales, se realiza desde la vía más representativa de la parte nueva de Hellín. La eliminación de este Recinto permitirá ampliar el Parque, que es- y seguirá siendo – el pulmón central de la ciudad, y el más importante conjunto arbolado de la misma.

La posición alternativa se propone más al Sur, apoyado en la Vía de Ronda, en su encuentro con la A-14-1 (a Agramón). Así, el acceso al Recinto se facilita mucho. La superficie es muy superior, lo que podrá permitir eventos feriales de escala regional sin perturbar la vida ciudadana.

El Parque Norte.

Una de los objetivos explícitos del Ayuntamiento ha sido el de proyectar un gran parque en el Norte de Hellín, que permita compensar el desequilibrio que existe entre esa zona y el Sur de la ciudad, mucho mejor equipado con dotaciones públicas. De esa manera, se pretende recualificar zonas hoy sensibles, como el barrio de El Calvario, y hacer atractivas las nuevas operaciones planteadas entre dicho Parque y la Avenida de la Constitución: Sector H-T-26 (Comercial Parque Norte), y UA-H2 (Parque de las Columnas).

El espacio propuesto se extiende desde las traseras al Oeste de la Avenida de la Constitución hasta el Camino de Las Columnas, que, en vez de constituirse en borde, pasa a ser un eje del Parque Norte, lo que permitirá solemnizar este itinerario tan enraizado en las celebraciones de la Pascua hellinera.

El Parque Norte se completa, por el Este, con las dos actuaciones mencionadas (Sector H-T-26 y UA-H2), de forma alargada, que ofrecen una cornisa comercial (respaldada por la actuación residencial) de calidad hacia el espacio público (prolongando hacia el Sur la calle Alcañiz), y que mejora la hoy escasa permeabilidad entre la Avenida de la Constitución y el nuevo Parque.

C2. LA CIUDAD EXISTENTE: ISSO.

El caso de este núcleo de población es diferente del del resto de las pedanías de Hellín, y por ello merece un breve comentario inicial. Se trata del único núcleo que dispone de una Concejalía específica, y que funciona con un relativo grado de autonomía respecto del resto de las pedanías. Su población, extensión y problemática específica son diferentes: Isso sí dispone de una dinámica de crecimiento comprobable. Se sitúa a lo largo de la CM-412, muy próximo a la ciudad de Hellín, y esta carretera es la fuente de su actividad. Entre Isso y Hellín se ha consolidado un pequeño polígono industrial, que fue aprobado en su día con un viario diseñado de tal manera que ya anunciaba un intento de crear una franja industrial lineal que uniese Isso y Hellín. La futura variante de la carretera CM-412, que va a conectar esa vía con el polígono industrial de San Rafael, con la CM-313 y con la N-301, tendrá el efecto de desvitalizar el tráfico de paso entre Hellín e Isso, convirtiendo el actual tramo de carretera en una calle que conectará ambos núcleos. Parece que quedaría así expedito el camino para la constitución de un Corredor Isso-Hellín, del cual La Losilla habría sido el primer germen.

C2.1. La especialización funcional de Isso: relaciones con la ciudad de Hellín.

El desarrollo industrial de Hellín se está concentrando en el Norte, en torno al polígono de San Rafael, en el que el Ayuntamiento lleva años realizando grandes esfuerzos económicos y organizativos. Han surgido nuevas propuestas, incorporadas a este POM como consecuencia de las sugerencias presentadas al Avance, y las alegaciones al documento de tramitación, que suponen la aparición de nuevos sectores industriales: al Este de Hellín (sobre la intersección entre la autovía Albacete-Murcia y la N-301), y al Norte (entre San Rafael y La Fuente). No parece haber necesidad, ni medios administrativos, para dispersar la atención sobre un nuevo eje industrial que se encontraría más apartado del cuadrante Noreste de Hellín, en el que se concentran la autovía, la vía férrea, la circunvalación, San Rafael y los nuevos sectores mencionados; es el cuadrante que ofrece mayores oportunidades para un desarrollo industrial basado en la renta de situación de Hellín. Mientras tanto, Isso se ubica en el corazón del suelo con mayor valor agrícola del municipio, el que concentra la mayor parte de los regadíos. En una definición de gran escala, se podría afirmar que la ciudad de Hellín se encuentra rodeada por dos arcos, separados por una línea imaginaria en dirección NW-SE; el arco Suroeste, con cabecera en Isso, contiene la mayor parte de la riqueza agrícola y agroindustrial, con los mejores regadíos. Y el arco Noreste contiene toda la actividad vinculada al transporte, la industria de transformación y la logística, ocupando suelos de menor valor actual, que en su día fueron los grandes Espartales del municipio, hoy ya fuera del mercado. Por lo que no parece acertada la idea de propiciar la aparición del Corredor mencionado.

Ahora bien, lo dicho anteriormente no obsta para que se considere adecuado reservar un suelo de uso industrial, al servicio tanto de Isso como de las pequeñas pedanías al suroeste, en el que localizar actividades incompatibles con la residencia pero que no deban estar excesivamente alejadas de la misma (pequeños talleres de reparación de vehículos, cerrajerías, carpinterías, etc.). Esta función la cumple el sector Isso-7 de suelo urbanizable localizado en el borde de la CM-412, al norte de Grao,

C2.2. El sistema de asentamientos de Isso.

Si en un principio pudiera parecer que Isso no es sino un núcleo denso ubicado a lo largo de la carretera, una observación más atenta permite comprobar que la estructura de este asentamiento es más compleja. Es cierto que su núcleo principal descansa sobre la CM-412; pero dispone de otros núcleos adyacentes que forman parte de su sistema urbano, muy cerrados y construidos desde antiguo varios de ellos, y que recogía el anterior PGOU como suelo urbano (Bolos, Grao, Caravaca y Méndez) y otros aún no colmatados por la edificación que permanecían como suelo rústico en el PGOU (es el caso de Partidores, Canteros y Bartolos), a pesar de estar urbanizados y contar sus terrenos con la condición de solar. Son núcleos comunicados entre sí mediante pistas rurales en buen estado, asfaltadas; que no crecen, pero que se mantienen con una población estable que trabaja en los regadíos circundantes, y que encuentra en Isso el primer escalón de equipamiento comercial y de otros servicios, por los que no tiene que acudir a Hellín.

C2.3. Completar Isso.

La constelación de núcleos no debe crecer; si lo hiciera, sería sobre suelo intensamente cultivado que debe preservarse. Por otra parte, se trata de núcleos densos y completamente construidos, con un perímetro exterior limpio en el caso de los ya colmatados y algo más difuso en el resto, pero que sin duda irá adquiriendo un aspecto cada vez más aseado conforme vaya mejorando la renta de los propietarios de las viviendas. Por ello, se recogen en la clasificación únicamente los suelos urbanos consolidados existentes, según la definición del TRLOTAU, es-

to es, en el sentido de que tengan todos los servicios urbanos, con lo que se incluyen en sus perímetros algo más de suelo del que recogía el anterior PGOU (que se ceñía exclusivamente a las parcelas catastrales edificadas). Se mantiene pues la morfología actual de un hábitat disperso que dispone de varios ámbitos discontinuos de suelo urbano.

El núcleo de Isso, por el contrario, presenta características distintas. Su borde urbano está incompleto, y ocluye mucho suelo agrícola en sus intersticios, precisamente suelo que en su mayor parte presenta un aspecto degradado. Por ello, el POM ha propuesto un tratamiento de Isso que propende a completar su núcleo, aprovechando los suelos semiocluidos, y buscando límites naturales para el asentamiento, basados en los caminos y pistas de los que está circundado. Surgen, así, nuevas unidades de actuación en suelo urbano (o modificación de las existentes que no se han desarrollado) y sectores de planeamiento en suelo urbanizable, cuatro con ordenación detallada⁷ que más adelante serán descritos de manera pormenorizada, y otros cinco, además del sector industrial antes mencionado, sin ordenación detallada:

- **Sector Isso-03:** Este Sector se delimita sobre un área que ya cuenta con una incipiente trama urbana y varias viviendas edificadas sobre suelo que era rústico y sin servicios ni infraestructuras, procedentes, algunas de ellas, de segregaciones de la finca matriz de “El Gredero” . No se propone ordenación detallada, porque su compleja situación debe ser abordada por un Plan Parcial, así pues no se describen aquí sus características morfotipológicas.
- **Sector Isso-06:** Se delimita recogiendo la gran bolsa de suelo situada entre el borde Sur del suelo urbano (no consolidado en su mayor parte) y la Carretera de Perchel. Al no ser necesario para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo no contiene ordenación detallada.
- **Sectores Isso-8, Isso 9 e Isso-10:** Surgen del periodo de información pública del POM. Se sitúan respectivamente al norte y sur de la carretera de Talave, y en el extremo suroeste de la población, con frente a la CM-412 y, como el anterior tampoco tienen OD por no ser necesarios a corto/medio plazo.

C3. LAS PEDANÍAS.

Otros diez núcleos componen el sistema de asentamientos de Hellín. Algunos son ligera o manifiestamente dinámicos. Otros, pueden adquirir ese dinamismo si se potencia el asentamiento en ellos. Otro grupo es claramente regresivo, o a lo sumo estable. El POM realiza propuestas apropiadas para cada caso, pero en todos ellos posibilita crecimientos residenciales, aunque sean de escasas unidades de vivienda en los regresivos o menos dinámicos.

C3.1. Agra.

Se trata de un núcleo estable o regresivo, que no requiere de mayores operaciones urbanísticas para la población que aloja; otra cosa serán los servicios a construir, para los que el POM sólo califica o proporciona el suelo.

⁷ Los que, estando en contacto con el suelo urbano, son necesarios para absorber la población proyectada en el año horizonte del POM.

El Plan propone una delimitación continua para un único ámbito de suelo urbano consolidado, que es el que se apoya sobre la red de pistas asfaltadas y con servicios. Dispone aún de suelo vacante que no requiere obras de urbanización previa, por lo que cualquier crecimiento de esta pedanía se producirá sin mayores problemas, apoyándolo sobre la red mencionada.

C3.2. Cancarix.

Esta pedanía posee mucho suelo libre y suficientemente urbanizado, si se consideran los caminos y calles asfaltadas u hormigonadas que disponen de servicios. Para completar un recinto controlable y sin intersticios, el POM propone un ámbito de suelo urbano consolidado que se ciñe a lo que está realmente urbanizado; y una pequeña Unidad de Actuación en un enclave que requiere urbanización, y que debe realizarse para completar la trama urbana. Hay que tener en cuenta que la apertura de la autovía Murcia-Albacete ha situado esta pedanía justo al lado de una intersección entre esa autovía y la C-3213, lo que ha cambiado su decaído panorama anterior. Ahora, Cancarix ha adquirido algo de actividad proporcionada por su posición sobre una intersección con un eje de tanta importancia.

C3.3. Las Minas.

La pedanía se encuentra hoy en situación demográfica regresiva: ya no hay minas que explotar, pero sí amplias zonas dedicadas al regadío de la vega del Tobarra. Su difícil orografía hace de Las Minas un caso muy distinto del de las pedanías anteriores, que son asentamientos de llanura, e imposibilita seguir el criterio de cerrar un perímetro con un trazado poco dentado. Para su pequeña expansión, se ha clasificado un sector de suelo urbanizable. Es una zona con topografía adecuada situada en el extremo este de la población, con frente a la carretera.

C3.4. Mingoqil.

Este poblado de Colonización, situado en plena zona de regadío, está perfectamente delimitado, construido de una vez, y posee bordes limpios. Su suelo urbano está consolidado y colmatado, excepto un pequeño ámbito en su borde oeste, que el POM incluye en una UA. Pero Mingoqil presenta necesidades de crecimiento; para ello, el POM propone un pequeño Sector de suelo urbanizable al Este del poblado, apoyada sobre una de sus calles de contorno.

C3.5. Agramón.

De todos los asentamientos ubicados sobre la vega del Tobarra, Agramón es el de mayor tamaño y el que muestra mayores necesidades de ordenación de su suelo para hacer posible un crecimiento ordenado. Al igual que en el caso de Iiso, presenta un borde muy irregular, que ocluye parcialmente suelos poco apropiados para el cultivo, sobre los que puede organizarse su necesario crecimiento. Surge así la propuesta de cuatro sectores de suelo urbanizable residencial para completar la trama urbana, cuya ordenación detallada se describe más adelante, y uno industrial al norte, el Sector Agramón-1, sin ordenación detallada, y colindante la nueva UA Agramón 1, también de uso industrial, con frente a un viario ya urbanizado.

C3.6. Cañada de Agra.

Uno de los poblados de mayor calidad arquitectónica y urbanística del municipio, construido en tiempos del INC, y naturalmente situado en la zona de mayor valor agrícola del término. Presenta tensiones de crecimiento que deben ser recogidas y ordenadas por el POM, para completar un suelo urbano perfectamente colmatado y de bordes limpios. Para ello, se propone un sector de suelo urbanizable al Norte del núcleo, sobre suelo llano y cultivable; no parece haber otra alternativa, dado que el resto de su perímetro es muy accidentado, o dispone de plantaciones de mayor valor que la escogida. Véase el impacto de la ampliación realizada al Sur del poblado, que ha exigido movimientos de tierras intensivos, que han desfigurado un borde que estaba completo, a una razonable distancia de los montes, que ahora quedan encima de la nueva edificación.

C3.7. Minateda.

Esta pequeña pedanía, situada en el borde de los regadíos del Tobarra, se configura con tres ámbitos discontinuos de suelo urbano consolidado. No debe crecer hacia tierras de alto valor agrícola; las que no lo son, presentan pendientes o suelos poco aptos para la edificación. Bastaría con delimitar el suelo urbano consolidado teniendo en cuenta los intersticios no construidos pero urbanizados, en tanto que se apoyan directamente sobre la carretera. La ubicación próxima del Parque Arqueológico del Tolmo de Minateda pueden suponer la revitalización de la pedanía, así, de resultados del proceso de información pública, el Ayuntamiento decidió delimitar dos pequeños sectores de suelo urbanizable residencial: uno, el sector Minateda-2 al norte de la población; y otro, el sector Minateda-1 entre los tres ámbitos de SUC, y frente al camino de acceso al Tolmo.

C3.8. La Horca.

Se sitúa al Norte de Minateda, en el piedemonte y frente al canal del Tobarra. Posee cierta capacidad de crecimiento en intersticios urbanizados con frente a la carretera, y en un espacio suficientemente llano entre aquella y la montaña, que posee los necesarios servicios urbanísticos. Se respeta el fraccionamiento de la pedanía en tres bolsas discontinuas de suelo urbano consolidado, resultado de la accidentada orografía de su emplazamiento.

C3.9. Nava de Campaña.

El caso de este poblado es similar al de los otros núcleos de colonización, surgidos del diseño integral, con generosidad del espacio urbano. Igualmente, tiene un borde limpio y un casco colmatado. Y también sufre tensiones de crecimiento, que el POM pretende canalizar mediante la clasificación de un ámbito de suelo urbanizable ubicado en continuidad con el suelo urbano, en terrenos cultivables: no hay otros, pues el poblado está intensamente cultivado hasta su mismo borde urbano.

C3.10. Rincón del Moro.

El asentamiento es de muy pequeña extensión, y no se puede considerar, en puridad, un poblado. Pero las necesidades agrícolas de la zona han movido al Ayuntamiento a plantear un Sector de suelo urbanizable contiguo al pequeño caserío existente, situado en una zona intensamente cultivada, por lo que muestra ya tensiones urbanísticas incipientes que pueden ser bien ordenadas antes de que se desborden.

C4. OTROS SECTORES NO VINCULADOS A POBLACIONES EXISTENTES

El POM delimita varios ámbitos de suelo surgidos de diversos convenios urbanísticos redactados durante su elaboración, o producto de una Modificación Puntual al PGOU. Cinco de ellos, por su propio uso turístico/2ª residencia o industrial, están aislados, ya que no deben estar vinculados a poblaciones existentes. El uso turístico es un uso hasta ahora no contemplado en el planeamiento de Hellín o, dicho de otra forma, existente pero de forma irregular, ya que la segunda residencia había estado implantándose sobre suelo rústico, al margen del planeamiento. Se trata pues de canalizar desde el POM este proceso de forma regulada, además de ofrecer una cierta infraestructura de alojamiento a un sector, el turístico, que a pesar del atractivo patrimonio histórico (casco histórico y diversos monumentos declarados BIC), arqueológico (el Tolmo de Minateda es uno de los cinco Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha) y natural (Parques Naturales y diversos espacios protegidos), no ha contado con suficiente infraestructura de alojamiento.

C4.1. Sector Las Dehesillas

Este sector, de uso turístico/2ª residencia, fue aprobado en la Modificación Puntual del PGOU nº 14, que el POM ahora recoge, sin Ordenación Detallada.

C4.2. Sector Casas de Polán

Como el anterior, se trata de un sector de uso turístico/2ª residencia, a desarrollar en baja densidad, y para el que el POM no aporta Ordenación detallada.

C4.3. Las Hiquericas

Ya tiene su planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y está finalizando su urbanización, por lo que el POM lo recoge como Suelo Urbano Consolidado.

C4.5. Mingoqil-02

Con las mismas características que el anterior: uso industrial aislado.

3. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Este Título expone los criterios tenidos en cuenta para la clasificación propuesta por el POM, justificando el motivo por el cual se incluyen los diferentes ámbitos en una determinada clase de suelo, y realizando una cuantificación global y aproximada de los índices que expresan edificabilidades y aprovechamientos.

A. CRITERIOS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La situación legal a la que se enfrenta este Plan de Ordenación Municipal parece ser, ahora, bastante estable en el marco de las competencias legislativas autonómicas: ya fue aprobado el TRLOTAU, que afronta algunos de los problemas que la aplicación de esa Ley planteaba, sobre todo en Suelo Rústico; y más recientemente, ha sido aprobados los Reglamentos de Planeamiento y de Suelo Rústico de esa Ley. No parece haber ninguna iniciativa legislativa en el horizonte próximo. Por lo que hace a la legislación estatal, se aprobó la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, que no afecta a la ordenación al POM, sino en todo caso a su desarrollo, concretamente a las valoraciones de suelo, en cuanto a que establece el concepto de suelo rural, en el cual se incluye el suelo rústico y el urbanizable que no haya concluido su urbanización.

Aún así, hay que recordar cómo las propuestas del POM deberán enmarcarse en la legislación urbanística básica, de ámbito estatal, que ha sido retocada algunas veces desde que el 20 de marzo de 1997 el Pleno del Tribunal Constitucional declarase inconstitucionales una gran cantidad de preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio. Los retoques han ido siempre en el mismo sentido, consistente en considerar urbanizable todo el suelo que, no siendo urbano, no tenga una especial protección por motivos muy restrictivos y que es preciso justificar. Es decir: ya no le cabe a un Ayuntamiento adoptar un modelo de desarrollo que limite el crecimiento de sus núcleos urbanos por determinadas zonas o hasta determinadas cantidades, salvo que esas zonas estén protegidas por motivos concretos, en tanto que el ordenamiento legal entiende que el suelo es una mercancía en cierto modo equiparable a las demás, y que es el juego del mercado libre el que debe regular el suelo que se ocupa, en función de la demanda y de la energía económica de cada momento. Este criterio tal vez aconseja presentar planeamientos a saturación, no derivados de la aplicación de coeficientes de holgura más o menos generosos; para que, al menos, las diversas operaciones urbanísticas queden engarzadas en esquemas de implantación que mantengan la conectividad viaria y, en el mejor de los casos, la forma urbana deseada, aunque se produzca el otrora tan temido crecimiento a saltos, típico de la especulación urbanística, que no parece formar ya parte de las preocupaciones del momento si se atiende al estilo de operación urbanística que se desprende de la lógica de los textos legales.

Por ello, se afronta la situación propuesta por el marco en el que debe desarrollarse el nuevo POM, desprendiéndose de aquélla la necesidad de ordenar a saturación, para que el juego del mercado complete un trazado que, ahora, se convierte en pieza esencial del planeamiento, como único referente de ordenación que, en épocas anteriores, fue menos valorado, cuando existía la posibilidad de controlar los límites y de clasificar el suelo necesario. Este diseño a saturación proporciona una clara imagen final de Hellín, que el tiempo se encargará de ratificar o de rectificar, según sea el acierto con el que se haya modelado esa imagen, y el tiempo que tarde en pasar del plano a la realidad. El criterio puede ser algo extraño a los modos naturales de crecimiento de los mecanismos en expansión, pero la situación legal no autoriza ya a perderse en esas analogías orgánicas, que son ajenas a las lógicas del mercado. El POM de Hellín intentará hacer de la necesidad virtud, asumiendo el cambio que esta situación provoca;

y actuando decididamente a favor de potenciar sus aspectos positivos, y de minimizar los daños colaterales por medio de una definición formal apropiada de los nuevos desarrollos.

B. EL SUELO URBANO

Para la ciudad de Hellín, el POM prácticamente no propone otras ampliaciones de Suelo Urbano que, como se vió en el epígrafe F41 de la Memoria Informativa, exiguos ámbitos de borde para adaptar la delimitación de SU, y las que se desprenden de la paulatina consolidación de Sectores de Suelo Urbanizable que se han desarrollado desde el PGOU1994, y que en este momento ya son Suelo Urbano, al haberse urbanizado y estar, en su caso, en proceso avanzado de construcción. Como se ha visto, el POM recoge las ordenanzas de los diferentes planes parciales como grados de ordenanzas generales para el Suelo Urbano, al que ya pertenecen.

Ciertas Unidades de Ejecución (UE) del PGOU no desarrolladas, que aquí se denominarán Unidades de Actuación (UA) atendiendo a la terminología del TRLOTAU, ven ahora modificado su diseño para acoplarse a las nuevas propuestas esbozadas en este POM. Es el caso de las UE 1a, 2, 6b, 9, 10, 12, 14 ó 15, que requieren adaptar su morfología a los planteamientos que, en continuidad con el Suelo Urbano, se proponen para el Suelo Urbanizable. Al estar en contacto con el Suelo Urbano, y por imperativo del TRLOTAU, deberá ser desarrollada su ordenación detallada, en la línea de lo grafiado en los planos de propuestas de este POM.

Las Áreas de Compensación (AC) y de Expropiación (AE) se simplifican al máximo, cuando no desaparecen; unas porque ya han sido desarrolladas, las menos. Otras, porque la gestión propuesta puede resolverse mediante el establecimiento de alineaciones obligatorias y la práctica de la tira de cuerdas. En general, las actuaciones expropiatorias cargadas a los fondos municipales son escasamente viables, y no se hace recurso a ellas.

En suelo urbano no consolidado, las unidades de actuación son todas ellas de uso global residencial, excepto la delimitada sobre "Candy" una industria existente sobre la antigua N-301 dirección hacia Murcia.

Las pedanías tienen casuísticas diferentes:

- En el caso de **Iso**, el POM incluye como SUC todo el suelo que el anterior POM clasificaba de urbano, excepto aquel que, aunque tuviera ordenación pormenorizada, no se ha desarrollado y por lo tanto no cuenta con servicios urbanos, por lo que ahora éste se incluye dentro de unidades de actuación con una ordenación detallada que modifica la del PGOU, para adaptarla tanto a lo dispuesto por el TRLOTAU en cuanto a dotaciones se refiere, como a una mejor imbricación con el viario perimetral existente y con el propuesto en los sectores de SUB con los que limitan.

- En segundo lugar está el grupo de pedanías con una cierta dinámica urbanística existente o prevista: Agramón y los tres poblados del extinto Instituto Nacional de Colonización, Cañada de Agra, Mingogil y Nava de Campaña, en las que se recoge la delimitación de suelo urbano del anterior PGOU (ahora como SUC), con pequeñas correcciones que, en los poblados de colonización, tienen más que ver con incluir en suelo urbano zonas verdes públicas existentes que el anterior planeamiento dejaba como suelo rústico. En las pedanías de Agramón y Cancarix se delimitan sendas UA, en la primera de uso global industrial y en la segunda residencia.

- En tercer lugar está el grupo de pedanías en las que el POM únicamente clasifica suelo urbano consolidado (se trata de pedanías estabilizadas o regresivas), en las que la delimitación del mismo difiere ligeramente de la que aportaba el anterior PGOU, que incluía como SUC estrictamente las parcelas catastrales que estaban edificadas; ahora el POM regulariza y corrige dicha delimitación e incluye en ella el suelo intersticial o el limítrofe que, con un fondo medio de 25 metros, tenga frente a viario ya urbanizado. Se trata de las pedanías de Agra, La Horca, Las Minas y Minateda y de siete pequeños núcleos exteriores de Isso: Mendez, Bolos, Caravaca, Grao, Bartolos, Partidores y Canteros, los tres últimos no recogidos dentro de suelo urbano por el anterior PGOU porque no se dispuso de vuelo ni cartografía, pero cuyas parcelas contaban con la condición de solar y los servicios de urbanización no se han ejecutado irregularmente..

- La pedanía de Cancarix, difiere de las del anterior grupo en que su suelo intersticial vacante, adecuado para ser destinado a uso residencial, no cuenta con infraestructuras, por lo que se delimita una UA.

En el fichero de planeamiento desarrollo, y gestión de los diferentes ámbitos de actuación delimitados en el POM, se exponen las características numéricas y los usos previstos para cada unidad de actuación.

Estas son las cifras de suelo clasificado por el POM como suelo urbano de la ciudad de Hellín:

- Superficie total ocupada por el suelo urbano:	3.793.878 m ²
- Superficie del suelo urbano no consolidado:	503.135 m ²

Es decir: el 13,26% del suelo urbano no está consolidado, y debe desarrollarse mediante unidades de actuación. Cifra que se encuentra por debajo del tercio autorizado por la Ley (33%).

La misma situación se repite en cada núcleo:

	Suelo Urbano m ² Superficie	U.A. en S.U.N.C m ² Superficie	%S.U.N.C. sobre S.U.
AGRA	66.866		
AGRAMÓN	273.734	4.576	1,67
CANCARIX	106.484	10.853	10,2
CAÑADA DE AGRA	156.804		
ISSO	619.640	56.431	9,11
LA HORCA	25.643		
LAS MINAS	71.131		
MINATEDA	77.605		
MINGOGIL	139.866	7.290	5,21
NAVA DE CAMPAÑA	209.920		
RINCÓN DEL MORO	5.422		

POLÍGONO GANADERO 65.369

Por último, el POM clasifica como urbano consolidado el ámbito de Las Higuericas, de 506.616 m² de superficie (incluyendo el suelo adscrito para el SG de Espacios Libres) de uso turístico/2ª residencia, recientemente urbanizado.

C. EL SUELO URBANIZABLE

Si bien la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998 (LRSV, modificada por Decreto-Ley 4/2000 y derogada por la Ley 8/2007) no establecía tipos de Suelo Urbanizable de manera expresa, su artº 16 reconocía la existencia de “*Suelo Urbanizable con Delimitación de Ámbitos*” y el resto, siendo este resto el suelo que, ni siendo Urbano ni Rústico protegido, no contiene ámbitos delimitados ni determinaciones que permitan proceder a su desarrollo. En tanto que la LRSV se remitía a la legislación autonómica para cuanto afectase a la instrumentación del proceso de transformación, hay que atender a los correlativos preceptos subsistentes del TRLS-1992 y a los vigentes con carácter supletorio del TRLS-1996 en lo compatible con los precedentes. Eso significa que, en la práctica, la legislación autonómica castellano-manchega hace coincidir el Suelo Urbanizable Programado con el Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (TRLOTAU, artº 67); y el No Programado con el Suelo Urbanizable Sin Programar (artº 67), mencionado en el artº 16 del texto legal mencionado.

El POM, una vez realizada esta asimilación, debe afrontar la situación de manera diferente para ofrecer una imagen de conjunto que pueda ser debatida, esto es: tal y como se ha concebido el trabajo, el POM contiene una determinada superficie de Suelo Urbanizable con ámbitos delimitados; y fija cuál es la ordenación estructurante y cuál la detallada para el conjunto del suelo ordenado. Así, y siguiendo los preceptos del TRLOTAU, en aquellos ámbitos para cuyo desarrollo se respete la ordenación detallada, se pasará directamente a redactar un Programa de Actuación Urbanizadora. Y en aquéllos para los que se propongan cambios, o no tengan ordenación detallada se deberá, con carácter previo, redactar su Plan Parcial. En ambos casos, empero, la ordenación estructurante habrá de ser respetada, no pudiendo ésta ser modificada si no se modifica el POM mediante la tramitación de una innovación.

C1. LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: PUNTUALIZACIÓN SOBRE SU GESTIÓN.

La propuesta de sectorización debe ser justificada: muchos de los Sectores son de mediano tamaño, contradiciendo el sentir general de que estas piezas no son gestionables porque incluyen demasiados propietarios con intereses contrapuestos. Esta opinión, como antes se tuvo ocasión de exponer, se desprende del presupuesto de que la capacidad municipal para pilotar el proceso es muy débil, y la suele depositar en manos privadas mediante la fijación de sistemas de gestión indirecta. Es entonces cuando surge el problema, porque no siempre es fácil que aparezca el elemento profesional aglutinador de los intereses de los propietarios, y en quien aquéllos depositen su confianza. El TRLOTAU ha previsto esta situación, formulando la figura del urbanizador como agente gestor de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora (artº117). Pero la generalización de esa figura exige una profesionalización del sector de la gestión urbanística en todos los niveles; no siempre aparece esta posibilidad. Por ello, el Ayuntamiento está llamado a dotarse de una capacidad creciente de gestión, si desea coordinar y controlar el crecimiento de la ciudad. En Hellín, los servicios técnicos han sido ya reforzados. No bastará; por eso es por lo que el Ayuntamiento está considerando diversas fórmulas

empresariales para alcanzar sus objetivos. La viabilidad del POM dependerá de que estas intenciones se materialicen a la vez que el Plan entre en vigor. En caso contrario, será difícil que se pueda acometer una producción eficaz y ordenada de la ciudad.

La delimitación preliminar de la mayoría de los Sectores de suelo residencial cumple con la recomendación del artículo 22.4, de tener una capacidad mayor de 350 viviendas. No puede ser así en las pedanías ya que, excepto en Isso, ninguna necesita de tanto suelo para futuros crecimientos.

En el documento que contiene las fichas de planeamiento, desarrollo y gestión de los diferentes ámbitos de actuación delimitados en el POM, se exponen las características numéricas y los usos previstos para cada Sector.

La superficie de suelo clasificado como suelo urbanizable, suma de SUB con OD y SUB sin OD, es (no se incluye la superficie de Sistemas Generales adscritos a cada sector):

	Urbanizable residencial m ² Superficie	Urbanizable productivo m ² Superficie	Urbanizable turístico m ² Superficie
HELLÍN	1.647.643	2.201.148	
AGRA			
AGRAMÓN	134.536	17.627	
CANCARIX			
CAÑADA DE AGRA	73.554		
ISSO	493.657	181.376	
LA HORCA			
LAS MINAS	12.168		
MINATEDA	44.388		
MINGOGIL	19.297		
NAVA DE CAMPAÑA	32.448		
RINCÓN DEL MORO	16.061		
MINGOGIL-02		314.772	
LAS DEHESILLAS			801.630
CASAS DE POLAN			923.899

D. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En cumplimiento del artículo 49.2.g) del Reglamento de Planeamiento, el POM divide todo el suelo clasificado en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), según se regula en el Anexo III del Reglamento mencionado.

Se han delimitado ZOU diferenciadas para el núcleo de Hellín y para cada una de las pedanías. Su identificación se ha grafiado en el plano de Usos Globales, y los parámetros de superficie y aprovechamiento se especifican en el Anexo 1 a las Normas Urbanísticas: Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión.

Las Unidades de Actuación en el suelo urbano no consolidado de Hellín se agrupan en siete ZOUs de las cuales dos son discontinuas con la misma tipología edificatoria. Cada Sector de suelo urbanizable se constituye en una ZOU continua, para la que se establece el uso global; y en función de su aprovechamiento objetivo, se expresan las dotaciones exigidas según lo dispuesto en el artículo 21.4.A) y B) del RP.

En el suelo urbano consolidado de Hellín el POM ha mantenido el aprovechamiento preexistente fijado por el PGOU que se revisa, el cual, a su vez, reconocía menor aprovechamiento del materializado en las zonas construidas con anterioridad a su redacción, y el mismo aprovechamiento del materializado en aquellas otras zonas construidas con planeamiento urbanístico, tal y como se detalla a continuación:

- Efectivamente, todas las edificaciones construidas con anterioridad a la existencia de planeamiento, lo fueron sin responder a los parámetros de una ordenanza tipológica y a una edificabilidad máxima permitida. Es a partir del PGOU de 1977 cuando se definen las primeras ordenanzas tipológicas para el suelo ya edificado del POM, y sus respectivos aprovechamientos y edificabilidades máximas, que posibilitaron nuevas edificaciones con una edificabilidad muy superior a la media entonces existente: es la época las renovaciones desarrollistas de los cascos de las ciudades españolas que supusieron en muchos casos, incluido el de Hellín, impactos que hoy se consideran desafortunados. Desde entonces, estos aprovechamientos otorgados en el primer planeamiento municipal, han ido reduciéndose en los dos PGOU siguientes, hasta el aprovechamiento con que cuentan las zonas más antiguas (casco y aledaños, barrios y pedanías) en el PGOU de 1994, hasta ahora vigente, en el que la edificabilidad máxima se ajustó a la media de los edificios tradicionales no renovados. En definitiva: el POM, que recoge la misma edificabilidad que otorgaba el PGOU en el SUC constituido por el casco histórico de Hellín, su corona perimetral, los barrios y las pedanías no planeadas, no solo no aumenta el aprovechamiento lícitamente realizado, si no que mantiene la reducción que supuso el PGOU 1994, al dejar fuera de ordenación a las renovaciones que, aun habiéndose realizado acordes con el planeamiento que las ampararon (PGOU 1977) supusieron un importante aumento de volumen respecto a la tipología tradicional de casco. Para preservar las tipologías de los poblados de colonización, el POM rebaja su edificabilidad del 1,6 que permitía el PGOU a 1,0 m²/m². Puede afirmarse pues que, globalmente, para estas zonas que se comentan, y que ya están colmatadas por la edificación, el POM no permite incrementar los aprovechamientos ya materializados.
- En las zonas construidas al amparo del planeamiento municipal (el ensanche) prácticamente ya se ha materializado toda la edificabilidad que le otorgaba su correspondiente Zona de Ordenanza y que ahora confirma el POM, por lo que tampoco se prevén incrementos de su aprovechamiento lícitamente realizado.

Así pues, al no plantearse incrementos de aprovechamiento, no es preciso fijar nuevas reservas dotacionales para el Suelo Urbano Consolidado.

Lo anterior viene a colación de que la obtención de la intensidad edificatoria de las ZOUS en el Suelo Urbano Consolidado tiene consecuencias que afectan a la posibilidad de acometer operaciones de reforma interior. En efecto: por encima de determinadas intensidades existentes, no se podrá autorizar ninguna intervención que densifique el suelo urbano consolidado, ni siquiera en el caso de que incluya las cesiones previstas por el TRLOTAU. Por ello, el POM debe fijar las intensidades y calcular los índices de cada ZOU, para lo que se ha procedido de la siguiente manera:

- En primer lugar, se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluido en cada ZOU (no incluye, por tanto, suelos dotacionales ni viario); para ello, se ha multiplicado la superficie lucrativa neta por su correspondiente índice de edificabilidad, obteniéndose así los m² totales edificables lucrativos de cada ZOU, que, en el caso del SUC de Hellín y las pedanías, por estar prácticamente colmatados por la edificación, se suponen coincidentes con el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado (como se ha comentado, el realmente materializado o es mayor en sus zonas más antiguas construidas sin planeamiento, o coincide sensiblemente con el que le otorga la ordenanza en las edificadas con planeamiento urbanístico). En cualquier caso, es impensable obtener con exactitud el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado en las zonas edificadas con anterioridad a la existencia de planeamiento municipal: para ello habría que ir casa por casa midiéndolo. El cálculo de la edificabilidad preexistente en las ZOUS se realiza con los datos catastrales de edificabilidad y superficie de una serie de manzanas representativas, incluidas en la delimitación de las ZOUS de suelo urbano consolidado.

- A continuación, se han dividido los m² de la edificabilidad lucrativa entre la superficie de suelo bruto de cada ZOU. Así, se obtiene un índice que expresa la intensidad bruta de cada ZOU, en m² edificables sobre m² de suelo urbano bruto. Esta edificabilidad sería la máxima posible si los parámetros de forma de todas las parcelas permitieran materializarla al completo.

El índice obtenido expresa el techo edificable de cada ZOU. En aquellas ZOUS en las que el índice es superior a 1, según el Reglamento de Planeamiento no se podrá acometer ninguna innovación. En las ZOUS con índice inferior a la unidad, tal operación sería posible, siempre y cuando se aportaran las dotaciones que le correspondiesen por el exceso de edificabilidad propuesto, cuyo techo seguiría siendo la unidad.

Edificabilidad preexistente y asignada por el POM en las Zonas de Ordenación Urbanística.

En el Suelo urbano consolidado del núcleo de Hellín se han identificado 6 ZOUS de uso residencial con una edificabilidad preexistente y futura, sobre suelo edificable de:

ZOU H-R-1 Vivienda tradicional G1 (manzanas catastrales 32394, 32333, 32382, 28433, 39457, 45355 y 28361).

Edificabilidad preexistente 1,61 / edificabilidad POM 1,6

ZOU H-R-2 Terminación en casco G1 (manzanas catastrales 34356 y 33363).

Edificabilidad preexistente 3,19 / edificabilidad POM 2,6

ZOU H-R-3 Ensanche G1 (manzanas catastrales 30324 y 29367).

Edificabilidad preexistente 3,20 / edificabilidad POM 3,0

ZOU H-R-4 Ensanche G2 (manzanas catastrales 35323 y 40320).

Edificabilidad preexistente 5,70 / edificabilidad POM 4,0

ZOU H-R-5 Ensanche G2 y bloque abierto (sector Tenerías).

Edificabilidad planeamiento sector 0,798742 / edificabilidad POM 0,798742

ZOU H-R-6 Unifamiliar alta densidad G1 (manzanas catastrales 26410 y 39390).

Edificabilidad preexistente 1,24 / edificabilidad POM 1,0

En el Suelo urbano consolidado de los núcleos de Isso y Agramón con edificabilidad residencial superior a la unidad se han delimitado sendas ZOUS con una edificabilidad preexistente sobre suelo edificable de:

ZOU IS-R-1 Vivienda tradicional G2 (manzana catastral 96135)

Edificabilidad preexistente 1,30 / edificabilidad POM 1,30

ZOU AM-R-1 Vivienda tradicional G2 (manzana catastral 91387)

Edificabilidad preexistente 1,38 / edificabilidad POM 1,30

Las ZOUS del resto de pedanías y zonas industriales tienen una edificabilidad neta y bruta que no supera $1\text{m}^2/\text{m}^2$ para el uso residencial y $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$ para el uso industrial, exceptuando los suelos industriales resultantes de planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a este POM: HE-I-10 (0,9), HE-I-14 (0,77), AM-I-2 (0,9), AM-T-3 (1,0), IS-I-2 (0,9) Y RM-I-2 (1,0).

E. FIJACIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA FORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL POM

La configuración de los asentamientos del término municipal de Hellín es atípica: una extensa superficie, en la que coexisten una pequeña ciudad (Hellín núcleo), una pedanía con un tamaño propio de un núcleo cabecera (Isso, con un Concejal específico), y un número alto de pequeñas pedanías distribuidas por todo el territorio municipal, muchas de ellas con muy pocos habitantes. Sólo la ciudad de Hellín cuenta con servicios técnicos municipales, que gestionan el urbanismo municipal. Pero la asimetría que existe entre la realidad de los núcleos más pequeños y los mayores obliga a adaptar los instrumentos a cada caso.

E1. EL CASO DE HELLÍN

En esta ciudad, la operación urbanística está, en su mayoría, en manos profesionales. Eso significa que los productos inmobiliarios son construidos como resultado de la intervención de una cadena de agentes que realizan su trabajo según sea su especialidad: promotores, técnicos, constructores. Por ese motivo, se puede y se debe reclamar de estos profesionales toda la capacidad necesaria para desarrollar su actividad en un contexto en el que la necesidad de gestionar el urbanismo sea una tarea natural, asumida por todos, y que se entiende beneficiosa para el conjunto de la sociedad; así como para ordenar el modo de producir la ciudad entre las iniciativas pública y privada. Ello significa que ciertos instrumentos de gestión compleja pueden ser aplicados en una ciudad de este tamaño. De hecho, ya vienen siéndolo, por lo que esta afirmación no sería ninguna novedad. La única diferencia con las etapas anteriores sería que este POM ha generalizado la necesidad de acudir masivamente a instrumentos cuyo desarrollo se fía a los particulares. Éstos conocen la relativa complejidad de los procesos, pero lo asumen como algo normal, sin lo cual no es posible transformar el suelo rústico en suelo urbano. La propiedad catastral deja, así, de ser un elemento decisivo para la delimitación de ámbitos, y los propietarios de suelo son conscientes de que la forma de la ciudad, en tanto que bien común,

prima sobre la comodidad del desarrollo más acorde con cada interés particular. Así lo ordena el TRLOTAU, al prohibir que la configuración catastral sea la que se utilice para delimitar los ámbitos de desarrollo.

Por otra parte, la generalización de los instrumentos de desarrollo va pareja con una mayor confianza en la creciente capacidad financiera de los operadores privados. Por eso, superficies de sectores que hace algunos años se consideraban demasiado grandes, porque obligaban a la movilización de recursos económicos difíciles de conseguir, hoy son normales en un marco financiero en el que el dinero cuesta mucho menos, y las empresas están más capitalizadas. Las ventajas de ello para la ciudad son enormes: unidades de mayor tamaño permiten controlar la forma urbana, la posición y configuración de sus equipamientos, y abaratar la ejecución de las infraestructuras; se crea otra economía de escala. La atomización de las operaciones urbanísticas pertenece al pasado.

E2. LAS PEDANÍAS

Este caso no es comparable con el de la ciudad de Hellín. En las pedanías aún no se observa promoción profesional privada más que de manera puntual. Los modestos crecimientos previstos deben ir a la par con el tamaño de las nuevas áreas propuestas, y éstas deben disponer de instrumentos de desarrollo muy sencillos, porque no se puede asegurar el concurso de agentes urbanísticos acostumbrados a trabajar en medios más dinámicos. A pesar de todo, el POM propone desarrollos en ciertas pedanías que sólo podrán acometerse de manera profesional, pues el TRLOTAU es exigente, y obliga a desarrollar figuras complejas de planeamiento en cualquier crecimiento sobre suelo nuevo, aunque sea de pequeño tamaño. Los servicios técnicos municipales se verán, acaso, obligados a prestar su colaboración para suplir la ausencia de operadores familiarizados con los instrumentos de desarrollo.

E3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURAS

Más adelante podrá conocerse el impacto que el crecimiento de los asentamientos va a tener sobre algunas de las infraestructuras básicas de este municipio, en especial las hídricas. Porque otros servicios son prestados por empresas privadas (eléctricas, telefónicas), de forma que es a ellas a quien corresponde realizar las inversiones necesarias para garantizar el servicio. Pero las infraestructuras hídricas, aunque estén privatizada su gestión, son municipales. Es evidente que los nuevos desarrollos producirán la necesidad de ampliar o mejorar esas infraestructuras, y que son precisamente esos desarrollos los que habrán de soportar el coste de las mejoras.

El procedimiento de reparto del coste de ampliación o mejora de infraestructuras no puede ser íntegramente abordado por el POM en todos sus detalles. Tiene dos componentes principales: el coste, y la imputación del mismo a los usuarios, que son los beneficiarios del servicio.

E3.1. El coste de las infraestructuras.

El POM no puede computar ese coste por varios motivos. El primero, porque las valoraciones se quedan antiguas en poco tiempo, por la erosión monetaria. La aplicación de índices de actualización no resuelve el problema, porque el transcurso del tiempo hará que cambien las técnicas de las infraestructuras, y la actualización no podrá remitirse a los mismos conceptos. Además, en el momento de redactar el POM no se puede conocer el coste de, por ejemplo,

ampliar la EDAR de Hellín, cifra que requiere de un proyecto ejecutivo detallado, que no se ha hecho aún.

Las infraestructuras hídricas están siendo ahora explotadas por una concesionaria privada, que ha realizado planes de inversión a largo plazo, y que tiene la responsabilidad de prestar un buen servicio. Una vez dicha concesionaria se encuentre en disposición de proporcionar los datos económicos necesarios, el Ayuntamiento decidirá cómo repartir esos costes, según criterios de proporcionalidad.

E3.2. La imputación del coste de las infraestructuras.

Es obvio que existen dos casos diferentes: el de los nuevos desarrollos, y el de las zonas ya asentadas. El primer caso supone que un ámbito nuevo debe conectarse con las infraestructuras de la ciudad, crear sus propias redes, y contribuir a la puesta al día de las instalaciones comunes sobre las que la nueva demanda va a gravitar. Por ello, en las Fichas de cada ámbito se indica la obligación de realizar esa contribución como acto insoslayable para alcanzar la aprobación de los instrumentos de desarrollo de un Sector o Unidad de Actuación. El cálculo será realizado por los Servicios técnicos municipales; en el caso de las infraestructuras hídricas, contará para ello con el apoyo técnico de la concesionaria Aqualia, en el marco de los acuerdos por los que se concedió la explotación del servicio.

El caso de los usuarios ya existentes, en las zonas asentadas, se resuelve a través de dos sistemas: o un canon en el recibo, o una contribución especial. Será el Ayuntamiento quien decida el procedimiento adecuado para financiar la mejora de las redes. Pero ese procedimiento cae fuera de las competencias de este POM, que da por supuesto que va a arbitrarse.

F. EL SUELO RÚSTICO

El conjunto del medio físico municipal tiene un tratamiento en el POM con rango de planeamiento de ordenación de los recursos naturales; al igual que en Suelo Urbano o Urbanizable se ordenan los recursos antrópicos representados por la urbanización, el patrimonio y el equipamiento público.

El POM se concibe, en general, bajo una óptica conservacionista en el Suelo Rústico: no se proponen transformaciones en el mismo que no sean en el sentido de afianzar los usos actuales del suelo, de manera que la actividad permita mejorar y consolidar la situación actual, evitando en general los cambios que pudieran producirse por obra de la introducción de nuevos usos.

De acuerdo con dichos criterios, este POM ha estudiado el Suelo Rústico con la técnica apropiada, esto es: la de definir unidades ambientales o zonas, sobre las que se aplican normativas específicas que conciernen a las actividades que sobre el suelo pueden darse. Así, el POM ha definido una serie de unidades de diagnóstico, que han dado lugar a las categorías y subcategorías de Suelo Rústico que se exponen a continuación, para cada una de las cuales se incluyen los temas que forman parte de la misma y las fuentes empleadas para su delimitación. En las Normas Urbanísticas del POM se regulan los parámetros de aprovechamiento, actos permitidos y desglose de usos permitidos y prohibidos para cada categoría y subcategoría de suelo rústico.

En febrero de 2004 se redactó el Informe Ambiental para el POM de Hellín, el Inventario recogía muchos de los aspectos que luego se han utilizado para elaborar la cartografía del suelo rústico del término municipal⁸ atendiendo al Reglamento de Suelo Rústico. Para la elaboración del inventario y la cartografía se solicitó la información pertinente a La Consejería de Medio Ambiente. Entre otros se describían y cartografiaban los siguientes aspectos.

- Hidrología e hidrogeología
- Flora y vegetación, biogeografía, bioclimatología, flora, vegetación, valoración de la vegetación
- Fauna
- Espacios naturales protegidos y zonas sensibles, propuesta de lugar de importancia comunitaria LIC., zonas de especial protección para las aves (ZEPA), espacios protegidos por la legislación autonómica
- Montes Públicos
- Tipos de hábitat de protección especial y elementos geomorfológicos de interés especial
- Patrimonio histórico - artístico y arqueológico

Actualmente, para la elaboración de los planos de Suelo rústico citados, se ha procedido a actualizar la información de cada uno de los elementos que según el Reglamento de Suelo Rústico conforman las diferentes categorías y subcategorías. Para las capas correspondientes a los Espacios Protegidos de la Red Regional, se ha utilizado la información disponible en la WEB de la Consejería de Medio Ambiente tras su confirmación con técnicos de la Consejería.

Para la información sobre bosques naturales y capa forestal se ha utilizado el Mapa Forestal del MIMAM 2006, comprobando mediante fotointerpretación las teselas siguientes:

- formaciones boscosas naturales:
 1. Bosque: agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas en espesura y de origen natural.
 11. Riberas arbolado junto a cauces y riberas.
 5. Talas.
 6. Temporalmente desarbolado: incendios.
 7. Temporalmente desarbolado por fenómeno natural.
 Estos tres últimos cuando se encuentran incluidos dentro de 1.
 - Suelo forestal:
 2. Plantación uso netamente forestal.
 4. Complementos de bosque de aprovechamiento forestal
 5. y 6 talas.
 8. Matorral.
 9. Herbazal
 10. Monte sin vegetación superior
 - 11.y 33 Formaciones de porte arbustivo.

F1. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 50, PROTECCIÓN NATURAL

Se corresponde con la categoría A) de las diferenciadas en el artículo 47.2.1 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 5.1.b) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico. Bajo la subcategoría *protección natural* se engloba todo aquel suelo en el que la acti-

⁸ Planos de la serie ORD T1 del POM: CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

vidad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del medio natural. Contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección, esto es, los Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles, Hábitats Protegidos, Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, las Áreas Críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas y los montes catalogados de utilidad pública. Contiene las siguientes capas temáticas:

1. Red Regional de Áreas Protegidas

- Microrreserva de Yesares de Hellín (Las Minas, Nava de Campaña y Minateda)
- Microrreserva de Saladar de Agramón
- Reserva Natural Saladar de Cordovilla (incluye el área periférica de protección)
- Monumento Natural Pitón Volcánico de Cancarix
- El refugio de fauna de La Laguna de los Patos
- Hábitat de especies amenazadas. Área de *Helianthemum polygonoides*.
- LIC. ES4210008 – ZEPA ES0000388: Sierra de Alcaraz y Segura + Cañones del Segura y del Mundo.
- LIC. ES421001: Saladares de Cordobilla y Agramón y Laguna de Alboraj.

No se ha utilizado para conformar la capa de suelo de Protección Natural el ENP en tramitación: Sierra baja de Segura en Albacete y Pinares de Hellín, pues el Espacio protegido no ha sido declarado todavía.

2. Tipos de hábitat de protección especial y elementos geomorfológicos de interés especial

El Título V de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha, establece y regula la *figura de hábitat de protección especial*, especificando en su Anexo I la relación inicial de hábitat de protección especial declarados como tales por la propia Ley.

Como consecuencia de la información adquirida en los últimos años sobre los hábitat naturales del territorio castellano-manchego, la Administración Autonómica consideró necesario adscribir a este régimen de protección un total de catorce nuevos tipos de comunidades vegetales cuyos hábitat naturales también resultan escasos, limitados por sus especiales condicionantes ecológicos, vulnerables o importantes por su especial aportación a la biodiversidad y al paisaje de la Región, o bien hábitat seminaturales producto de prácticas tradicionales que hayan dado lugar a comunidades de fauna y flora y paisajes de gran interés. Dicha ampliación se recoge en el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.

Aunque existen en el término de Hellín otros hábitat incluidos en la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y la flora silvestres, como por ejemplo el hábitat prioritario "*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodion, 6220*), (los espartales), por otro lado muy abundantes en este término, pero al no estar incluidos dentro de los hábitat de protección especial de la Ley 9/1999 de Castilla La Mancha, se ha asignado a esta formación un nivel de protección estructural forestal.

Los hábitat y elementos geomorfológicos representados son los siguientes:

A) Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

BOSQUES: Bosques relícticos de tipos eurosiberianos, Acerales, Enebrales arborescentes, Sabinares albares, Rebollares luso-extremadurenses, castellano-maestrazgo-manchegos, prebéticos y rebollares húmedos ayllonenses, Bosques y arbustedas lusoextremadurenses de óptimo termomediterráneo.

MATORRALES: Piornales oromediterráneos, Brezales oromediterráneos o de ombroclima húmedo, Brezales higrófilos de *Erica scoparia* o *Erica arborea*, Piornales de ombroclima húmedo, Sabinares rastreros oromediterráneos, Avellanares, Comunidades dolomíticas oromediterráneas prebéticas, Matorrales pulvinares espinosos de carácter permanente, Arbustedas de óptimo termomediterráneo hellinenses, Garrigas calcícolas y termófilas levantinas, Maquias silícícolas levantinas, Arbustedas caducifolias espinosas submediterráneas, Guillomares, Matorrales sabulícolas.

COMUNIDADES RUPÍCOLAS: Comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas, Comunidades rupícolas no nitrófilas, Comunidades glerícolas de montaña.

RÍOS Y HUMEDALES: Abedulares, Alisedas, Fresnedas, Alamedas, Saucedas negras, Saucedas silícícolas, Saucedas calcícolas, Tarayales no halófilos, Adelfares, Loreras, Brezales de vaguada de *Erica lusitanica*, Brezales higroturbosos, Comunidades riparias y palustres de grandes cárcices amacollados, Masegares, Comunidades megafórbicas de aguas frías (lugares encharcados), Comunidades megafórbicas de montaña, Turberas ácidas, Turberas calcáreas, Vegetación anfibia vivaz oligótrofa de aguas frías, Comunidades anfibias de humedales estacionales oligotróficos, Comunidades anfibias de humedales estacionales mesotróficos, Comunidades sumergidas de grandes caráceas, Vegetación flotante de nenúfares, Tamujares, Juncas higroturbosos, Comunidades higrófilas de *Molinia caerulea*, Comunidades de rezumaderos carbonatados.

VEGETACIÓN GIPSÓFILA Y HALÓFILA: Comunidades gipsófilas, Comunidades halófilas terrestres o acuáticas, Comunidades terofíticas crasicuales halófilas, Comunidades acuáticas halófilas.

B) Tipos de hábitat seminaturales de interés especial

PASTIZALES / PRADERAS / PRADOS: Pastizales psicroxerófilos crioromediterráneos, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos silícícolas, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos calcícolas, Pastizales psammófilos, Cervunales, Cervunales alpinizados, Cervunales húmedos, Cervunales no alpinizados ni húmedos, Praderas de diente y prados de siega de tipos subatlánticos.

DEHESAS: Cultivos, pastizales o matorrales abiertos con arbolado disperso, normalmente de *Quercus sp.* o *Fraxinus angustifolia*, generalmente modelados por un uso silvo-pastoral extensivo, a veces con alternancia de uso agrícola, sin equivalente sintaxonómico unívoco.

C) Hábitat de especies de distribución restringida:

Los correspondientes a la trucha común, loina o madrilla, barbo de cola roja, barbo comizo y anguila.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial:

Hoces, cañones y cluses fluviales. Cascadas naturales. Humedales estacionales o permanentes. Pedrizas y crestones cuarcíticos relevantes. Berrocales y lanchares sobre rocas plutónicas. Escarpes naturales. Laderas con gelifractos activos. Lapiaces ricos en formas y ciudades encantadas. Torcas y dolinas. Barreras travertínicas y edificios tobáceos asociados a surgencias kársticas. Cavidades naturales, incluidos sus espeleotemas. Formas de origen volcánico. Yacimientos paleontológicos. Formaciones eólicas. Formas nivoglaciaras. Formas periglaciares pleistocenas notables. Construcciones estromatolíticas en cauces fluviales y ambientes lacustres. Paleosuelos de interés científico.

La información queda reflejada en forma de tablas-resumen. Tanto los hábitat de protección como los elementos geomorfológicos detectados en el término de Hellín han sido representados en la cartografía.

Denominación	Indica el nombre de la comunidad vegetal aplicado al hábitat en cuestión.
LCN	Indica si una comunidad está incluida dentro de alguno de los tipos de hábitat que contempla la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, y cuando es así, se incluye el nombre del tipo de hábitat en cuestión.
Dh	Indica si una comunidad está incluida en la Directiva Hábitat, y en ese caso se incluye el número de identificación del sintaxón. Cuando aparece detrás del número de identificación el símbolo: (*), indica que la comunidad tratada forma parte de un hábitat prioritario dentro de la Directiva Hábitat.
Adscripción fitosociológica	Indica el o los correspondientes sintaxones, donde se encuadra la comunidad tratada, de acuerdo con el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.
Descripción	Breve definición de las principales características de la comunidad vegetal.
Distribución en la zona	Localización de la comunidad en el contexto del término municipal

A) Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

Denominación	Matorrales xéricos termomediterráneos
LCN	A, Arbustadas hellinenses de óptimo termomediterráneo
DH	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos 5330
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Asparago albi-Rhamnion oleoidis</i> ; Al: <i>Genista spartioidis-Phlomidion almeriensis</i> ; Subasociación <i>daphnetosum gnidii</i> de la As. <i>Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae</i> ; As. <i>Anthyllido lagascae-Thymetum antoniae</i>
Descripción	Comunidades vicariantes de las garrigas calcícolas y termófilas levantinas, sometidas a importante estrés hídrico, ubicadas en zonas muy termófilas y xerófilas de la comarca de Hellín. Su aspecto más evolucionado son pinares con lentiscos. También se incluyen lentisacares, arnachares de <i>Genista spartioides</i> , romerales y tomillares.
Distribución en la zona	Entorno del embalse del Cenajo, sierra Seca, Baladre, de los Donceles y de en Medio.

Denominación	Choperas o alamedas blancas
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Alamedas
DH	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> 92A0
Adscripción fitosociológica	<i>Populenion albae</i> ; Asociación <i>Lonicero biflorae</i> - <i>Populetum albae</i> .
Descripción	Formaciones arbóreas sobre suelos hidromorfos situadas a lo largo de los cauces del Mundo y Segura. Normalmente aparecen en forma de mosaico haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de los cauces del Mundo y Segura
Denominación	Saucedas arbustivas
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Saucedas calcícolas.
DH	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> 92A0
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Saliccion discolori-neotrichae</i> .
Descripción	Formaciones arbustivas que ocupan los cauces secundarios, márgenes y lechos de aluvión con nivel freático elevado. En la zona, además de los sauces, incorporan <i>Tamarix gallica</i> , <i>T. africana</i> , <i>Nerium oleander</i> y <i>Arun-do donax</i> . Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de los cauces del Mundo y Segura

Denominación	Tarayales
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Tarayales no halófitos
DH	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>). 92D0
Adscripción fitosociológica	Al. <i>Tamaricion africanae</i>
Descripción	Tarayales de porte arbustivo sobre suelos con humedad estacional o freática situados en los tramos bajos de los ríos o arroyos de las cuencas del Segura y del Mundo. Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de los cauces del Mundo y Segura y en otros cauces secundarios

Denominación	Adelfares
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas. Adelfares
DH	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>). 92D0
Adscripción fitosociológica	<i>Rubo ulmifolii-Nerion oleandri</i>
Descripción	Formaciones de adelfas a las que suelen acompañar zarzamoras, dando lugar a formaciones mixtas que se localizan en cauces pedregosos y gujarrales con fuertes estiajes. Normalmente aparecen en pequeños parches haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En puntos de cauces secundarios

Denominación	Comunidades sumergidas de caráceas.
LCN	A, Comunidades sumergidas de grandes caráceas.
DH	Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de <i>Chara</i> spp. 3140
Adscripción fitosociológica	<i>Charion rudis-hispidae</i> .
Descripción	Comunidades caracterizadas por carófitos de gran tamaño que enraizan en los fondos de las lagunas de aguas permanentes o semipermanentes.
Distribución en la zona	En la Fuente de Isso

Denominación	Comunidades rupícolas.
LCN	A, Comunidades rupícolas calcícolas no nitrófilas
DH	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica 8210
Adscripción fitosociológica	
Descripción	Comunidades rupícolas de hemidriptófitos, geófitos y caméfitos que ocupan fisuras, grietas o repisas terrosas en escarpes y roquedos de naturaleza calizo-dolomítica.
Distribución en la zona	En el pitón de Cancarix y en algunos otros escarpes rocosos

Denominación	Comunidades gipsófilas.
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Comunidades gipsófilas
DH	Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia). 1520 *
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Lepidion subulati</i>
Descripción	Comunidades dominadas por caméfitos y pequeños arbustos, a veces acompañadas de gramíneas amacolladas (esparto y albardín) propias de suelos yesosos secos y poco desarrollados sobre piso mesomediterráneo inferior y bajo ombroclima semiárido. Son muy diversas y ricas en especies características y endemismos.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón y yesares de Las Minas

Denominación	Matorrales halonitrófilos
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Matorrales halonitrófilos
DH	Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea). 1430
Adscripción fitosociológica	Orden <i>Salsolo vermiculatae-Peganetalia harmalae</i>
Descripción	Matorrales mediterráneos de carácter halófilo y nitrófilo que se instalan sobre suelos arcillosos y margosos de carácter subsalino siempre ricos en sustancias nitrogenadas.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón y yesar de Las Minas.

Denominación	Albardinales salinos
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Albardinales salinos y formaciones salinas de <i>Limonium</i> sp.
DH	Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia). 1510 *
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Lygeo sparti-Limonion angustebracteati</i>
Descripción	Formaciones de albardín y especies del genero <i>Limonium</i> que colonizan suelos salinos secos la mayor parte del año que solo se encharcan de forma circunstancial.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Juncales salinos.
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Juncales salinos.
DH	Pastizales salinos mediterráneos (<i>Juncetalia maritimi</i>). 1410
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Juncion maritimi</i>
Descripción	Praderas juncales sobre suelos húmedos o con nivel freático cercano a la superficie sobre sustratos margo-salinos a salinos.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Praderas salinas
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Praderas salinas de <i>Puccinellia</i>
DH	Pastizales salinos mediterráneos (<i>Juncetalia maritimi</i>). 1410
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Puccinellion fasciculatae</i>
Descripción	Praderas de gramíneas vivaces y otros hemicriptófitos que se desarrollan sobre suelos salinos inundados en primavera, pero secos, compactos y duros en el verano.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

Denominación	Comunidades terofíticas crasicaulaes halófilas
LCN	A, Comunidades gipsófilas y halófilas. Comunidades terofíticas crasicaulaes halófilas
DH	Vegetación anual pionera con <i>Salicornia</i> y otras especies de zonas fangosas o arenosas 1310
Adscripción fitosociológica	Al.: <i>Salicornion patulae</i>
Descripción	Comunidades de plantas carnosas anuales que colonizan suelos brutos y salinos sometidos a echarcamientos temporal y que quedan cubiertos de eflorescencias salinas cuando se secan en superficie.
Distribución en la zona	Saladares de Cordovilla y Agramón

B) Tipos de hábitat seminaturales de interés especial:

No se localiza ninguno en el término municipal de Hellín.

C) Hábitat de especies de distribución restringida:

No se localiza ninguno en el término municipal de Hellín.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial representados en la cartografía:

- Humedales estacionales o permanentes: Fuente de Isso.
- Escarpes naturales. escarpes de Las Sierras de Terche, Sierra Seca, Peñalavada, Donceles y Mesas del Cepero.
- Cavidades naturales.
- Formas de origen volcánico:

3. MUP

Tras la revisión de los datos para la provincia de Albacete publicados en el Inventario Forestal Nacional y las consultas efectuadas a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en el municipio de Hellín existen los siguiente montes declarados de Utilidad Pública. Todos ellos han sido representados cartográficamente.

Nº Monte	Propietario	Superficie
81	Ayuntamiento	1.499,39
82	Ayuntamiento	2.074,60
83	Ayuntamiento	4.087,12
84	Ayuntamiento	1.803,42
85	Ayuntamiento	1.221,31
141 El Pico	Junta de Comunidades de C-LM	297,20
142 Prado Piñero	Junta de Comunidades de C-LM	412,50
160 Herrada de Pozo Cano	Junta de Comunidades de C-LM	143,30
140 Venta Quemada	Junta de Comunidades de C-LM	77
175 Umbría de Peñalba	Junta de Comunidades de C-LM	18,5
176 Solana de la Galana	Junta de Comunidades de C-LM	478,20

Tabla: Montes de Utilidad Pública en Hellín.

4. Formaciones boscosas naturales.

Atendiendo al diccionario de la Real Academia Española bosque es: sitio poblado de árboles y matas. La FAO para España tipifica la denominación de bosque para cuando al menos hay un 10% de cubierta arbórea.

Los bosques naturales son bosques compuestos por árboles autóctonos, no plantados por el hombre. En otras palabras, son bosques que excluyen las plantaciones.

En el término municipal de Hellín encontramos zonas arboladas de *Pinus halepensis* y vegetación riparia.

Zonas arboladas: se trata de zonas en las que aparecen ejemplares del estrato arbóreo. Dicho estrato está dominado por el pino (*Pinus halepensis*) apareciendo zonas de alta cobertura arbó-

rea, como en alguna de las laderas que marcan los cauces de los ríos Mundo y Segura, junto a otras de muy baja cobertura, que se asimilan más a un espartizal arbolado, como las existentes en las laderas de la Sierra de la Umbría del Rincón

Cuando las parcelas se encuentran cubiertas por matorrales de los descritos en el apartado incluido en el suelo de protección forestal pero acompañados por coscojas (*Quercus coccifera*) de porte arbóreo, pinos (*Pinus halepensis*) de porte arbóreo y enebros (*Juniperus communis*), se consideran también una formación boscosa natural.

Vegetación riparia: En algunos puntos los cauces principales se encuentran acompañados de especies de carácter ripario (chopos, sauces y tarayes) formando sotos que en la zona tienen muy escaso desarrollo en anchura.

F2. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se corresponde igualmente con la categoría A) de las diferenciadas en el artículo 47.2.1 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 5.1.a) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico. Bajo esta subcategoría de protección ambiental se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por tratarse del dominio público hidráulico y pecuario, y sus franjas de protección (100 metros a ambos márgenes de los cauces públicos, y 3 metros a ambos lados de cada vía pecuaria). Incluye los siguientes temas:

1^{er} Tema:

- **Bienes de dominio público hidráulico:** embalses, ríos y cauces públicos.
- **Zona de Protección de 100 metros.** A ambos lados de las líneas de los cauces.

Fuente: al no estar deslindados todos los cauces públicos, se ha recurrido a la información de la propia base cartográfica y a fotointerpretación.

2º Tema:

Vías Pecuarias: Antiguas Calzadas para el ganado y los carros. Cambio de trazado al norte de Hellín. Contamos con **3 Cañadas y un Cordel:**

- Cañada de los Valencianos: Anchura legal 75.2 metros.
- Cañada de la Mancha o de Cuenca. (Anchura 75.2 metros).
- Cañada Venta del libro. (Anchura de 75.2 metros).
- Cordel: Anchura legal 37.61 metros.

Se ha considerado 5m a cada lado de protección.

Fuente: archivo imagen de la Web de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la JCCLM-DG de Medio Natural.

F3. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL

Se corresponde como las anteriores con la categoría A) de las diferenciadas en el artículo 47.2.1 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 5.1.c) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico. Bajo esta subcategoría de protección cultural se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por presentar valores arqueológicos y otros valores culturales de importancia.

- Se incluyen todos los terrenos que forman parte de **Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas y Sitios Históricos de interés**, así como los que se delimitan en la carta arqueológica de Hellín. Incluye el área correspondiente al Tolmo de Minateda (Parque Arqueológico en construcción)

Fuente: Carta arqueológica, si bien la localización de los yacimientos arqueológicos no es precisa de forma intencionada para evitar expolios

Todos los terrenos que merecen una especial protección por su valor estético y cultural o natural, han sido incluidos en las categorías anteriores, por lo que no existe en este POM la subcategoría de protección paisajística.

F4. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 53, EXTRACTIVO.

Se corresponde con la categoría B) de las diferenciadas en el artículo 47.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 4.b) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico.

- Incluye suelos dedicados a actividades extractivas.

Fuente: Fotointerpretación

F5. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, AGRÍCOLA.

Se corresponde con la categoría B) de las diferenciadas en el artículo 47.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 4.b) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico.

- Incluye las áreas ocupadas por terrenos de regadío y vegas fluviales.

Fuente: Fotointerpretación y plano de delimitación de la 2ª ampliación de la zona regable de Hellín, de la D.G de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura de la JCCLM

F6. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, FORESTAL

Se corresponde con la categoría B) de las diferenciadas en el artículo 47.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 4.b) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico.

En el estado español es legislación básica la *Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes* y su modificación posterior, la *Ley 10/2006, de 28 de abril*.

En Castilla – La Mancha la *Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible*. Para dichos textos, el concepto de monte o terreno forestal se extiende prácticamente a todo aquel terreno que no es objeto de cultivo agrícola, ni está ocupado por núcleos urbanos e industriales, por infraestructuras de comunicación o por aguas superficiales.

Así, según el artículo 5 de la legislación nacional, “...se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

Tienen también la consideración de monte:

- *Los terrenos yermos, roquedos y arenales.*
- *Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.*
- *Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.*
- *Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.*
- *Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma.*

No tienen la consideración de monte:

- *Los terrenos dedicados al cultivo agrícola.*
- *Los terrenos urbanos y aquellos otros que excluya la comunidad autónoma en su normativa forestal y urbanística...”*

Respecto la Ley autonómica, el concepto general de monte es el mismo, aunque la definición específica que “...se entiende por especie forestal cualquier especie vegetal, ya sea arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea que no es característica de forma exclusiva del cultivo agrícola. Tienen también la consideración de monte:

- *Los terrenos yermos, roquedos y arenales.*
- *Los terrenos de carácter agrícola con abandono de dicha actividad durante 10 años consecutivos, siempre que hayan sido poblados por vegetación forestal y sean susceptibles de uso o destino forestal.*
- *Los enclaves forestales de carácter permanente en terrenos agrícolas cuando tengan una cabida no inferior a un área, siempre que sustenten bosquetes, lindazos, ribazos o pies sueltos de especies arbóreas, arbustivas o matorrales de carácter forestal.*

- Los cultivos temporales de especies forestales en terrenos agrícolas con especies arbóreas de crecimiento rápido para producción de madera, leñas, frutos o varas, en régimen intensivo, o bien de otras especies forestales leñosas o herbáceas de productos aromáticos, condimentados o medicinales, que mantendrán su condición de monte al menos durante la vigencia de sus turnos de aprovechamiento. Si el cultivo forestal se encuentra dentro de los márgenes del dominio público hidráulico, su condición de monte será permanente.
- Las riberas y sotos en los márgenes de cauces públicos por los que discurran corrientes de agua, permanentes o estacionales, continuas o discontinuas, así como las márgenes de lagos y lagunas, que sustenten o en las que puedan establecerse masas arbóreas, arbustivas, de matorral o comunidades herbáceas. A efectos de esta ley se considera margen al perímetro alcanzado por el máximo nivel ordinario de las aguas.
- Los enclavados agrícolas y otras superficies incluidas en montes declarados de utilidad pública que hayan perdido sus cubiertas vegetales, arbóreas, arbustivas o comunidades herbáceas de carácter forestal, siempre y cuando no haya sido como consecuencia de resolución administrativa recaída en expediente de prevalencia de utilidad pública o de cambio de uso y destino.
- Los pastizales instalados sobre terrenos no agrícolas.
- Y, en general, todo terreno que sin reunir las características descritas anteriormente se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, así como los procedentes de compensaciones territoriales por cambio de uso forestal, imposición de medidas complementarias en expedientes sancionadores, espacios recuperados en concesiones de explotaciones mineras, canteras, escombreras, vertederos y similares, o contemplados en los instrumentos de planificación, ordenación y gestión forestal que se aprueben al amparo de esta ley.

Atendiendo a todo lo anterior, y utilizando como base la cartografía del Mapa Forestal del MI-MAM 2006, en esta categoría se han representado las teselas siguientes: suelos de aprovechamiento forestal, matorrales en sierras y cornisas, y vegetación halófila e hidrohalófila.

1. Zonas de aprovechamiento forestal:

Se trata de zonas en las que aparecen ejemplares del estrato arbóreo con aprovechamiento maderero. Dicho estrato está dominado por el pino (*Pinus halepensis*) apareciendo zonas de alta cobertura arbórea.

2. Matorrales en sierras y cornisas:

Amplias parcelas de la zona de estudio se encuentran cubiertas por matorrales en ocasiones acompañados por coscojas de porte arbustivo y muy disperso (*Quercus coccifera*) y enebros (*Juniperus communis*). Entre las especies comunes a todos los tipos se encuentran *Asparagus stipularis*, *Asphodelus cerasifer*, *Anthyllis vulneraria*, *Eryngium campestre*, *Pistacia lentiscus*, *Rhamnus lyciodes*, *Salsola genistoides*, *Daphne gnidium* y *Phillyrea angustifolia*.

Las principales formaciones identificables son:

- Espartales: Se trata de formaciones de esparto, puras o mezcladas con romerales, correspondientes a las etapas de degradación de las series de vegetación de encinares y coscojares. En la zona aparecen parcelas cubiertas por espartales térmicos y yesíferos en los que, además de las especies características: esparto (*Stipa tenacissima*), *Teucrium pseudochaemaepitys*, *Brachypodium retusum*, *Phlomis lychnitis*, *Avenula bromoides*, *Koeleria vallesiana*, y otras compañeras propias de los romerales (*Rosmarinus officinalis*, *Teucrium polium*,

Helianthemum pilosum, *Helianthemum lavandulifolium*, *Thymus vulgaris*, *Sideritis leucantha bourgeana*, *Antyllis cytisoides*, *Fumana thymilolia*, *Dorycnium pentaphyllum*...) aparecen elementos termófilos característicos como *Lobularia maritima* y *Convolvulus altheoides*.

Además, sobre zonas con afloramientos de margas yesíferas miocénicas se ven acompañados de especies gipsófilas, como *Launaea pumila*, *Diploaxis harra crassifolia*, *Helianthemum squamatum*, *Teucrium libanitis*, *Thymus funkii* var. *funkii*, *Matthiola fruticosa*...

- Romerales: formaciones en las que domina el romero (*Rosmarinus officinalis*) que se ve acompañada de jarillas (*Helianthemum* sp.) y albaidas (*Anthyllis cytisoides*). Entre las especies más frecuentes se localizan *Thymus vulgaris*, *Helianthemum cinereum*, *Helianthemum pilosum*, *Helianthemum lavandulifolium*, *Teucrium polium capitatum*, *Lithodora fruticosa*, *Fumana thymifolia*, *Genista scorpius*, *Cistus clussi*, *Fumana ericoides*, *Cistus albidus*, *Phlomis crinita*,...
- Tomillares y salviares: formaciones de poca altura y cobertura media a baja, semejantes en su fisonomía y en las que abundan especies de los géneros *Thymus*, *Linum*, *Teucrium*, *Salvia*, *Lavandula*... con elevado interés melífero. En la zona de Hellín aparecen comunidades de la *Anthyllido onobrychoidis–Thymetum funkii*, definidas por los endemismos del SE peninsular *Anthyllido onobrychoidis* y *Thymus funkii* var. *funkii* o comunidades de *Anthyllido henoniana–Thymetum antoninae*, definidas por el elemento levantino-norteafricano *Anthyllis henoniana* y el endemismo albaceteño-murciano *Thymus antoninae*. En ambos casos aparecen especies como *Thymus vulgaris*, *Teucrium polium capitatum*, *Cistus clusii*, *Fumana ericoides*, *Fumana thymilolia*, *Sideritis leucantha bourgeana*, *Paronychia suffruticosa*, *Aphyllanthes monspeliensis*, *Bupleurum frutescens*, *Helianthemum pilosum*, *Helianthemum lavandulifolium*, *Centaurea antennata*...
- Tomillares yesíferos: comunidades colonizadoras sobre margas yesíferas y pulverulentas del periodo miocénico. Se encuentran bien desarrollados en el término de Hellín aunque ocupan superficies reducidas y discontinuas. Pertenecen a la asociación *Teucrio libanitis–Thymetum funkii* y en ellas es posible localizar *Artemisia herba-alba*, *Plantago albicans*, *Sitipa parviflora*, *Stipa tenacissima*, *Lygeum spartum*, *Ononis tridentata*, *Frankenia pulverulenta*, *Brachypodium retusum*, *Helianthemum squamatum*, *Launaea resedifolia*, *Herniaria fruticosa*, *Onobrychis stenorrhiza*, *Thymus funkii* var. *funkii*, *Teucrium libanitis* y *Lepidium subulatum*.

3. Vegetación hidrohálfila y halófila:

En algunos puntos del término municipal de Hellín (humedal de Fuente de Isso, Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de los Patos) aparecen táxones característicos de comunidades hidrohálfilas. Dicha vegetación presenta una clara estratificación horizontal, sucediéndose diversas comunidades vegetales atendiendo a diferentes grados de humedad edáfica y a la diferente salinidad (Herreros Ruiz, 1988).

Así, los fondos de los humedales menos halófitos (Fuente de Isso) están tapizados por una pradera sumergida de caráceas donde aparecen especies como *Lamprothamnium papulosum*, *Chara hispida*, *Chara vulgaris*, *Chara vulgaris* var. *longibracteata*, *Chara galioides* y *Chara major*.

A continuación aparece una banda casi continua de juncales, dominados por *Scirpus maritimus*, tras el cual se localiza un extenso carrizal dominado por *Phragmites australis* acompañados de *Typha angustifolia* y, escasamente por *Cladium mariscus*. En las zonas no inundadas pero con suficiente humedad edáfica aparecen juncales nitrófilos de *Scirpus holoschoenus* y, más alejados de la orilla, *Tamarix*.

Respecto a la laguna de los Patos, en sus oscuras aguas no se llega a desarrollar la vegetación higrófila y tan solo prosperan densas formaciones de espadañales y carrizos (*Typha* y *Phragmites*).

En el cinturón perilagunar, especialmente en el saladar de Cordovilla, se encuentra un extenso complejo de comunidades halófilas con elementos raros como *Microcnemum coralloides*, *Limonium dichotomum*, *Inula crithmoides*, *Sarcocornia fruticosa*, *Elymus curviflorus*, *Teucrium rivasmartinezii*, *Thymus funkii subsp. funkii*, *Cynomorium coccineum*, *Sarcocornia fruticosa*, *Limonium caesium*, destacando los importantes endemismos albacetenses, como son *Sideritis serrata* y *Helianthemum polygonoides*.

Este tipo de vegetación hidrohálifita presenta una alta valoración ambiental. Así, en Cirujano & al., 1992 se incluye la Fuente de Isso entre las Zonas Húmedas de Interés Singular detectadas en la Península Ibérica en virtud de sus valores botánicos y los Saladares de Cordovilla y Agramón están considerados Lugar de Importancia Comunitaria en función de los hábitat y taxones en ellos existentes.

F7. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SUBCATEGORÍA 56, CARRETERAS Y FERROCARRILES

Se corresponde con la categoría c) de las diferenciadas en el artículo 47.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 4.c) del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico. Bajo esta subcategoría de protección de carreteras y ferrocarriles se incluyen los suelos del municipio que precisan protección por razón de la preservación de la funcionalidad de estas infraestructuras. Se trata de los terrenos donde se localizan las carreteras y ferrocarriles y sus zonas de servidumbre, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004).

1^{er} Tema:

- Incluye las autovías y autopistas y zonas de servidumbre:

- 25 metros para autopistas y autovías,
- 8 metros para el resto de las carreteras comárcales.

Distancia tomada desde las aristas exteriores de todas las vías.

2^o Tema:

- Incluye la vía del ferrocarril, con su zona de protección o línea de dominio público: de 8 metros a cada lado de la arista de explanación.

Fuente: bases cartográficas y fotointerpretación

F8. CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se corresponde con la categoría c) de las diferenciadas en el artículo 47.2.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en el artículo 6 del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico.

- Las áreas incluidas dentro de esta categoría lo son por no haber sido adscritas a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Son áreas ocupadas mayoritariamente por el uso agropecuario, definido éste como el propio de aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano, o su aprovechamiento ornamental o industrial.

G. LOS SISTEMAS GENERALES

La documentación gráfica permite apreciar la importancia del suelo que debe ser captado en concepto de Sistemas Generales al servicio de toda la población. Los hay de tres tipos: el SG de Comunicaciones, el SG de Espacios Libres, y el SG de Equipamientos Comunitarios.

G1. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

El nuevo viario de SG lo integra la Vía de Ronda Sur de Hellín, que da servicio y conexión a todo el nuevo Suelo Urbanizable. Según puede comprobarse en planos, sólo se carga a SSGG media Ronda, mientras que la otra media debe incluirse en los sistemas interiores de cada Sector. Ello es lógico: el acceso concreto al Sector se realiza con viario local, por lo que parte de la Ronda debe considerarse viario local, que debería existir de todas maneras (aunque la Ronda no tuviese categoría de tal) para dar acceso a las manzanas situadas sobre aquélla.

También se ha incluido en este SG el suelo necesario para diseñar la glorieta sobre la carretera a Isso, y así organizar los accesos al sector industrial La Losilla, que son muy peligrosos, porque este enclave industrial se encuentra situado en un cambio de rasante; nunca debió haberse construido. Puesto que es una realidad, ahora interesa garantizar un acceso por vía de servicio, y aprovechar la intersección para recoger otros caminos rurales en el mismo punto de contacto con la carretera CM-412.

Por último, se incluye la ampliación de suelo destinado al gran estacionamiento de vehículos pesados situado en el polígono industrial de San Rafael, actualmente en construcción. El planteamiento inicial de esta dotación no consideraba los accesos por la CM-313, que resultan fundamentales para que los camiones puedan tener acceso y salida desde el aparcamiento hasta la red de carreteras, sin circular por el interior del polígono. Esta solución descarga de tráfico interno el viario industrial, que tendrá menos desgaste (y, en consecuencia, menor coste de mantenimiento). En todo caso se mantienen y rediseñan, para un mejor servicio, los accesos desde el estacionamiento al polígono.

G2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

La superficie del Sistema General de espacios libres que tiene que ofertar el POM se calcula en función de su población potencial, resultante de la suma de:

- ⇒ La población existente en 2008: 31.054 habitantes (INE)⁹
- ⇒ La población resultante de la colmatación del suelo vacante en 2008, calculada multiplicando por un coeficiente de 3habs/viv el número de viviendas construibles sobre suelo vacante, según se detalla en el epígrafe A.1 del capítulo 5 de esta Memoria, y que asciende a 9.717 habitantes (suma de los 5.469 habitantes en las 1.823 viviendas sobre suelo vacante del núcleo de Hellín, y los 4.248 habitantes en las 1.416 viviendas sobre suelo vacante en Pedanías, que incluye el de Las Higuercas).¹⁰
- ⇒ La población resultante de la colmatación de los nuevos ámbitos con Ordenación Detallada, que asciende a 26.577 habitantes (suma de los 20.955 habitantes en las 6.985 viviendas en ámbitos con OD del núcleo de Hellín, y los 5.622 habitantes en las 1.874 viviendas

⁹ Incluye la población de la UA: UA H-15 "Palomar", con alto grado de consolidación

¹⁰ Se incluye aquí la población resultante de la colmatación del suelo vacante de la UA H-15 "Palomar".

en ámbitos con OD de las Pedanías, según se expone en el epígrafe A.2 del capítulo 5 de esta Memoria)

⇒ La población resultante de la colmatación de los nuevos ámbitos sin Ordenación Detallada, que asciende a 12.497 habitantes, según se expone en el siguiente cuadro:

SECTOR	SUP. SECTOR m2	DENS. MÁX. viv/Ha	VIVS	HABITANTES nº
ISSO-03	20.392	36	73	220
ISSO-06	144.324	36	520	1.559
ISSO-08	19.755	36	71	213
ISSO-09	150.112	36	540	1.621
ISSO-10	34.276	36	123	370
RINCON-1	16.061	36	58	173
LAS DEHESILLAS	801.630	22	1.764	5.291
CASAS DE POLAN	923.899	11	1.016	3.049
TOTAL	2.110.449		4.166	12.497

La superficie total del SG de Espacios libres de Hellín necesaria para cumplir con el estándar del artº 24.1e) del TRLOTAU (1.000 m² por cada 200 habitantes) asciende a:

$$\text{Sup SG Espacios libres} = 79.845 \text{ habs} \times 1000 \text{ m}^2 / 200 \text{ habs} = 399.225 \text{ m}^2$$

Esta superficie se compone de:

- ⇒ El suelo clasificado como Sistemas Generales de espacios libres ya captados en todo el municipio, que como se indicaba al hablar de las necesidades futuras de zonas verdes, suma 167.931 m².
- ⇒ Los sectores de SUB sin OD, que ceden 66.143 m²
- ⇒ El resto, esto es, 165.151 m², lo captarán los ámbitos de desarrollo con OD.

	Viviendas	Habitantes	Superficie SG (1000m ² /200hab)
Población 2008		31.054	155.270
Suelo vacante 2008 Hellín	1.823	5.469	27.345
Suelo vacante 2008 Pedanías (1)	1.416	4.248	21.240
SUNC Hellín	2.114	6.342	31.710
SUNC Pedanías	303	909	4.545
SUB con OD Hellín	4.871	14.613	73.065
SUB con OD Pedanías	1.571	4.713	23.565
SUB sin OD	4.166	12.497	66.143
TOTAL		79.845	402.883

(1) Incluye Las Higuericas

Superficie de SG de espacios libres necesarias s/ artº 24.1e) del TRLOTAU

Las zonas verdes nuevas para satisfacer las necesidades del rango ciudad, se concentran en dos lugares del núcleo de Hellín: el primero es el Parque Norte, al Sur del Barrio de El Calvario. Se trata de un nuevo parque de más de 8 has., el más extenso de la ciudad. Queda surcado

por el Paseo de Las Columnas, que así adquiere un rango de itinerario urbano distintivo para la ciudad, a la que aporta un recorrido simbólico que puede ser potenciado por este parque.

El segundo es el Parque del Paseo del Cementerio. Como se ve, el POM da mucha importancia a los recorridos simbólicos, cargados de significado para muchos hellineros, y que se encuentran en un estado que no se acomoda a la necesidad de que la ciudad solemnice estos recorridos con un paisaje urbano apropiado. Por ello, el entorno del cementerio ha sido considerado en varios aspectos: viario, parque, fachadas urbanas, con la ampliación del tanatorio.

G3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Hay dos nuevos equipamientos de SG: el nuevo Recinto Ferial y la eventual expansión para el Hospital; ya se ha descrito, con anterioridad, la función que estas importantes piezas han de cumplir en el organismo urbano, por lo que bastará aquí citarlas.

La captación del suelo destinado a estos SSGG se produce por los mecanismos normales de reparto proporcional, descritos en el TRLOTAU, según se exponen en el punto siguiente.

G4. LOS SISTEMAS GENERALES A CAPTAR MEDIANTE LA GESTIÓN DEL POM.

Se clasifican como Sistemas Generales los elementos estructurantes descritos en los puntos anteriores, al servicio del conjunto de la población, que serán captados por el mecanismo del aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada. En esta clase de suelo hay dos Áreas de Reparto: una industrial y otra residencial. A cada AR le corresponde captar una serie de SSGG concretos:

AR Industrial

Capta dos SSGG:

- La ampliación del aparcamiento de pesados, situado en el polígono de San Rafael, y que ahora adquiere una superficie mayor que le permite enlazar viarios entre sí y conectar el polígono con la CM-313.
- El Parque Pº del Cementerio Norte

AR Residencial.

Capta doce SSGG:

- El Parque Norte de Hellín, que se constituye en el espacio libre más grande de la ciudad, situado en una posición tal que coadyuve a la recualificación de una zona sensible.
- El nuevo Recinto Ferial, situado al Sur de la ciudad, sobre la Ronda Sur.
- La ampliación del Hospital de la Seguridad Social. En realidad, se trata de un ámbito discontinuo, hoy dividido por la calle Hospital (o carretera del IRYDA), que puede tener en parte el destino de ampliar el equipo sanitario, o también otros usos dotacionales que el Ayuntamiento decida. Eventualmente, podría obtenerse una superficie continua con la desaparición del tramo de la calle Hospital que divide el ámbito en dos bolsas; tramo que es innecesario, y que sólo sirve para introducir tráfico de paso en las áreas residenciales, impidiendo

un desahogo suficiente a la instalación hospitalaria; pero esa es una opción que queda abierta, según se vayan asignando usos concretos a este SG.

- La ampliación del Cementerio. El actual se ha quedado pequeño, y es el momento de considerar su ampliación en el conjunto de todas las operaciones urbanísticas que van a dar un nuevo impulso a la zona Norte de Hellín.
- El parque del Paseo del Cementerio Centro, destinado a dignificar los accesos de éste, y a convertir la zona en un espacio grato para el paseo.
- El parque del Paseo del Cementerio Sur, entre el anterior y el límite norte del Bº del Calvario
- Los accesos al cementerio, que se amplían por el Norte, para conectarlos con la carretera de Pozohondo y suprimir la situación en fondo de saco de ese equipamiento.
- La Ronda Sur. Aunque esta última da servicio a un conjunto de Sectores, sólo se puede cargar a éstos parte de su sección, para que la repercusión de viario y los costes de la urbanización sean proporcionados al uso que los Sectores hacen de los SSGG. El resto forma parte de los Sistemas Interiores de cada Sector.
- La Ronda Oeste, que delimita el borde exterior del Parque Norte.
- El nudo de la carretera de Isso, contiguo a Hellín por el Oeste, y que pretende organizar los accesos a La Losilla, a la vez que recoge las intersecciones con caminos rurales.
- La conexión desde el norte de la estación con la autovía
- La prolongación de la calle Dámaso Alonso, al SE del Polideportivo Municipal

Los suelos clasificados como Sistemas Generales que será preciso captar suman, entre las dos Áreas de Reparto, 37,48 Has, según el desglose que se adjunta a continuación. Son bien soportados por el conjunto de Sectores, lo que puede comprobarse al analizar las edificabilidades brutas patrimonializables por parte del sector privado, que son normales.

Parque Norte	74.976 m ²
Recinto Ferial	24.961 m ²
Ampliación Hospital	28.838 m ²
Ampliación Cementerio	26.955 m ²
Parque Pº Cementerio Centro	12.894 m ²
Parque Pº Cementerio Sur	72.624 m ²
Parque Pº Cementerio Norte	6.314 m ²
Ronda Sur	35.535 m ²
Ronda Oeste	13.080 m ²
Nudo ctra de Isso	8.792 m ²
Conexión autovía	6.749 m ²
Ampliación Aparcamiento	38.778 m ²
Accesos al Cementerio	8.189 m ²
Prolongación Dámaso Alonso	2.079 m ²
Total Sistemas Generales	376.843 m²

G5. LOS SISTEMAS LOCALES A CAPTAR POR EXPROPIACIÓN.

Existen cinco pequeños ámbitos de suelo, que son necesarios para garantizar la continuidad viaria una vez colmatado el POM y se clasifique nuevo suelo urbanizable al este de la N-301 o para ampliar equipamientos de carácter local. Se propone que sean captados por expropiación:

Apertura de calle-1	1.700 m ²
Apertura de calle-2	1.623 m ²
Apertura de calle-3	1.055 m ²
Ampliación cultural	1.162 m ²
Jardín Villareala	900 m ²

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se expone en este capítulo la justificación de la ordenación detallada (OD) del Suelo Urbano, tanto del Consolidado (SUC) como del No Consolidado (SUNC), y del Suelo Urbanizable (SUB) de Hellín. Los aprovechamientos urbanísticos, reservas dotacionales, y determinaciones particulares de cada ámbito de desarrollo se encuentran en el Fichero de Planeamiento Desarrollo y Gestión del Anejo a las NN UU de este POM.

A. LAS ZONAS DE ORDENANZA: ORDENANZAS TIPOLOGICAS Y USOS PORMENORIZADOS

Tanto la ciudad de Hellín como el resto de los núcleos de población municipales se han desarrollado mediante el recurso a un espectro limitado de tipologías: edificación cerrada de baja altura en el casco histórico y barrios, manzana cerrada con casos “singulares” en el primer ensanche, bloque en altura y vivienda unifamiliar adosada de promoción pública en el segundo. En el caso de las pedanías, esta monotonía tipológica tiene motivos diferentes: son contados los casos en los que se ha desarrollado promoción inmobiliaria profesional para venta. Las tipologías responden a las necesidades de la vida rural y del trabajo en el campo, y están muy bien adaptadas a esas actividades. Pero en el caso de Hellín ciudad, la escasa variación parece encontrarse más cerca de la producción de pisos para venta, según modelos tipológicos comerciales de bajo coste y fácil salida en el mercado inmobiliario, con los cuales el promotor sabe que no corre ningún riesgo.

En estos últimos años ha hecho su aparición la vivienda unifamiliar adosada de parcela pequeña en nuevas promociones, tipología ésta que acapara la demanda, y que ha sustituido al bloque en altura en las preferencias de las familias; pero no son muchas las promociones realizadas en proporción al tamaño de la ciudad, por el poco espacio gestionado para esta tipología. También las pedanías, sobre su escaso suelo libre, empieza a conocer la implantación de viviendas unifamiliares adosadas, de menor dimensión que las tradicionales, y ya pensadas para segunda residencia o vivienda principal no condicionada por las necesidades agrícolas.

Por lo que hace a la industria, no se puede describir ningún área homogénea tradicional en la que la pauta tipológica sea el resultado de la aplicación sistemática de una ordenanza, si se exceptúa la de tolerancia industrial, que ha resultado en una mezcla acaso obligada por las circunstancias, pero que ahora debe ser reconsiderada, al haber aparecido nuevas oportunidades de asentamiento de las industrias. Sí puede detectarse orden en la zona industrial de San Rafael, en la que la edificación industrial responde a la ordenanza de su planeamiento parcial.

Esta Memoria presenta sus propuestas mediante la utilización de tipologías de referencia que han sido detalladas en la correspondiente normativa urbanística. Pueden agruparse, para las nuevas áreas, en residenciales, las dedicadas a la producción, y las dotacionales. Para el espacio consolidado, como es natural, se han formulado ordenanzas que permitan la consolidación de las tipologías actuales, evitando aquellas fugas normativas que han producido excepciones que subvierten el tejido.

Las reagrupaciones tipológicas que ahora se han llevado a cabo para dar lugar a una normativa bien sistematizada tienen una justificación: el planeamiento de desarrollo del PGOU94 ha aportado nuevas definiciones normativas a sus planes parciales u otros instrumentos, que no aparecían en las Normas Urbanísticas del Plan General. De esta manera, pasados más de doce años de su vigencia, existen numerosos documentos, cada uno con su sistemática particu-

lar, que deben consultar los Servicios Técnicos municipales a la hora de estudiar la concesión de una licencia. El nuevo POM pretende poner el contador nuevamente a cero, esto es: se refunden en un único cuerpo normativo todas las ordenanzas de todos los documentos que han ordenado porciones de suelo que ya son urbanas o están en vías de serlo. Así, los Servicios Técnicos tendrán un solo documento que recoge toda la casuística normativa del municipio. Eso supone agrupar las ordenanzas dispersas por afinidades, y clasificarlas con grados cuando la diferencia entre una y otra es muy pequeña.

A1.1. Las tipologías residenciales.

A los efectos de este POM, se han considerado siete tipologías, algunas de ellas con más de un grado; todo ello, en el ánimo de diversificar la paleta residencial. Son las siguientes:

Vivienda Tradicional: cubre el arco de edificaciones situadas (o por situar) en espacios históricos del municipio, resumiendo las ordenanzas que ahora se encuentran aún en vigor, para simplificar el manejo normativo del planeamiento general. Está tipología dispone, a su vez, de tres grados:

El *Grado 1º* coincide en esencia con la anterior Ordenanza de Casco Antiguo, y su uso está restringido precisamente al Conjunto Histórico de Hellín y su Entorno Urbanístico, declarado BIC. Se han mantenido, en casi todos los parámetros, aquéllos que ya se están aplicando; y se cuidan las condiciones estéticas de la edificación para mantener las invariantes perceptivas que son características de este Casco.

El *Grado 2º* coincide en lo fundamental con las anteriores Ordenanzas de Barrios y Pedanías que no son poblados integrados de Colonización. Se aplica también sobre las parcelas de las pedanías que han sido construidas sin ajustarse al proyecto original de Colonización.

El *Grado 3º* se aplica a las pedanías de Colonización con diseño integrado (Nava de Campaña, Cañada de Agra y Mingogil).

Terminación de Casco: se desarrolla en tres grados, y coinciden, sus dos primeros grados, con la Ordenanza del PGOU94 (que también tenía los mismos grados). Sólo se aplica en la primera periferia del Casco Histórico de Hellín ciudad, para ordenar la edificación sobre pequeña parcela que se desarrolló durante la época de crecimiento natural de la ciudad, previa a la generalización de la promoción profesional.

Ensanche: se ordena el suelo urbano de la segunda periferia del núcleo inicial mediante esta tipología, que recoge la anterior Ordenanza de Ensanche en sus dos grados, la de Edificación entre Medianeras, que pasa a ser el grado 3º de la nueva Ordenanza, y un grado 4º para una zona situada entre las calles Rambla y República Argentina. Estas tipologías se encuentran, sobre todo, al Sur del Casco Histórico y constituyen el grueso de la aportación a la ciudad del periodo de construcción destinada a la promoción profesional de productos inmobiliarios residenciales.

Bloque abierto: esta tipología no está muy presente en Hellín; pero hay algunas zonas en las que se observa su aparición, como en el barrio de El Palomar. Sus parámetros geométricos coinciden con los de la antigua Ordenanza de Edificación en bloque abierto.

Unifamiliar alta densidad: esta es una tipología de referencia, que se desarrolla normalmente en dos plantas (incluida la baja), con pequeño patio-jardín interior, y eventualmente retranqueo a la alineación oficial. Cubre buena parte del nuevo suelo propuesto, como tipología intermedia entre las más y las menos densas. La vivienda adosada ha sido acusada de monótona y promiscua, en tanto que es muy permeable a las vistas y ruidos de los vecinos, y se suele desarrollar en tiras con soluciones formales reiteradas. Pero el problema no es sólo de la tipología: muchas veces es del proyecto de arquitectura, cuando se redacta por profesionales escasamente motivados. Si el dinero que se invierte en elementos de representación (balaustres prefabricados, cornisones decoradas, enanos de piedra artificial, ladrillos extravagantes, detalles posmodernos) se empleara en buenos materiales de aislamiento y disposiciones arquitectónicas adaptadas al lugar, no podría hacerse responsable a la tipología de la mayor parte de las críticas que recibe.

Esta tipología se desarrolla a través de una Ordenanza con dos grados. El primero, coincide con la antigua Ordenanza de vivienda unifamiliar; el grado segundo se aplica en las nuevas ordenaciones, con parcela mínima algo mayor y un índice de edificabilidad más elevado, pero menos ocupación de suelo. Este G°2 pretende adaptar los parámetros geométricos de la vivienda adosada a la demanda actual, y superar algunos de los inconvenientes de la vivienda adosada de la anterior generación, con sólo 6 metros de frente de fachada y mayor ocupación de parcela.

Vivienda unifamiliar aislada: con esta tipología se esponja el tejido residencial, y se obtienen morfologías de ciudad-jardín, con densidades de referencia que cubren el arco entre los 0,5 y los 0,7 m²c/m².

Se desarrolla en cinco grados: el primero, sobre pequeña parcela (260 m²) en nuevas ordenaciones..

El grado segundo es menos denso, pero su parcela mínima no rebasa los 500 m². Se propone para las nuevas ordenaciones, sobre todo al Sur de Hellín ciudad; de manera que la gradación de intensidades vaya decreciendo hacia los bordes urbanos y esponjándose, hasta empatar con las viviendas levantadas en medio rural, que ya no podrán seguir creciendo, pero con las que la ciudad debe formar un conjunto que no acuse a la vista una solución de continuidad fuerte.

El grado tercero se corresponde con la anterior Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada, presente en el barrio de El Palomar.

Los grados 4º y 5º recogen las normas particulares de zona del Plan Parcial de la Higuieritas, sobre parcelas de 800 y 300 m² respectivamente.

Vivienda en Condominio: el PGOU94 no incluía esta tipología, inédita en Hellín, que ahora se pretende ofrecer como una alternativa a medio camino entre la vivienda en bloque y la adosada, con la que se iguala en intensidad edificatoria (con el G°2). Ello indica que la elección entre vivienda adosada o condominio no es una cuestión de aprovechamiento, sino de preferencia por una manera de habitar diferente: en el caso de la vivienda adosada, disponiendo de pequeños patios-jardín privados; en el caso del condominio, con elementos comunes, que ya hacen de los jardines unas piezas más amplias. El condominio es un pequeño edificio para vivienda colectiva por plantas (no más de cuatro), pero completamente retranqueado de sus lin-

deros, y con una ocupación máxima de la mitad de la parcela. Así, una pequeña comunidad de vecinos tiene un jardín comunitario. Con esta tipología se construyen barrios en los que la vegetación privada se funde con la pública, ofreciendo una percepción muy grata del espacio; y se rompe la monotonía de la vivienda en hilera.

A1.2. Las tipologías para usos económicos.

Muchos usos industriales están ya muy cerca, en cuanto a su demanda tipológica, de otros usos, como los terciarios: se produce limpiamente, y los edificios se diseñan con intención de proclamar esa limpieza. Por eso, puede hablarse de usos económicos, porque son compatibles los industriales, los terciarios y los comerciales. Es frecuente que un edificio de oficinas se asiente junto a una fábrica o a una gran superficie comercial. Por ello, las tipologías de este grupo admitirían usos industriales, terciarios y comerciales en casi todos sus grupos: hay algunas matizaciones.

De momento, se están manejando una tipología comercial y seis industriales, que responden a otros tantos sesgos de la demanda de suelo para usos económicos:

Comercial: no tiene equivalente en las Ordenanzas del PGOU94. Propone dos grados: el primero, para instalaciones comerciales compatibles con la vivienda, en suelo consolidado. Es apropiada para superficies comerciales medias (hasta 3.000 m²). El Grado 2º se utiliza en nuevas ordenaciones, sobre parcelas que comienzan a partir de los 10.000 m², allí donde se puede absorber mejor el impacto sobre el viario de las grandes superficies, no siempre compatibles con la vivienda. El grado 3º se aplica sobre parcelas de uso terciario - hotelero enclavadas en áreas residenciales, en tipología de Edificación en Manzana Cerrada, sobre parcela mayor de 2,500 m².

Industria adosada: recoge las antiguas zonas ordenadas en el PGOU94 con las Ordenanzas de Industria Nido, Industria en Pedanías, e Industria Adosada (en ciertos Sectores que desarrollaban el PGOU), pero también se propone para nuevas ordenaciones. Esta tipología supone plantas sobre parcela entre 400 y 1.000 m² ocupada hasta en un 80%, posiblemente la solución más popular para talleres y otras actividades similares, pero con el inconveniente de que el adosamiento obliga a restringir las categorías industriales con mayor carga térmica: al estar adosadas las plantas, un incendio en una de ellas puede tener consecuencias muy graves para los colindantes, por lo que hay que limitar la carga térmica.

Industria pareada: recoge las antiguas tipologías de las Ordenanzas del PGOU94: Industria Ligera (que no llegó a aplicarse nunca) e Industria Pareada (aplicada en el Sector 3). Admite plantas pareadas sobre parcela entre 1.000 y 2.000 m² con ocupaciones no muy altas (70%). Representa un cierto esponjamiento respecto de la industria adosada, aunque sigue sufriendo de parte de los problemas derivados de la contigüidad a otra planta, por lo que hace a su carga térmica.

Industria aislada: se aplicó en el Sector 2, antigua Ordenanza de Industria aislada Grado 2. Cubre la demanda de industria, comercio y usos terciarios en situación periurbana. Se emplea en los lugares de mayor visibilidad en las salidas de las carreteras (a Isso, a Murcia, a Albacete), o en La Losilla, pero también en San Rafael, para dar cabida a empresas con necesidades de representación que no necesitan gran cantidad de superficie para su implantación. Se desa-

rolla en tres grados, para tamaños de parcela cada vez mayor (de 2.000, 4.000 y 5.000 hasta 10.000 m², según los grados).

Industria en gran parcela: es la característica de las grandes empresas que se están implantando en parte del polígono de San Rafael, y que se seguirán desplazando a esa zona paulatinamente, conforme vayan amortizando las instalaciones actuales. También es la apropiada para usos logísticos, y en este sector de la actividad hay que cifrar buena parte de la futura demanda de poblaciones que, como Hellín, disfrutaron de situaciones estratégicas desde el punto de vista del transporte.

Tiene dos grados: el 1º, que coincide con la antigua Ordenanza del Sector SA4, Industria Aislada Gran Parcela; y el 2º, que corresponde a la misma denominación del Sector S-2. Sus diferencias son pequeñas (misma parcela, a partir de 10.000 m²), pero suficientes para justificar dos grados, y así recoger una realidad sin aumentar el número de ordenanzas.

Industria en Transformación: recoge una anterior Ordenanza del mismo nombre; sólo se aplica sobre zonas consolidadas en las que existen plantas con estos parámetros, y que no es previsible que vayan a desaparecer en el periodo de vigencia de este nuevo POM, ni que el Ayuntamiento vaya a propiciar su traslado.

Condominio de Industria Nido: se aplica sobre nuevas ordenaciones, ya con unos parámetros apropiados a las necesidades de estos minipolígonos no enfocados exclusivamente a las necesidades agrarias. Su dimensión (entre 1.000 y 3.000 m²) y ocupación (50%) permite internalizar los movimientos de camiones.

A1.3. Las tipologías para las dotaciones.

En materia de equipamiento (público o privado), el POM se reduce a contemplar una única tipología: el edificio exento, retranqueado por todos sus linderos. La experiencia demuestra que, salvo excepciones, con esta tipología se resuelven las necesidades de centros de enseñanza, centros sanitarios, sociales o culturales. Normalmente son de titularidad pública, y el suelo ordenado procede de cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, lo que significa que sus coordenadas urbanísticas no tienen influencia en el cómputo de los aprovechamientos privativos. Así, si un caso concreto requiere una modificación de la ordenanza, ello no repercutirá en los derechos de los propietarios.

No obstante, hay que recoger la situación de los equipamientos consolidados; por ello, la Ordenanza dispone de dos grados. El grado primero subsume las antiguas ordenanzas de Equipamiento, y Equipamiento Deportivo. Permite parcela pequeña, y edificios sin retranqueo, por lo que se aplica sobre tejidos densos consolidados. El grado segundo es el estándar de equipamiento en nuevas ordenaciones (aunque recoge ordenanzas anteriores de Equipamiento deportivo en S-3), con parcela de más de 500 m² y edificación retranqueada por todos sus linderos.

B. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Una vez definidos los usos y tipologías consideradas por el POM, puede abordarse una exposición sobre cómo se ha procedido para la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. El Plan ha sido muy riguroso en la delimitación de esta subclase de suelo, de manera que el suelo consolidado se compone casi en exclusiva de espacios construidos cuya modificación no está prevista en el horizonte del POM. Las renovaciones de edificios que hayan cumplido su ciclo y deban ser sustituidos se producirá a través de la mera aplicación de la normativa urbanística, que prevé procedimientos simples para las segregaciones o agregaciones catastrales, que no han de afectar a las tipologías. La ordenación detallada es, pues, estrictamente normativa.

Se han propuesto pequeñas modificaciones muy localizadas de las alineaciones de algún solar, hasta regularizar frentes que ya están consolidados con una línea continua de fachada. Las pérdidas de suelo privado no son significativas, y por ello no se han delimitado Unidades de Actuación para estas operaciones, simplificando el procedimiento del PGOU anterior, que establecía sistemas basados en la expropiación que no llegaron, en general, a ser puestos en práctica.

C. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El suelo urbano no consolidado ha sido abordado, en todos los casos, mediante la delimitación de Unidades de Actuación. Unas proceden del Plan anterior, y estaban pendientes de desarrollo; en algunos casos han sido retocadas hasta adaptarlas a límites gestionables, y a intensidades o usos acordes con la voluntad municipal de hacer viables estas Unidades.

Procede realizar una breve explicación de los detalles de la propuesta de cada UA:

C1. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN LA CIUDAD DE HELLÍN.

Se incluyen todas ellas en una misma Área de Reparto, que se ha denominado UA-H. En total, hay 11 Unidades de Actuación, cuyas características numéricas aparecen reflejadas en el Fichero incluido como Anexo 1 a las Normas Urbanísticas. El detalle de su ordenación es el siguiente:

C1.1. UA H1: Estación Norte.

Esta UA recoge en esencia la UE-6b del PGOU anterior, que no se desarrolló, pero con una nueva delimitación. Ahora, se ha diseñado su viario interno para que presente continuidad con el Barrio de la Estación, que prolonga sus ejes hacia el Este. En su diseño ha tenido mucha importancia el paso bajo la vía férrea, que hace permeable este conjunto residencial (en definitiva, todo el conjunto es el Barrio de la Estación, ampliado hacia el Este), y que ofrece un nuevo acceso a Hellín desde el Norte, a través de una pista que conecta con una intersección de la variante, aumentándose así la permeabilidad del barrio. Los suelos de cesión se disponen en el entorno del paso a desnivel, en continuidad con las franjas de protección ferroviaria, que se rematan con una calle local.

C1.2. UA H2: Parque de las Columnas.

Se trata de una UA nueva que forma parte de las diferentes propuestas encaminadas a rematar Hellín por el Oeste, con el nuevo Parque del mismo nombre (de las Columnas) y una zona comercial. Recoge la prolongación del viario transversal a la Avenida de la Constitución, entre las calles Atajadero y Colegial. Propone un eje paralelo por el Oeste a la Avenida de la Constitución, que es la prolongación de la pequeña calle de la Cruz de Sal hacia el Norte, hasta su encuentro con la carretera de Liétor. Plantea sus cesiones de equipamiento al Norte, en contacto con suelo público dotacional con el que colinda, para hacer más eficaces los enclaves de equipamiento gracias a la concentración, lo que refuerza los centros de barrio. Las cesiones para espacios libres se sitúan en continuidad con el SG Parque Norte, para que en conjunto se obtenga un gran parque.

C1.3. UA H3: Puerta de Murcia Norte.

Antigua UE12, del PGOU anterior, ahora redelimitada para extraer de su ámbito la parte consolidada que debe mantenerse. Actualmente, aún existen grandes naves de la época de auge de la industria espartera, que están fuera de servicio, en una zona que está avanzando rápidamente hacia la sustitución de los usos productivos por los residenciales. Plantea sus cesiones al Norte, para hacer más permeable el tren a la ciudad y separar las viviendas de la vía férrea. Crea un nuevo eje viario importante entre esa vía y la carretera de Murcia, que encuentra su prolongación más al Este, en suelo urbanizable.

C1.4. UA H4: Puerta de Murcia Sur.

Antigua UE14, del PGOU anterior, una vez redelimitada suprimiendo ciertos desarrollos residenciales habidos en su seno. Se sitúa en el cuadrante SW de la intersección entre la carretera de Murcia y la Ronda Sur. Su viario se limita a dar continuidad al existente a su Oeste, en especial a la calle Alfareros. Actualmente, esta UE está dedicada al cultivo: es un olivar. Plantea sus cesiones al Sur de Alfareros, para dar origen a una extensa área dotacional, formada por éstas y otras cesiones de otros ámbitos; área que incluye el Hospital Comarcal.

C1.5. UA H5: Libertad Norte.

Es la antigua UE 1a, entre la Avenida de la Libertad y Vara del Rey, ahora con otros límites que excluyen edificios que deben permanecer. Acumula sus cesiones al Sur, para unirlas con los espacios libres ya cedidos por operaciones anteriores actualmente en suelo urbano consolidado. Se crea así un parque de regulares dimensiones que ayudará a mejorar el espacio urbano del acceso Norte a la ciudad, en el que confluyen Libertad y la carretera a Peñas de San Pedro. El resto es un trazado viario interior que forma manzanas residenciales.

C1.6. UA H6: Libertad Sur.

Antigua UE2, que excluye suelo ya construido entre las calles Batán y Hernán Cortés. El POM propone un viario secundario en continuidad con el de la UA H5, y la situación de los espacios libres sobre el montículo en proceso de desmonte. Su suelo dotacional se plantea al Norte, en posición de remate contra el campo.

C1.7. UA H7: Calanda.

Es la antigua AE7: un pequeño espacio sin uso, entre la carretera de Liétor (al pie del Barrio de El Calvario) y la Avenida de la Constitución.. Forma parte del conjunto de operaciones que van a transformar el borde Oeste de Hellín, con un área dotacional que quedará vertebrada por la calle Calanda, y que incluye al Centro Social del Carmen y otras dotaciones públicas.

C1.8. UA H9: Paseo del Pino.

Estructura el borde del Barrio del Pino, entre la vía férrea, el paso a desnivel y la balsa Capote. Completa, pues, el viario y las dotaciones de uno de los dos barrios situados al Este de la vía férrea, muy aislados del resto de la ciudad, y cuyo crecimiento debe quedar restringido a lo necesario para alcanzar un nivel funcional mínimo, sin aumentar los problemas que se crearían si estos barrios se expandieran mucho, dado lo difícil de su integración topológica con el resto de Hellín.

La UA incluye propiedades construidas de manera algo anárquica, que habrá que modificar para poner orden en una zona que podría haber admitido un desarrollo residencial más denso, pero que ha quedado taponado por las construcciones levantadas, en perjuicio tanto de los propietarios de suelo como del resto del barrio.

C1.9. UA H10: Dalila.

Esta Unidad es la prolongación natural hacia el Este de la UA H3, "Puerta de Murcia Norte". Se extiende al Este del futuro paso a desnivel sobre la vía férrea, dando continuidad a la calle intermedia entre aquella y la carretera de Murcia. Pertenece al conjunto de industria espartera desafectada que se está transformando hacia el uso residencial. Plantea cesiones al Norte, para completar las de UA H3 y UA H1 en el entorno del paso a desnivel, poco compatible con la vivienda, pero que puede resultar interesante entre espacios libres si el proyecto de ingeniería es sensible con el entorno.

C1.10. UA H11: Convento.

Recoge los jardines y el suelo vacante de la parcela del convento de los Franciscanos, al SO del casco histórico. Se posibilita la edificación residencial, obteniéndose en concepto de cesión para espacios libres el jardín consolidado existente.

C1.11. UA H12: Carretera de Agra.

Esta Unidad se sitúa al Sur del edificio de la Comandancia de la Guardia Civil, colindante con ella. Se trata de un pequeño espacio que, una vez ordenado, permitirá prolongar la calle central del barrio El Palomar hasta la carretera de Jaén, y conectar con la calle de La Vereda hasta la estación de autobuses, mejorando la accesibilidad al barrio señalado. Cede sus dotaciones en el espacio que queda al SW de la calle, las cuales se acumulan con los equipamientos docentes existentes, que quedan así reforzados y regularizados.

C1.12. UA H13: Norte Bº del Pino.

Se delimita esta UA sobre suelo de titularidad pública, para rematar por el norte el Bº del Pino con dos pequeñas manzanas vivienda unifamiliar y dotaciones.

C1.13. UA H14: Candy.

Delimitada en parte de un sector de suelo urbanizable del PGOU no desarrollado, recoge esta UA una industria existente con frente a la carretera de Murcia, posibilitando su regularización y ampliación.

C1.14. UA H15: El Palomar.

Proviene de una Modificación Puntual del PGOU. Está edificada y urbanizada, pero no se ha realizado la correspondiente equidistribución ni se ha procedido a la cesión de las dotaciones previstas en el planeamiento.

C1.15. UA H16: Matadero

Coincide en su delimitación con la UE 3 del Plan que se revisa, rediseñando su ordenación detallada, de forma que respete las edificaciones existentes, y recalculando las cesiones para adaptarlas a las del TRLOTAU.

C1.16. UA H17: Arrastradero

Se trata de una Unidad de Actuación discontinua con dos ámbitos, uno situado al sur de la plaza de toros, coincidente con la antigua UE 7, incluye suelo residencial en Zona de Ordenanza de Ensanche grado 4 y espacios libres. El otro ámbito se localiza al NE del cementerio, y se compone de suelo dotacional todo él: espacios libres y equipamiento, que puede contribuir a la ampliación del Tanatorio, que ya se ha quedado pequeño, y que debe colaborar a la formación de la fachada urbana del Paseo del Cementerio.

C2.1. UA ISSO-1

Esta pequeña Unidad se delimita sobre suelo mayoritariamente urbano y con ordenación detallada en el PGOU94, en la que se calificaba una zona verde sin mecanismo alguno para su captación. Al no estar urbanizada, se incluye ahora este suelo como SUNC y con una nueva ordenación, en la que se mantiene la consolidación de la manzana entre la Carretera de Jaén y la futura calle "17", cuyo frente con suelo vacante forma parte de la UA; y otra nueva manzana cuyo viario circundante conecta con el de los Sectores limítrofes que más adelante se describen. En esta nueva manzana se agrupan las cesiones para equipamiento, las zonas verdes y el suelo lucrativo.

C2.2. UA ISSO-2

Se sitúa esta Unidad entre última manzana de suelo urbano con frente a la carretera de Hellín a Jaén en su límite Suroeste, y el pequeño Sector industrial al Norte de aquélla. Como en la

Unidad anterior, la mayor parte de ésta estaba incluida como suelo urbano residencial en el PGOU94, que no se ha desarrollado. En el diseño del POM se agrupan las cesiones para dotaciones de forma que funcionen como un *colchón* entre el uso productivo del Sector colindante y el residencial. El viario propuesto conecta el del Sector con la carretera de Jaén, y prolonga la calle "20" hasta esta conexión, permeabilizando así el tejido urbano con conexiones transversales a la carretera.

C2.3. UA ISSO-3

De nuevo se trata de SUNC sin desarrollar del anterior PGOU, cuya ordenación detallada, con manzanas irregulares y de difícil aprovechamiento, no preveía planeamiento de desarrollo ni por lo tanto mecanismos de captación de las dotaciones y viario previsto. Ahora se rediseña el área con un manzanario regular y viario que garantiza las conexiones transversales al Norte y Sur de la carretera de Jaén (se prolonga la calle "1" hasta la calle "37"), y su prolongación hacia el suelo urbanizable limítrofe por el Sur. Las dotaciones se agrupan en el borde del suelo urbano consolidado, lo que permitirá estructurar y equipar esta desvertebrada zona de Hellín.

C2.4. UA ISSO-4

El SUNC de esta Unidad se encuentra en la misma situación que las anteriores: suelo con ordenación detallada, sin planeamiento de desarrollo en el PGOU94 que no se ha urbanizado. Aquí, en cambio, el POM respeta sensiblemente la ordenación detallada del Plan anterior, consistente en dos vías perpendiculares entre sí: la longitudinal o calle "10", paralela a la carretera de Jaén, remata manzanas con frente consolidado a ésta, y la transversal, o calle "34", conecta dicha carretera con el gran Sector de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, al SE de Isso.

C2.5. UA CANCARIX-01

Esta UA se delimita sobre suelo urbano del anterior PGOU que no se ha desarrollado, y que diseñaba una manzana de excesivo tamaño y difícil aprovechamiento urbanístico, por tener poco frente a viario. El POM propone ahora unas manzanas con mejor aprovechamiento y un viario que posibilita futuros crecimientos ordenados del tejido residencial.

C2.6. UA MINGOGIL-01

Recoge un suelo del borde este del poblado, que completa una semimanzana residencial y prevé la urbanización del viario al que dá frente.

C2.7. UA AGRAMÓN -01

Se trata de una pequeña UA industrial, al norte de la población, entre el Sector Agramón 1 (industrial) y un viario ya urbanizado

D. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE. SECTORES

Excepto en el caso de los sectores industriales El Cruce, Los Pinos y Morote (que se encuentran lejos de cualquier núcleo habitado), todo el suelo urbanizable ha sido desarrollado a nivel de ordenación detallada, según dispone el artº 38 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU; según el cual, para facilitar la pronta programación de los terrenos, se debe detallar la ordenación de los Sectores contiguos al suelo urbano, legitimando directamente de esta forma la actividad de ejecución, sin necesidad de planeamientos adicionales.

La mayor parte de los Sectores de SUB se encuentran en Hellín ciudad, si bien hay alguno en ciertas pedanías más dinámicas.

D1. SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE HELLÍN.

Se sitúan en el arco Sur del borde urbano, todos ellos contiguos y vertebrados mediante un sistema de doble Ronda que conecta entre sí las carreteras de Murcia, de Jaén y de Liétor. Proporcionan unas densidades moderadas en degradación hacia el medio rural, integrando piezas de gran equipamiento municipal (Parque Ferial, Hospital) como elementos destacados de la ordenación. Son los siguientes:

D1.1. Sector H-R1: La Almarra Este.

Se sitúa en el cuadrante NW del cruce entre la Avenida de la Constitución y la carretera de Jaén. Dichas vías tienen sus bordes construidos, casi obturando el espacio libre del cuadrante mencionado; se han aprovechado las aberturas existentes para conectar La Almarra con el resto de la ciudad, y con otros Sectores colindantes.

El viario interior se estructura en torno a una cruz. Su brazo perpendicular a la carretera de Jaén es la calle Hilario Tomás, que se prolonga hacia el Norte hasta alcanzar el camino viejo de Isso; y hacia el Sur, constituyéndose en el eje de todos los desarrollos residenciales en suelo urbanizable, paralelo a la Ronda Sur, que ya es de borde.

El brazo paralelo a la carretera de Jaén enlaza con la Avenida de la Constitución a través del viario interno de la estación de autobuses, que se ha diseñado en continuidad morfológica con este Sector y la calle Huerto del Río. En sentido opuesto, avanza hasta enlazar con la carretera de Jaén. Se plantea parte de las cesiones de equipamiento en el borde con el Instituto y la estación de autobuses, para aumentar la superficie de suelo público de esa zona de la ciudad. El resto, sobre una plaza ajardinada: es un pequeño espacio urbano estancial.

Todo el viario interno forma una cuadrícula que conecta, siempre que ha sido posible, con calles existentes para aumentar la permeabilidad. Así, la calle Cruz de Sal adquiere mucha importancia ahora, como eje secundario que va a ligar La Almarra con la importante operación del Parque de las Columnas.

D1.2. Sector H-R2: La Almarra Oeste.

En realidad, La Almarra será un único barrio una vez construidos los cuatro Sectores en los que se divide, a los efectos de proporcionar el tamaño de esos Sectores al que se considera más adecuado para la dimensión de los operadores urbanísticos locales. La parte Oeste constituye este Sector, que es de borde, fuera del cual sólo se sitúa un Instituto.

Plantea un viario en continuidad con el centro del nuevo barrio, que se encuentra en el Sector antes descrito (Almarra Este). Y la ubicación de los equipamientos y espacios libres al Sur, para reforzar el carácter público de uno de los dos ejes de La Almarra, el que corre paralelo a la carretera de Jaén. El otro es el tramo Norte de la Ronda, que bordea el Parque de Las Columnas. La encrucijada entre ambos ejes ortogonales toma forma de plaza ajardinada, que es el verdadero centro del barrio de La Almarra.

D1.3. Sector H-R6: La Almarra Sur.

Este Sector, que es el cuadrante Suroeste de todo el nuevo barrio de La Almarra, prolonga la cuadrícula viaria interna de ese barrio, y plantea los equipamientos al Sur, formando un filtro o amortiguador con las traseras irregulares de la industria que se ubica en el frente de la carretera de Jaén. Así, se transita de una configuración catastral irregular, basada en la construcción sobre la propiedad original sin reparcelación, a la propuesta de ordenación de La Almarra, cuya ortogonalidad favorecerá la construcción en beneficio de todos los propietarios, al pequeño coste de tener que gestionar el suelo (reparcelación).

D1.4. Sector H-R10: La Almarra Norte.

Se encuentra ya en contacto directo con el Parque Norte, y con la abrupta orografía del Cerro de Santa Bárbara, cuyo borde Sur encuentra solución en consonancia con el de este Sector. Sus cesiones de espacios libres se plantean al Norte, acumuladas al sistema general del Parque Norte, comprendiendo suelo escarpado del Cerro, que supone la existencia de una orografía interesante que debe ser tomada como argumento para el diseño del gran espacio libre propuesto.

D1.5. Sector H-R3: Cola de Caballo Oeste.

La carretera de Jaén se convierte en un importante eje residencial, con el barrio de La Almarra al Norte, y el barrio de la Cola de Caballo al Sur. El eje dispone de un frente consolidado a ambos lados, con una estructura muy irregular, pero que será de hecho el espacio público-comercial más importante del Oeste de Hellín. El diseño de todos los nuevos sectores ordenados al sur de Hellín, entre el actual borde edificado y la Ronda Sur, ha tenido que evitar, siempre que ello ha sido posible, afectar a viviendas e infraestructuras preexistentes para facilitar su gestión y no encarecer su desarrollo por las indemnizaciones a que su demolición daría lugar.

Cola de Caballo se divide en dos Sectores, el Oeste y el Este. Su trazado es ortogonal, y está coordinado con el de La Almarra, de manera que ambos barrios dispongan de buenas conexiones. Así, hay dos ejes paralelos entre sí, y perpendiculares a la carretera de Jaén, que son calles comunes a ambos barrios: el situado más al Oeste conecta la Ronda Sur con el Parque de Las Columnas, y engarza los centros de los dos barrios, que quedan así situados en la misma calle. El segundo eje es la prolongación de la calle Hilario Tomás, que seguirá hacia el Este vertebrando el resto de la propuesta residencial.

Cola de Caballo Oeste plantea sus espacios libres junto a la Ronda Sur, que delimita el Sector. De esta manera, la Ronda adquiere carácter de vía Parque a su paso por este lugar, y el suelo residencial se concentra al interior, más tranquilo. El suelo dotacional se propone en la plaza que es el centro del barrio, contiguo a los espacios libres.

El viario local conecta de la mejor manera posible con el barrio de El Palomar, ya construido; y con el sector H-R12 “Huerto del Cura”. La morfología viaria está bien proporcionada para la construcción de vivienda unifamiliar adosada, como tipología predominante.

D1.6. Sector H-R4: Cola de Caballo Este.

La ordenación de la parte Este del barrio Cola de Caballo representa un compromiso entre la necesidad de dar coherencia interna al barrio, la de dar continuidad al viario existente en su borde norte (El Palomar), y al de sus sectores limítrofes por el este y el oeste.

La calle de La Vereda ya se está constituyendo como el eje institucional de la zona; se ubican las cesiones al Sur de la prolongación de esa calle, agrupándolas con las del Sector H-R5, “Canal”, y con las de Tenerías. Este criterio se aplica a lo largo de toda la secuencia de Sectores, concentrando los servicios en centros de barrio que vayan punteando el espacio urbano con lugares reconocibles y útiles, que funcionen como espacios de encuentro ciudadano.

Sobre la Ronda Sur se propone una glorieta que da continuidad al viario interior con la A-37 (carretera de Agra).

D1.7. Sector H-R14: Huerto del Cura

Este pequeño sector da continuidad al viario entre el sector de El Palomar y el de Cola de Caballo Oeste. Está cruzado de norte a sur por la Carretera de Agra, que se prolonga al norte con la Avda. de la Constitución, disponiéndose en su intersección con la prolongación de la calle Goya una glorieta a la que dan frente las manzanas de equipamiento y espacios libres. Al norte del sector, y con tipología de vivienda adosada o condominio, se completa la manzana de suelo urbano consolidado que da frente a la carretera de Jaén. Entre esta y la zona verde se dispone un frente con tipología de Ensanche.

D1.8. Sector H-R5: Canal.

Se trata del sector más oriental de la nueva implantación residencial al Oeste del nuevo Parque Ferial, elemento que, por su tamaño, forma y ubicación, puede considerarse como la divisoria entre barrios: Cola de Caballo al Oeste, Carrasca al Este, si se nos permite esta descripción de trazo grueso. Está atravesado por la calle Cristóbal Lozano, en cuya confluencia con el eje vertebrador de todos los desarrollos del sur, se sitúa una glorieta a modo de centro de barrio, sobre la que vierten las cesiones para equipo y zonas verdes de este sector.

Como los trazados de El Palomar no se han coordinado con los de las manzanas situadas al Suroeste del Parque municipal, ahora le toca a este Sector, junto con el de Tenerías, conciliar las distintas direcciones y pasos de calle, a la vez que diseñar un viario adecuado a las tipologías propuestas, que son de transición entre las más densas del borde Oeste (no se pueden evitar: son el producto de la necesidad de completar manzanas ya iniciadas en el frente de la

calle Lozano, entre las calles Goya y Manuel Díaz Cano), hasta las más esponjadas al Sur, junto a la Ronda, más allá de la cual, se extiende un mundo de viviendas y pequeñas fincas periurbanas en suelo rústico, que el ciudadano percibirá como una urbanización poco densa, aunque su status de suelo rústico no cambie. Al Norte de la Ronda, ya sí en suelo urbanizable, se disponen tipologías de vivienda unifamiliar exenta. No hay solución de continuidad tipológica fuerte, por lo que la percepción será la de una paulatina degradación de las intensidades urbanas, que desdibuja los límites entre campo y ciudad.

Entre este Sector, el de Tenerías y los de Cola de Caballo Oeste y Este, queda englobado El Palomar, cuyo borde muy dentado ha representado una gran dificultad para ordenar y delimitar la zona.

D1.9. Sector H-R8: Carrasca Sur.

Siguiendo el orden de la descripción, de Oeste a Este, y una vez rebasado el Parque Ferial, se encuentra el extenso nuevo barrio de Carrasca, resuelto en dos Sectores, Norte y Sur. El Sector Sur se extiende a lo largo de la Ronda, a la que ofrece el borde esponjoso de vivienda unifamiliar aislada, al igual que se expuso para los Sectores anteriores: se podrá conseguir que todo el borde Sur de Hellín presente una extraordinaria calidad urbana, con vías parque discutiendo entre zonas de baja densidad, y sin que la delimitación entre el mundo urbano y el periurbano se aprecie como una línea de fractura, algo tan característico de tantas ciudades castellano-manchegas, y que se está intentando evitar en Hellín por todos los medios: esa barrera de bloques dando al campo vacío, reconocible como el abrupto fin de la ciudad, como en tiempos de los núcleos amurallados.

La zona está relaticamente ocupada con viviendas y fincas, que deberán ser sustituidas poco a poco. De momento, el trazado viario se ha planteado de manera que se puedan respetar al máximo las edificaciones existentes, hasta que la renovación pueda ir ajustando las nuevas edificaciones a las densidades, ligeramente más altas. Por eso surgen viarios secundarios irregulares, basados en los caminos existentes. Uno de ellos es la A-14-1, en el borde Este del nuevo Parque Ferial. Es la prolongación de la Avenida de Castilla-La Mancha, que unirá ahora de manera directa la Ronda Sur con la Gran Vía, desde una glorieta situada sobre dicha Ronda, lo que hace eficaz el sistema de penetraciones hacia el centro desde el Sur.

No todo es irregularidad en Carrasca: se propone un parque urbano muy poderoso, surgido de la acumulación de cesiones de los dos Sectores. Su forma, rigurosamente circular, permite obtener un parque muy extenso, y respetar en su interior los árboles existentes, ya muy crecidos. Introduce un elemento morfológico singular, capaz de recoger en un mismo punto muchas calles existentes que se prolongan (Juan Fajardo, Cronista Emiliano, Loma La Charca), regularizando el caserío disperso con un trazado radial que dotará de fuerte identidad a este barrio.

La posición de las cesiones de suelo para dotaciones refuerzan el área contigua al Hospital Comarcal: en torno al mismo se organiza un área de equipamientos muy extensa, que permitirá la ampliación de las instalaciones sanitarias, más allá de las expectativas iniciales de sus administradores. La ubicación de las zonas verdes, por su parte, indica cómo se ha preparado un pasillo verde, para peatones y ciclistas, que corre a lo largo del eje de los barrios del Sur, reforzado allí donde es posible con parques y dotaciones: será un largo eje cívico, pensado para la interrelación entre los barrios. La Ronda Sur canalizará mejor el tráfico de paso. El propio parque circular expresa que el eje cívico no es una vía rápida, y la interrupción de la linearidad en un a modo de enorme glorieta, expresa su función disuasoria para quien desee rodar deprisa.

D1.10. Sector H-R7: Carrasca Norte.

El Sector Norte es el que tiene contacto con la ciudad construida, y por ello el que debe resolver los problemas de borde. Al Norte, colinda con las traseras de la edificación con frente a la calle Poeta Tomás Preciado. Su morfología viaria ha sido expuesta en el punto anterior para el conjunto del barrio de Carrasca.

Las densidades son aquí algo más altas que en el Sector Sur. Ello permite captar más suelo dotacional para reforzar el pasillo verde que va a unir las zonas dotacionales que ya existen (Parque Ferial, Parque Municipal, Parque Deportivo) con las zonas asistenciales proyectadas en torno al Hospital Comarcal.

D1.11 Sector H-R9: Charca Olivarera.

Este Sector linda, por el Oeste, con la carretera del IRYDA, que encuentra su prolongación hacia el interior del suelo urbanizable. A él corresponden las cesiones que rematan el área dotacional contigua al Hospital Comarcal. Mantiene la conectividad actual de la carretera del IRYDA hacia los barrios residenciales ubicados más al Norte; pero queda todo preparado por sí, más adelante, el Ayuntamiento desea suprimir esta conexión y aunar las cesiones en una gran bolsa continua, lo que favorecería al Hospital Comarcal y suprimiría la penetración de la carretera en los barrios consolidados, cuyas calles no pueden ni deben aceptar tráfico de paso desde el Sur hacia el centro de Hellín: carecen de sección suficiente.

Un espacio libre a lo largo del eje viario de los barrios propone un amortiguador verde entre las viviendas al Sur del sector y la gran bolsa de dotaciones; se trata de tipologías dispares que darán objeto, al Norte de la vía, a edificios de gran escala, y al Sur, a vivienda unifamiliar adosada. La banda verde refuerza el carácter cívico-recreativo del eje mencionado.

D1.12. Sector H-R14: Puerta de Murcia Este.

De resultas del proceso de información pública, se delimita este sector entre el vértice formado por la vía de Ronda y la carretera a Murcia, y la prolongación del eje estructurante de los barrios del sur, con frente al cual se sitúan, como en los sectores anteriores, la cesión para espacios libres; entre estos y la carretera de Murcia se sitúan las manzanas residenciales: con tipología menos densa hacia el sur (vivienda aislada) y más densa hacia el norte (ensanche). Con el frente a la carretera se disponen las cesiones para equipamiento y una manzana de uso terciario.

D1.13. Sector H-R11: Carretera de Isso.

Al Norte de la carretera indicada (también llamada de Jaén), entre la Ronda y la ETAP de La Losilla, surge este gran desarrollo como respuesta que el Ayuntamiento desea ofrecer para la construcción de un área residencial de viviendas unifamiliares aisladas, en baja densidad. Acumula sus cesiones dotacionales al Este, para reforzar el carácter de espina de servicios a lo largo de la carretera. El Sector responde, por lo demás, a la intención municipal de no confirmar la vocación de eje industrial del tramo Hellín-Isso, insinuado por el polígono industrial de La Losilla, que queda ahora aislado y sin crecimiento previsto.

D2. SECTORES DE USO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DE HELLÍN CIUDAD.

Ahora, Hellín posee cuatro ubicaciones industriales: el área de San Rafael, al Norte de la ciudad, que está conociendo un desarrollo muy rápido, dada su excelente posición respecto de las grandes vías de circulación rodada; el área de La Fuente, también al Norte pero en continuidad con la ciudad; el área de la Puerta de Murcia, al Este, también en contacto con Hellín; y el nuevo emplazamiento de El Cruce, separado, más al Este. Las cuatro ubicaciones dan lugar a ocho nuevos Sectores, cuatro de ellos sin ordenación detallada (y que ya han sido comentados en los epígrafes C14 y C15 del capítulo 2 de ésta Memoria Justificativa) y otros cuatro con OD y cuyas características de ordenación son las siguientes:

D2.1: Sector H-I-21: San Rafael Norte.

El Ayuntamiento ha tomado la decisión de ampliar el polígono de SEPES, prácticamente colmatado, por el Norte. De esa manera, consigue rematar el viario del polígono indicado, que aparecía ya insinuado para su crecimiento hacia esa dirección, y ofrecer suelo apto para la industria nido, de parcela más pequeña, que permita profundizar en la dinámica de supresión de industrias molestas situadas en la ciudad, en zonas residenciales, incitando al traslado.

Plantea sus cesiones al Norte del nuevo estacionamiento de vehículos pesados, ya en construcción, y que este POM ha dado gran importancia, proponiendo ampliaciones muy importantes de este servicio vital para Hellín.

D2.2. Sector H-I-22: San Rafael Centro.

El polígono de SEPES se amplía en todo su perímetro que no da frente a la carretera, mediante tres Sectores (Norte, ya descrito; Centro, y Sur). En este caso, las tipologías propuestas son las mismas que las existentes en el polígono de SEPES, y su viario es también la prolongación del de aquél, hasta llegar a la carretera CM-313. Prevé, paralela a ella, una vía de servicio para el tráfico industrial, concentrando en un solo punto los accesos a la carretera, con una glorieta que da acceso tanto a las parcelas del Sector, como al estacionamiento de pesados (camiones y otros).

Cede su equipamiento precisamente en ese punto, para que el estacionamiento indicado se abra directamente al viario, sin necesidad de atravesar el viario interior del conjunto de suelo productivo, al que sirve; pero no de manera exclusiva.

D2.3. Sector H-I-25: San Rafael Sur.

Remata el conjunto de suelo productivo en la intersección de la CM-313 con la futura variante de Isso, dando también continuidad y remate al polígono de SEPES, y prolongando la necesaria vía de servicio, pero sin proponer nuevos accesos a la red de carreteras. El suelo de cesión se plantea en el frente de la intersección, para una mayor visibilidad.

D2.4. Sector H-T-26: Comercial Parque Norte.

Se ubica en el conjunto de ámbitos cuyo desarrollo van a hacer posible la creación de un nuevo e importante espacio urbano, caracterizado por el Parque de Las Columnas. El Sector se pre-

para para un uso comercial con frente al parque mencionado. Remata por el Sur el difícil borde del barrio de El Calvario, y acumula sus cesiones al suelo del parque.

D3. SECTORES PROPUESTOS EN PEDANÍAS.

Cada Sector planteado en estos pequeños núcleos forma un Área de Reparto independiente. La lejanía de unos núcleos respecto de los otros, y la especificidad de las pedanías, justifican esta decisión.

En total, se han clasificado doce Sectores con ordenación detallada¹¹. Son los siguientes:

D3.1. Sector Isso-01.

Este sector ordena la bolsa de suelo anteriormente rústico localizado entre el límite sur del suelo urbano consolidado, el polideportivo municipal, el camino Cerro Méndez y la Unidad de Ejecución I-1 del PGOU94 (en ejecución en el momento de redactar este POM). El viario se concibe como conexión del de la UE con el del suelo urbano consolidado, con lo que se obtiene un tejido urbano que se inserta naturalmente y en continuidad con el perimetral existente, rematando la población por el suroeste. Las dotaciones se agrupan frente al polideportivo, consiguiéndose con ello un centro cívico integrado para el Sur de Isso.

D3.2. Sector Isso-02

Este Sector completa la ciudad por el Norte, ordenando la gran bolsa de suelo, antes rústico, entre el irregular y desordenado borde urbano, la calle Escuelas y dos caminos rurales al norte de la población.

Al ser un Sector de gran tamaño para la dimensión de Isso, se ha ordenado de forma que sea fácilmente fraccionable por el PAU que se redacte, en unidades de actuación que posibiliten su urbanización en diferentes fases. Para ello las cesiones se han agrupado en diferentes paquetes que pueden ser fácilmente adjudicables a cada UA. Parte de la cesión para equipamiento se ha localizado en continuidad con el el SG de Equipamiento que constituyen el Instituto y futuro polideportivo, con lo que, funcionalmente se amplía y se regulariza este importante conjunto dotacional, que pasa a ser al igual que sucedía con el Sector precedente, el centro cívico del Norte de Isso. La trama urbana se diseña en continuidad con la perimetral del suelo urbano consolidado, dando continuidad al viario existente, y completando las manzanas del actual borde urbano.

D3.3. Sector Isso-04

Este Sector de uso Industrial recoge la ordenación del Sector 8 procedente de la Modificación Puntual nº 5 al PGOU, en la que se regulariza la situación de las instalaciones industriales existentes, se obtiene suelo para dotaciones, entre ellas una zona verde junto –al cementerio, y se abre una nueva calle que ofrece frente a un nuevo suelo para usos productivos, que conecta este Sector co la carretera de Jaén.

¹¹ Hay otros seis sectores en Isso sin ordenación detallada, ya comentados en el epígrafe C23 del capítulo 2 de ésta Memoria Justificativa.

D3.4. Sector Isso-05

Situado entre el suelo urbano consolidado y el anterior Sector, completa las manzanas de ambos y ubica sus cesiones para dotaciones en continuidad con las de aquel y con frente a la vía que cierra Isso por el Norte, conectando ésta con la carretera de Jaén a través de la prolongación en este Sector de la Calle "22", que se conforma como eje estructurante al que dan frente los nuevos suelos residenciales que componen este Sector.

D3.5. Sector Mingoil-1

Sector limítrofe por el Este con el suelo urbano consolidado de este Poblado de Colonización, con frente a centro cívico, donde se concentran los equipamientos. Su regular morfología respeta la preexistente, si bien posibilita en sus manzanas parcelas a ambos frentes, en lugar de a uno solo como las existentes, que eran de gran tamaño para atender a las necesidades agrícolas de los colonos, lo que no es el caso de las del sector, previstas para otro tipo de población. Las cesiones para dotaciones se agrupan en una única manzana.

D3.6. Sector Nava-1

Como en el caso anterior, se trata de un Sector para la expansión de este Poblado de Colonización, Nava de Campaña, en el que se propone una morfología congruente con la preexistente, pero que posibilita parcelas residenciales de menor tamaño, y con las cesiones dotacionales agrupadas con frente al viario de acceso.

D3.7. Sector Cañada-1

La expansión de Cañada de Agra en este Sector comparte la misma filosofía que los dos anteriores, si bien en esta caso, además, la ordenación detallada también pone especial énfasis en el diseño de las zonas verdes, de forma que respeten la morfología de las existentes, que se sitúan rematando los extremos de las manzanas residenciales conformando con ello un viario a modo de vías parque.

D3.8. Sectores Agramón 2 y 3

Estos dos sectores ocupan suelo que media entre los SS GG de equipamiento (polideportivo y parque municipal) y el suelo urbano consolidado, con lo que acercan este a aquellos, que hasta ahora quedaban algo descolgados de la población. Su viario se constituye como prolongación de calles longitudinales existentes (Consuelo y Travesía Flor) que estructuran ambos sectores al Este y Oeste de la calle Murcia, y la incorporación de un camino rural perpendicular a aquellos, que delimitan manzanas regulares y completan otras ya edificadas.

D3.9. Sectores Agramón 4 y 5

Se trata de dos pequeños sectores residenciales localizados colindantes al borde este de la población, que rematan manzanas de suelo urbano consolidado prolongando calles existentes y agrupando los suelos de cesion para dotaciones.

D3.10. Sector Minateda-1

En el espacio ahora vacante situado entre los tres ámbitos edificados de esta pedanía, el POM propone un sector residencial que los cose entre sí con manzanas lineales de vivienda adosada, paralelas a la carretera, disponiéndose las cesiones para dotaciones agrupadas y con frente a la misma.

D3.11. Sector Minateda-2

En el extremo norte de la pedanía se delimita otro pequeño sector residencial con tipología de vivienda adosada.

D3.12. Sector Las Minas-1

En el extremo sureste de la pedanía se ordena un pequeño sector residencial con tipología de vivienda adosada, que pueda absorber el pequeños incrementos vegetativo de su población. Este sector, al estar incluido dentro de la delimitación del ámbito del PORN de la Sierra Baja del Segura en Albacete y los Pinares de Hellín (en trámite en el momento de aprobación de este POM), habrá de obtener informe favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente previamente a su desarrollo.

E. LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO TIPO

E1. LAS ÁREAS DE REPARTO

Para la asignación de los diferentes ámbitos de actuación a las áreas de reparto propuestas en el POM se han utilizado los siguientes criterios:

- Simplificar la futura gestión necesaria para el desarrollo de los diferentes Sectores y Unidades de actuación en las pedanías.
- En suelo urbano no consolidado del núcleo de Hellín, considerar un Área de Reparto independiente para el conjunto de las Unidades de Actuación de uso global Residencial, excepto para aquellas que dispongan de uso pormenorizado exclusivo, que se constituyen, cada una de ellas, en AR independiente. Así mismo, la única UA de uso global industrial, se constituye como AR independiente.
- Delimitar dos Áreas de Reparto independientes en suelo urbanizable con ordenación detallada: una para el uso global industrial, y otra para el residencial en el núcleo de Hellín, asignando Sistemas Generales por captar a ambas.
- Definir Áreas de Reparto independientes para cada sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada.

Las Áreas de Reparto definidas en el POM se corresponden con los diferentes ámbitos, Unidades de Actuación o Sectores, exceptuando las propuestas para el núcleo de Hellín:

ÁREA DE REPARTO UA-H (Suelo Urbano No Consolidado, uso global Residencial, núcleo de Hellín)

ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-1 "ESTACIÓN NORTE".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-2 "PARQUE DE LAS COLUMNAS".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-3 "PUERTA DE MURCIA NORTE".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-4 "PUERTA DE MURCIA SUR".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-5 "LIBERTAD NORTE".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-6 "LIBERTAD SUR".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-7 "CALANDA".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-9 "PASEO DEL PINO".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-10 "DALILA".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-11 "CONVENTO".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-12 "CARRETERA DE AGRA".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-13 "NORTE Bº DEL PINO".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-16 "MATADERO".

ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES (Suelo Urbano No Consolidado, uso pormenorizado exclusivo)

ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-14 U.A. H-14 "CANDY".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-15 U.A. H-15 "EL PALOMAR".
ÁREA DE REPARTO UA-H U.A. H-17 U.A. H-17 "ARRASTRADERO".

ÁREA DE REPARTO RES (Suelo Urbanizable de uso global Residencial)

ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R1 "LA ALMARRA ESTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R2 "LA ALMARRA OESTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R3 "COLA DE CABALLO OESTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R4 "COLA DE CABALLO ESTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R5 "CANAL".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R6 "LA ALMARRA SUR".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R7 "CARRASCA NORTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R8 "CARRASCA SUR".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R9 "CHARCA OLIVARERA".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R10 "LA ALMARRA NORTE".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R11 "CARRETERA DE ISSO".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R12 "HUERTO DEL CURA".
ÁREA DE REPARTO RES SECTOR H-R14 "PUERTA DE MURCIA ESTE"

SISTEMAS GENERALES A CAPTAR EN AREA DE REPARTO RES

S.G. PARQUE NORTE
S.G. RECINTO FERIA
S.G. AMPLIACIÓN HOSPITAL
S.G. AMPLIACIÓN TANATORIO
S.G. AMPLIACIÓN CEMENTERIO
S.G. RONDA SUR
S.G. RONDA OESTE
S.G. NUDO CARRETERA DE ISSO
S.G. CONEXIÓN AUTOVÍA
S.G. ACCESO CEMENTERIO

SG PARQUE CEMENTERIO

ÁREA DE REPARTO IND (Suelo Urbanizable de uso global Industrial)

- ÁREA DE REPARTO IND SECTOR H-I-21 "SAN RAFAEL NORTE".
- ÁREA DE REPARTO IND SECTOR H-I-22 "SAN RAFAEL CENTRO".
- ÁREA DE REPARTO IND SECTOR H-I-25 "SAN RAFAEL SUR".
- ÁREA DE REPARTO IND SECTOR H-T-26 "COMERCIAL PARQUE NORTE".

SISTEMAS GENERALES A CAPTAR EN AREA DE REPARTO IND

SG AMPLIACIÓN APARCAMIENTO

En el documento anejo a las Normas Urbanísticas, que contiene las fichas de planeamiento, desarrollo y gestión de los diferentes ámbitos de actuación delimitados en el POM, se expresan los usos globales e intensidades edificatorias de las diferente áreas de reparto.

E2. EL APROVECHAMIENTO TIPO

Una vez delimitadas las diferentes Áreas de Reparto, se ha procedido a obtener la edificabilidad unitaria ponderada: **aprovechamiento tipo**, como resultado de aplicar coeficientes correctores a la edificabilidad de las diferentes tipologías asignadas en la ordenación de los usos lucrativos de todos los ámbitos (Unidades de Actuación y Sectores), comprendidos en cada Área de Reparto.

Se exponen a continuación los coeficientes correctores obtenidos en función de los diferentes rendimientos económicos, diferenciados para Áreas de Reparto residenciales e industriales:

Coeficientes aplicados en tipologías residenciales:

13.- Manzana Cerrada	1,00
15.- Unifamiliar Alta densidad	1,20
16.- Unifamiliar Aislada Grado 1	1,25
16.- Unifamiliar Aislada Grado 2	1,25
17.- Condominio	1,20

En los Sectores y Unidades de Actuación de uso global residencial, en los que existe la obligatoriedad de destinar a viviendas sujetas a un régimen de protección pública al menos un 50% de la total edificabilidad residencial materializable, se multiplica el coeficiente correspondiente a la edificabilidad de la tipología destinadas a este tipo de viviendas por 0,8, como corrección por su menor rentabilidad, que es la media de los coeficientes correctores que se indican en el Reglamento de Planeamiento (art 34.c) para que se apliquen a las viviendas VPO 0,75 y VPP 0,85, ya que desde el POM no se puede conocer el porcentaje que se construirá de cada tipo de viviendas protegidas.

Coeficientes aplicados en tipologías productivas:

21.- Comercial	1,00
31.- Industria Adosada	1,00

33.- Industria Aislada	1,20
34.- Industria Gran Parcela	1,30
36.- Condominio Industria Nido	1,00

Estos coeficientes residenciales e industriales se justifican por una valoración comparativa de los precios de mercado de las tipologías contempladas, de forma que su aplicación permita transformar los m² edificables en unidades de aprovechamiento de similar valor económico.

Con la suma del producto de la edificabilidad propuesta para cada tipología por el correspondiente coeficiente, obtenemos la unidades de aprovechamiento de cada ámbito (Sectoros y Unidades de Actuación); al divididas por la superficie bruta se obtiene el aprovechamiento tipo.

La suma de todas las unidades de aprovechamiento de un mismo Área de Reparto, dividida entre la superficie de todos los ámbitos comprendidos en aquélla (Sectoros, Unidades de Actuación y sistemas generales en su caso), da el aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

En la ficha de cada ámbito de actuación se especifican las unidades de aprovechamiento de cada uno de aquéllos, las del Área de Reparto a la que pertenece, las unidades apropiables por los propietarios del ámbito, y las correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento.

Como se puede comprobar en el fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión, y a tenor de lo dispuesto en los arts. 31 y 32 del RP, el Aprovechamiento Tipo no difiere más de un 15% en las Áreas de Reparto que se encuentren en circunstancias urbanísticas similares y con igual uso pormenorizado.

F. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD

F1. LA MOVILIDAD INTERURBANA.

En la parte informativa de esta Memoria (Título I) fue analizada la red de comunicaciones existente o prevista por parte de los entes a cargo de la misma (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación). De esa exposición se concluye que, una vez acometida la construcción de la variante de la CM-412, en el horizonte del POM no se detectan otras necesidades viarias que requieran de la formulación de propuestas de planeamiento. El tramo de carretera entre Hellín e Isso pasa prácticamente a ser una calle interior de unión entre la ciudad y una pedanía importante, quedando resueltos los problemas que hoy plantea el tráfico de paso a lo largo de la CM-412. El resto del viario está en buenas condiciones, y ofrece un servicio adecuado para los niveles de actividad previstos hasta el año 2016.

F2. LA MOVILIDAD INTRAURBANA.

El tráfico intraurbano con cierto nivel de intensidad sólo existe, en puridad, en la ciudad de Hellín. El resto de las pedanías dispone de un viario cuyas secciones vienen determinadas por el movimiento de maquinaria agrícola, por lo que son muy generosas, y resultarían sobredimensionadas si se contemplasen desde la óptica de su nivel de servicio basado en tráfico de vehículos no industriales. La intensidad nunca alcanza los techos y las frecuencias que hicieran

necesario estudiar la adaptación del viario al servicio que presta. La población en las pedanías, con excepción de Isso, es bastante estable, y carece de problemas de movilidad en vehículo privado. Otra cosa será la movilidad en transporte público, extremo que no tiene incidencia en la morfología urbana cuando se trata la cuestión en el nivel propio de un POM, que es de gran escala.

F2.1. Hellín: el Casco Histórico.

Por lo que hace a la ciudad de Hellín, ésta muestra una situación similar a la de tantos núcleos españoles de la misma dimensión. En Hellín, hay problemas irresolubles para la accesibilidad rodada del casco histórico; de manera que si el problema carece de solución, deja de ser un problema, y habrá de ser considerado como una circunstancia que condiciona los futuros usos en el casco. Es accesible solamente a pie en su mayor parte, y no puede ser adaptado a las determinaciones actuales para la supresión de barreras arquitectónicas. En su época, el acceso se producía con caballerías, pero actualmente posee la limitación mencionada; si se desea, como así sucede, su preservación, habrá que aceptar que este casco deberá buscar su futuro aceptando que no puede ser recuperado para la vivienda de estratos medios motorizados. Salvo el caso de que el Ayuntamiento decida una operación de revitalización a través de la cual el casco pudiera disponer de estacionamientos en su periferia, la situación permanecerá estable. Pero para poder disponer de esos estacionamientos, habría que contar con un suelo que no existe, o acometer una intervención con sustitución de usos. Esa vía podría abordarse a través de planeamiento especial de reforma interior; el POM no es la plataforma adecuada para plantearla. Sí lo es para asegurar que los valores medioambientales de este casco se mantengan, a través de una normativa apropiada. Pero el aumento de la atractividad del centro desde una mejora de la accesibilidad del casco histórico, está más allá de sus posibilidades.

F2.2. Hellín: el Ensanche.

Si denominamos Ensanche a todo lo construido en torno al casco histórico, nos encontraremos con una amalgama poco homogénea de usos y tipologías con distintas formas de movilidad y grados de accesibilidad. Pero al menos en algo se encuentra un denominador común: en la existencia de una red viaria que permite el acceso rodado hasta cualquier propiedad. Es decir: los problemas existen, pero el espacio vial también. Se trata de barrios ya construidos en épocas de motorización, o que ya eran accesibles a vehículos no automóviles (carretas, en las inmediaciones del mercado).

En Hellín, las cuestiones derivadas de la movilidad en la ciudad se están abordando de manera similar a como se abordan en otras ciudades europeas: aceptando que no hay espacio suficiente para el estacionamiento, y que el transporte privado debe ceder ante el público; regulando el aparcamiento en las zonas más céntricas, con áreas restringidas, rotatorias y de pago. En definitiva, se trata de políticas de movilidad que aceptan que la morfología urbana no debe modificarse para hacer sitio al automóvil privado. No se ha apreciado que los problemas del tráfico intraurbano se encuentren en la lista de prioridades ciudadanas.

F2.3. Hellín: los nuevos ámbitos urbanizables.

Lo que no puede evitarse en los espacios urbanos preexistentes, sí puede preverse en los nuevos desarrollos, que deben ofrecer un hábitat de mayor calidad, y a la vez absorber parte de los problemas de las áreas centrales, mediante alternativas de todo tipo: en el caso viario,

mediante itinerarios alternativos, y a través de relocalizaciones de elementos atractores de viajes motorizados.

La situación, por ello, puede mejorarse, y va a hacerlo gracias a algunas medidas adoptadas por el POM o por las autoridades responsables de cada red viaria. En general, descargarán la ciudad de tráfico de paso, u ofrecerán una alternativa al acceso a ella de vehículos pesados. Se trata de las siguientes medidas:

Rondas: La ciudad se dota, sobre todo por el Sur y el Suroeste, de una secuencia de Sectores residenciales articulados por un sistema de dos rondas paralelas. Estas Rondas van a permitir establecer conectividades transversales que ahora son poco evidentes: el crecimiento se ha producido a lo largo de las carreteras, pero para la comunicación entre barrios que se apoyan en diferentes salidas no existe una buena solución. Hellín se ha consolidado en épocas en las que no se hacía planeamiento, y esta es la situación heredada. Pero ahora, las rondas del Sur-Suroeste van a interceptar todo el viario secundario, estableciendo nuevos itinerarios interiores que descargarán el tráfico, al disponer de una mayor libertad de elección del camino a seguir.

El tráfico que aún cruza la ciudad preferirá hacerlo por las Rondas, lo que aliviará la intensidad circulatoria en el centro.

Variante de la CM-412: esta variante está pendiente de ser ejecutada, pero su construcción se prevé en breve. Suprimirá completamente el tráfico de paso en la ciudad, que circula por esta carretera.

Nuevo Parque Ferial: se desplaza hacia el Sur el existente, con acceso por la Ronda Sur. Evitará que los camiones y camionetas que se adentran en la ciudad tengan que seguir haciéndolo, lo que elimina un tráfico de grandes vehículos que perturba la movilidad interna.

Estacionamiento de pesados: se desplaza el existente al polígono industrial de San Rafael. De esa manera, los movimientos de camiones se producirán en las áreas industriales, y afectarán mucho menos al área Norte de Hellín.

Cambios normativos: la antigua carretera de Murcia, sobre todo en los espacios más cercanos a la vía férrea, está aún alojando gran cantidad de pequeña industria y talleres situados en zona de ordenanza de tolerancia industrial. Los niveles de calidad urbana que persigue el POM no parecen compatibles con el mantenimiento de una situación que fue tolerada mientras no hubo alternativa al asentamiento industrial. Ahora la hay, y esas industrias deben ir, poco a poco, desapareciendo y reubicándose en los sectores industriales. La nueva normativa propuesta por el POM así lo propicia. Ello irá reduciendo los movimientos de vehículos pesados sobre la vía pública, que se parasita para realizar evoluciones de los camiones, y operaciones de carga y descarga que deben tener lugar en el espacio privado.

F2.4. La accesibilidad a discapacitados

Castilla-La Mancha dispone de una Ley que ordena estos extremos: la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras. Su ámbito de aplicación es el de las actuaciones de planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma. Define lo que es una barrera arquitectónica, y regula con todo detalle los extremos referentes a la accesibilidad en la vía pública, los itinerarios peatonales accesibles, el mobiliario urbano, etc. La Ley está desarrollada en un Código de Accesibilidad, aprobado por Dto. 158/1997. Contiene un anexo con normas de accesibilidad urbanística. A todos los efectos, y en cumplimiento del artº 4 de la Ley citada, los criterios básicos que en ella se establecen han sido recogidos en este POM. En él no

se contempla ninguna limitación al libre acceso y utilización de las vías públicas, y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial en el entorno urbano.

Concretamente, hay una serie de artículos de las Normas Urbanísticas del POM en los que se recogen aspectos referidos a la accesibilidad a personas de movilidad reducida:

- Art. 5.2.14: Barreras arquitectónicas
- Art. 5.6.10: Condiciones de los espacios para estacionamiento
- Art. 5.6.14: Dimensiones de las calzadas
- Art.5.6.17: Dimensiones y características de las sendas peatonales
- Art. 5.6.23: Condiciones de las zonas verdes

Por otra parte, en la serie de planos ORD-4: Códigos, rasantes y alineaciones en suelo urbano y urbanizable, se señalan las alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.

En la ordenación detallada del POM, se ha procurado agrupar los suelos de cesión obligatoria para Espacios Libres y Equipamiento de las diferentes Unidades de Actuación en Suelo Urbano, o Sectores en Suelo Urbanizable, lo que redundaría en su mayor funcionalidad. Además, dichas cesiones se han localizado en situaciones de máxima accesibilidad, esto es, en zonas dotadas de centralidad y fácil accesibilidad al localizarse normalmente con frente al viario estructurante (que es el que cuenta con aceras de mayor tamaño) y preferiblemente a nodos urbanos, plazas y glorietas que se constituyen en centros de barrio. En definitiva, los espacios dotacionales han sido, junto con la trama viaria, los elementos protagonistas de la ordenación edilicia, evitando en general ubicaciones de complicada orografía que los hicieran inaccesibles para personas de movilidad reducida.

La escala del POM no es la más adecuada para detallar las soluciones constructivas de los elementos que puedan constituirse en barreras arquitectónicas; pero sí la de someter estas cuestiones a normativa, cuando la específica no exista. En este caso, existe y es muy completa; el POM la recoge en sus normas urbanísticas.

El artº 25 de la Ley dispone que las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en la Ley; y que los Ayuntamientos deberán establecer Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, a las normas sobre accesibilidad. Todo ello complementa las disposiciones del POM, al reforzarse un ámbito normativo múltiple, con diferentes grados de detalle según sea la escala del instrumento de planeamiento de la que se trate.

F2.5 El transporte colectivo. Análisis y propuestas

En el epígrafe *E14. El transporte colectivo*, de la memoria informativa, se ofrece información sobre los distintos modos y ámbitos del transporte público. No se han detectado disfunciones ni falta de cobertura en Hellín ni sus pedanías, por lo que el POM no hace nuevas propuestas sobre el tema.

G. IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS

En las operaciones de iniciativa privada, la viabilidad se justificará poniendo de manifiesto la rentabilidad económico-financiera de los desarrollos urbanísticos, para unos precios de suelo, de edificación y de venta considerados como razonables en el mercado.

Así, cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable y todas la Unidades de Actuación han sido objeto de una Evaluación Económica, en la cual se ha calculado, entre otros indicadores, el de la Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) de la inversión. Los resultados de las Evaluaciones se adjuntan a continuación, estructurados cada uno de ellos en tres apartados cuyas características y supuestos interesa detallar de forma precisa. En ellos se observa que la TIR se mantiene siempre por encima de los dos dígitos, lo que garantiza la viabilidad de las operaciones.

La primera parte de la ficha de evaluación la constituyen los datos de los costes utilizados, por lo que conviene realizar algunas precisiones. Al suelo se le ha asignado un valor de utilización diferente según el uso estructurante del ámbito analizado, valores con los que sus propietarios conseguirían apropiarse del grueso de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico. Evidentemente, la valoración del suelo en base a precios por debajo del fijado supondrá sustanciales trasvases de plusvalía a los promotores; de la misma manera, valores por encima del precio indicado minorarían la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos.

El coste medio de urbanización se ha establecido para los diferentes usos (residencial, productivo e industrial) de acuerdo con los precios más usuales en los proyectos recientes. La repercusión que figura en esta primera parte de la ficha, tanto de suelo como de urbanización, se refiere a m² edificables privados, esto es: una vez excluida la edificabilidad de cesión municipal, tanto la correspondiente a dotaciones obligatorias, como (en el caso de Suelo Apto para Urbanizar) el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo. La repercusión de coste del suelo incluye gastos de transmisión en razón de impuestos (7,5% del valor), y de los costes del Proyecto urbanización (2,35%).

En cuanto a los costes de edificación, que incluyen el beneficio industrial del constructor, se han aplicado los que se consideran frecuentes en la zona

El segundo apartado de cada evaluación refleja la estimación de costes e ingresos por usos y por años. El modelo supone que el coste de urbanización del suelo se produce íntegramente en el año 0, el primero de los seis considerados para el cálculo de la rentabilidad global de la operación; mientras que los costes de edificación se reparten entre los tres siguientes; un 40% el año 1, y un 30% cada uno de los dos siguientes. Los ingresos, por su parte, sólo aparecen a partir del tercer año, y se reparten por igual entre los cuatro últimos años (25% el año 2, 25% el 3, 25% el 4 y 25% el 5). Los precios de venta que se han supuesto son igualmente los que se corresponden con el mercado de la región. Los ingresos calculados son netos, es decir: del total del valor de las ventas se ha descontado un 4% correspondiente a los gastos de comercialización.

El tercer y último bloque de cada evaluación refleja el plan de financiación y la rentabilidad de la operación, pudiéndose calibrar el grado de rentabilidad a través de diversidad de indicadores detallados en la hoja-resumen:

- El indicador más inmediato consiste en comparar el total de las inversiones anuales con el total de los ingresos anuales, y considerar que el exceso de éstos sobre aquéllas se obtiene en un período de seis años.

- Un indicador más perfeccionado es el que obtiene el Valor Actual Neto (V.A.N.) del superávit, y lo compara con el del capital aportado. El V.A.N. consiste en calcular lo que valen en la actualidad (antes de iniciar la operación) bien sea los ingresos futuros esperados, bien sea el capital a aportar en los próximos años, para lo cual se descuentan estos valores a un tipo de interés determinado (en este supuesto, al 6%); para que una operación sea rentable, el V.A.N. del superávit debe ser cuando menos mayor que el del capital aportado.

- La Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) es el valor tipo de interés que iguala los V.A.N. comparados. Así, una T.I.R. del capital aportado respecto del superávit igual al 20% indica que hay que descontar al 20% los valores futuros de ambos flujos, para que sus Valores Actuales Netos se igualen. Son, en general, aceptables las operaciones cuya T.I.R. está por encima del 10%, cuatro puntos por encima del interés de descuento existente.

- Un último indicador que se ofrece es el índice de rentabilidad anual del capital aportado, obtenido al dividir por seis (puesto que ese es el número de años de las operaciones) las rentabilidades obtenidas: el índice sería por tanto igual a los ingresos menos el capital aportado, dividido el resultado entre el capital aportado, y el resultado a su vez entre seis.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÁREA DE REPARTO RES

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD		ALTADENSIDAD		ENSANCHE	
COSTE MEDIO DE SUELO		42,07	euros/m ²	54,09	euros/m ²	60,10	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	16-unifamiliar aislada	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	15-unif alta densidad / condominio	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	13- ensanche	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		113,54	euros/m ² cor	145,98	euros/m ² cor	162,20	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		77,21	euros/m ² cor	77,21	euros/m ² cor	77,21	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		190,75	euros/m² cor	223,19	euros/m² cor	239,41	euros/m² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		74,010 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		50,332 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	19,510	45,060		27,791671		92,361	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO	13,268	23,834		13,230		50,332	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	77,350	129,859		74,926		282,135	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	110,127	198,753		115,948		424,828	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	142,693						142,693
CONSTRUCCIÓN							
CONSTRUCCIÓN		30,940	23,205	23,205			77,350
CONSTRUCCIÓN		51,944	38,958	38,958			129,859
CONSTRUCCIÓN		29,970	22,478	22,478			74,926
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	142,693	112,854	84,640	84,640			424,828

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
16-unifamiliar aislada			44,613	44,613	44,613	44,613	178,451
15-unif alta densidad / condominio			97,951	97,951	97,951	97,951	391,803
13- ensanche			49,429	49,429	49,429	49,429	197,716
TOTAL INGRESOS NETOS			191,993	191,993	191,993	191,993	767,971

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	142,693	112,854	84,640	84,640			424,828
NECESIDADES DE FONDOS	142,693	112,854	84,640	84,640			424,828
INGRESOS ANUALES			191,993	191,993	191,993	191,993	767,971
CASH FLOW ANUAL			191,993	191,993	191,993	191,993	767,971
APORTACIONES DE CAPITAL	142,693	112,854					255,547
TOTAL FONDOS PROPIOS	142,693	112,854	191,993	191,993	191,993	191,993	1023,518
SUPERÁVIT DE FONDOS			107,352	107,352	191,993	191,993	598,690
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			107,352	214,704	406,697	598,690	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			97,372	92,735	157,953	150,431	498,491
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	142,693	107,480					250,173
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-142,693	-112,854	107,352	107,352	191,993	191,993	343,143

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	99,26 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	30,33 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÁREA DE REPARTO UA-H

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD		ALTADENSIDAD		ENSANCHE	
COSTE MEDIO DE SUELO		63,10	euros/m ²	81,13	euros/m ²	90,15	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	15-unif alta densidad	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	13- ensanche	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		112,27	euros/m ² cor	144,35	euros/m ² cor	160,39	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		50,90	euros/m ² cor	50,90	euros/m ² cor	50,90	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		163,18	euros/m ² cor	195,26	euros/m ² cor	211,29	euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		23,517 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		10,662 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	0,000	17,500		14,151067		31,651	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO	0,000	6,171		4,491		10,662	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		51,001		38,581		89,582	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	0,000	74,672		57,223		131,895	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		42,313						42,313
CONSTRUCCIÓN	15-unif alta densidad		20,400	15,300	15,300			51,001
CONSTRUCCIÓN	13- ensanche		15,432	11,574	11,574			38,581
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		42,313	35,833	26,875	26,875			131,895

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.322,19 Euros/m ²			38,469	38,469	38,469	38,469	153,877
13- ensanche	1.202,00 Euros/m ²			25,452	25,452	25,452	25,452	101,808
TOTAL INGRESOS NETOS				63,921	63,921	63,921	63,921	255,684

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		42,313	35,833	26,875	26,875			131,895
NECESIDADES DE FONDOS		42,313	35,833	26,875	26,875			131,895
INGRESOS ANUALES				63,921	63,921	63,921	63,921	255,684
CASH FLOW ANUAL				63,921	63,921	63,921	63,921	255,684
APORTACIONES DE CAPITAL		42,313	35,833					78,146
TOTAL FONDOS PROPIOS		42,313	35,833	63,921	63,921	63,921	63,921	333,830
SUPERÁVIT DE FONDOS				37,047	37,047	63,921	63,921	201,935
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				37,047	74,093	138,014	201,935	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				33,602	32,002	52,588	50,084	168,277
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		42,313	34,126					76,439
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-42,313	-35,833	37,047	37,047	63,921	63,921	123,790

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	120,14 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	35,02 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÁREA DE REPARTO UA-H-15-Palomar

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD		ALTADENSIDAD		ENSANCHE	
COSTE MEDIO DE SUELO		63,10	euros/m ²	81,13	euros/m ²	90,15	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	16-unifamiliar aislada	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	13- ensanche	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		176,52	euros/m ² cor	226,95	euros/m ² cor	252,17	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		80,03	euros/m ² cor	80,03	euros/m ² cor	80,03	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		256,55	euros/m² cor	306,98	euros/m² cor	332,20	euros/m² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		3,622 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		1,642 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	0,486	0,000		4,4805013		4,967	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO	0,220	0,000		1,422		1,642	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	1,239			7,770		9,009	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	1,945	0,000		13,672		15,617	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		6,609						6,609
CONSTRUCCIÓN	16-unifamiliar aislada		0,496	0,372	0,372			1,239
CONSTRUCCIÓN	13- ensanche		3,108	2,331	2,331			7,770
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		6,609	3,603	2,703	2,703			15,617

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
16-unifamiliar aislada	1.081,80 Euros/m ²			0,715	0,715	0,715	0,715	2,858
13- ensanche	1.202,00 Euros/m ²			5,126	5,126	5,126	5,126	20,503
TOTAL INGRESOS NETOS				5,840	5,840	5,840	5,840	23,361

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		6,609	3,603	2,703	2,703			15,617
NECESIDADES DE FONDOS		6,609	3,603	2,703	2,703			15,617
INGRESOS ANUALES				5,840	5,840	5,840	5,840	23,361
CASH FLOW ANUAL				5,840	5,840	5,840	5,840	23,361
APORTACIONES DE CAPITAL		6,609	3,603					10,212
TOTAL FONDOS PROPIOS		6,609	3,603	5,840	5,840	5,840	5,840	33,573
SUPERÁVIT DE FONDOS				3,138	3,138	5,840	5,840	17,956
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				3,138	6,275	12,115	17,956	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				2,846	2,710	4,805	4,576	14,937
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		6,609	3,432					10,041
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-6,609	-3,603	3,138	3,138	5,840	5,840	7,743

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	48,77 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	18,24 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÁREA DE REPARTO UA-H-17-Arrastradero

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD		ALTADENSIDAD		ENSANCHE	
COSTE MEDIO DE SUELO	63,10	euros/m ²	81,13	euros/m ²	90,15	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 13- ensanche	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.	75,82	euros/m ² cor	97,48	euros/m ² cor	108,31	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	34,37	euros/m ² cor	34,37	euros/m ² cor	34,37	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	110,19	euros/m² cor	131,85	euros/m² cor	142,68	euros/m² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	1,584 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,718 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	0,000	0,000		2,262	1894	2,262	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO	0,000	0,000		0,718		0,718	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN				9,133		9,133	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	0,000	0,000		12,113		12,114	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	2,980						2,980
CONSTRUCCIÓN 13- ensanche		3,653	2,740	2,740			9,133
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	2,980	3,653	2,740	2,740			12,114

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
13- ensanche 1.202,00 Euros/m ²			6,025	6,025	6,025	6,025	24,101
TOTAL INGRESOS NETOS			6,025	6,025	6,025	6,025	24,101

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIONES ANUALES	2,980	3,653	2,740	2,740			12,114
NECESIDADES DE FONDOS	2,980	3,653	2,740	2,740			12,114
INGRESOS ANUALES			6,025	6,025	6,025	6,025	24,101
CASH FLOW ANUAL			6,025	6,025	6,025	6,025	24,101
APORTACIONES DE CAPITAL	2,980	3,653					6,634
TOTAL FONDOS PROPIOS	2,980	3,653	6,025	6,025	6,025	6,025	30,735
SUPERÁVIT DE FONDOS			3,285	3,285	6,025	6,025	18,621
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			3,285	6,571	12,596	18,621	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			2,980	2,838	4,957	4,721	15,496
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	2,980	3,479					6,460
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-2,980	-3,653	3,285	3,285	6,025	6,025	11,987

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	139,88 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	39,76 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

U.A. CANCARIX-01

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 11- vivienda tradicional	408,68 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.			123,00 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	58,55 euros/m ² cor	58,55 euros/m ² cor	58,55 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	58,55 euros/m ² cor	58,55 euros/m ² cor	181,56 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,491 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,334 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO				0,7011825		0,701	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO				0,334		0,334	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN				2,493		2,493	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN				3,528		3,528	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	1,035						1,035
CONSTRUCCIÓN 11- vivienda tradicional		0,997	0,748	0,748			2,493
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	1,035	0,997	0,748	0,748			3,528

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
11- vivienda tradicional 1.081,80 Euros/m ²			1,480	1,480	1,480	1,480	5,920
TOTAL INGRESOS NETOS			1,480	1,480	1,480	1,480	5,920

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1,035	0,997	0,748	0,748			3,528
NECESIDADES DE FONDOS	1,035	0,997	0,748	0,748			3,528
INGRESOS ANUALES			1,480	1,480	1,480	1,480	5,920
CASH FLOW ANUAL			1,480	1,480	1,480	1,480	5,920
APORTACIONES DE CAPITAL	1,035	0,997					2,032
TOTAL FONDOS PROPIOS	1,035	0,997	1,480	1,480	1,480	1,480	7,952
SUPERÁVIT DE FONDOS			0,732	0,732	1,480	1,480	4,425
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			0,732	1,464	2,944	4,425	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			0,664	0,633	1,218	1,160	3,674
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	1,035	0,950					1,985
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-1,035	-0,997	0,732	0,732	1,480	1,480	2,392

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	85,12 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	27,18 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

UA ISSO-01

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD		ALTADENSIDAD		VIV TRADICIONAL	
COSTE MEDIO DE SUELO		42,07	euros/m ²	54,09	euros/m ²	60,10	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	15-unif alta densidad	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	11- vivienda tradicional	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.				107,68	euros/m ² cor	119,64	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		56,96	euros/m ² cor	56,96	euros/m ² cor	56,96	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		56,96	euros/m ² cor	164,63	euros/m ² cor	176,60	euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		0,433 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		0,294 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		0,327		0,2549833		0,582	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,173		0,121		0,294	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		1,276		0,932		2,208	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		1,776		1,308		3,084	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		0,876						0,876
CONSTRUCCIÓN	15-unif alta densidad		0,511	0,383	0,383			1,276
CONSTRUCCIÓN	11- vivienda tradicional		0,373	0,280	0,280			0,932
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		0,876	0,883	0,662	0,662			3,084

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.189,98 Euros/m ²			0,866	0,866	0,866	0,866	3,466
11- vivienda tradicional	1.081,80 Euros/m ²			0,553	0,553	0,553	0,553	2,213
TOTAL INGRESOS NETOS				1,420	1,420	1,420	1,420	5,679

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		0,876	0,883	0,662	0,662			3,084
NECESIDADES DE FONDOS		0,876	0,883	0,662	0,662			3,084
INGRESOS ANUALES				1,420	1,420	1,420	1,420	5,679
CASH FLOW ANUAL				1,420	1,420	1,420	1,420	5,679
APORTACIONES DE CAPITAL		0,876	0,883					1,759
TOTAL FONDOS PROPIOS		0,876	0,883	1,420	1,420	1,420	1,420	7,438
SUPERÁVIT DE FONDOS				0,757	0,757	1,420	1,420	4,354
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				0,757	1,515	2,934	4,354	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				0,687	0,654	1,168	1,112	3,622
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		0,876	0,841					1,717
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-0,876	-0,883	0,757	0,757	1,420	1,420	2,595

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	110,91 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	33,14 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

UA ISSO-02

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		107,68 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	56,96 euros/m ² cor	56,96 euros/m ² cor	56,96 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	56,96 euros/m ² cor	164,64 euros/m ² cor	56,96 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,532 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,362 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		0,684				0,684	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,362				0,362	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		2,673				2,673	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		3,719				3,719	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	1,046						1,046
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		1,069	0,802	0,802			2,673
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	1,046	1,069	0,802	0,802			3,719

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
16-unifamiliar aislada 973,62 Euros/m ²							
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			1,815	1,815	1,815	1,815	7,259
11- vivienda tradicional 1.081,80 Euros/m ²							
TOTAL INGRESOS NETOS			1,815	1,815	1,815	1,815	7,259

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIONES ANUALES	1,046	1,069	0,802	0,802			3,719
NECESIDADES DE FONDOS	1,046	1,069	0,802	0,802			3,719
INGRESOS ANUALES			1,815	1,815	1,815	1,815	7,259
CASH FLOW ANUAL			1,815	1,815	1,815	1,815	7,259
APORTACIONES DE CAPITAL	1,046	1,069					2,115
TOTAL FONDOS PROPIOS	1,046	1,069	1,815	1,815	1,815	1,815	9,374
SUPERÁVIT DE FONDOS			1,013	1,013	1,815	1,815	5,655
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			1,013	2,025	3,840	5,655	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			0,919	0,875	1,493	1,422	4,708
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	1,046	1,018					2,064
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-1,046	-1,069	1,013	1,013	1,815	1,815	3,539

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	128,06 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	36,95 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

UA ISSO-03

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO		42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.			115,37 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		61,02 euros/m ² cor	61,02 euros/m ² cor	61,02 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		61,02 euros/m ² cor	176,40 euros/m ² cor	61,02 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		0,806 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		0,548 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,037				1,037	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,548				0,548	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		3,780				3,780	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		5,365				5,365	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	1,585						1,585
CONSTRUCCIÓN		1,512	1,134	1,134			3,780
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	1,585	1,512	1,134	1,134			5,365

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad			2,566	2,566	2,566	2,566	10,264
TOTAL INGRESOS NETOS			2,566	2,566	2,566	2,566	10,264

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1,585	1,512	1,134	1,134			5,365
NECESIDADES DE FONDOS	1,585	1,512	1,134	1,134			5,365
INGRESOS ANUALES			2,566	2,566	2,566	2,566	10,264
CASH FLOW ANUAL			2,566	2,566	2,566	2,566	10,264
APORTACIONES DE CAPITAL	1,585	1,512					3,097
TOTAL FONDOS PROPIOS	1,585	1,512	2,566	2,566	2,566	2,566	13,361
SUPERÁVIT DE FONDOS			1,432	1,432	2,566	2,566	7,996
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			1,432	2,864	5,430	7,996	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			1,299	1,237	2,111	2,011	6,657
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	1,585	1,440					3,025
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-1,585	-1,512	1,432	1,432	2,566	2,566	4,899

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	120,10 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	35,13 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

UA ISSO-04

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 11- vivienda tradicional	408,68 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		117,11 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	61,94 euros/m ² cor	61,94 euros/m ² cor	61,94 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	61,94 euros/m ² cor	179,05 euros/m ² cor	61,94 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,781 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,531 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,004				1,004	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,531				0,531	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		3,505				3,505	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		5,040				5,040	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		1,536						1,536
CONSTRUCCIÓN 16-unifamiliar aislada								
CONSTRUCCIÓN 11- vivienda tradicional			1,402	1,051	1,051			3,505
CONSTRUCCIÓN 11- vivienda tradicional								
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		1,536	1,402	1,051	1,051			5,040

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
16-unifamiliar aislada	973,62 Euros/m ²							
11- vivienda tradicional	1.189,98 Euros/m ²			2,449	2,449	2,449	2,449	9,797
11- vivienda tradicional	1.081,80 Euros/m ²							
TOTAL INGRESOS NETOS				2,449	2,449	2,449	2,449	9,797

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		1,536	1,402	1,051	1,051			5,040
NECESIDADES DE FONDOS		1,536	1,402	1,051	1,051			5,040
INGRESOS ANUALES				2,449	2,449	2,449	2,449	9,797
CASH FLOW ANUAL				2,449	2,449	2,449	2,449	9,797
APORTACIONES DE CAPITAL		1,536	1,402					2,937
TOTAL FONDOS PROPIOS		1,536	1,402	2,449	2,449	2,449	2,449	12,735
SUPERÁVIT DE FONDOS				1,398	1,398	2,449	2,449	7,694
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				1,398	2,796	5,245	7,694	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				1,268	1,207	2,015	1,919	6,409
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		1,536	1,335					2,871
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-1,536	-1,402	1,398	1,398	2,449	2,449	4,757

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	123,27 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	35,78 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

UA MINGOGIL-01

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		135,07 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	71,44 euros/m ² cor	71,44 euros/m ² cor	71,44 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	71,44 euros/m ² cor	206,51 euros/m ² cor	71,44 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,330 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,224 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		0,424				0,424	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,224				0,224	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		1,320				1,320	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		1,968				1,968	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	0,648						0,648
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		0,528	0,396	0,396			1,320
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	0,648	0,528	0,396	0,396			1,968

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			0,896	0,896	0,896	0,896	3,585
TOTAL INGRESOS NETOS			0,896	0,896	0,896	0,896	3,585

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	0,648	0,528	0,396	0,396			1,968
NECESIDADES DE FONDOS	0,648	0,528	0,396	0,396			1,968
INGRESOS ANUALES			0,896	0,896	0,896	0,896	3,585
CASH FLOW ANUAL			0,896	0,896	0,896	0,896	3,585
APORTACIONES DE CAPITAL	0,648	0,528					1,176
TOTAL FONDOS PROPIOS	0,648	0,528	0,896	0,896	0,896	0,896	4,761
SUPERÁVIT DE FONDOS			0,500	0,500	0,896	0,896	2,793
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			0,500	1,000	1,897	2,793	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			0,454	0,432	0,737	0,702	2,325
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	0,648	0,503					1,151
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-0,648	-0,528	0,500	0,500	0,896	0,896	1,617

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	102,02 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	30,98 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTORES RESIDENCIALES DE ISSO

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		107,68 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	164,63 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	5,644 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	3,838 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		7,256	0,000			7,257	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		3,838	0,000			3,838	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		28,351				28,351	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		39,446	0,000			39,446	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	11,095						11,095
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		11,341	8,505	8,505			28,351
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	11,095	11,341	8,505	8,505			39,446

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			19,246	19,246	19,246	19,246	76,986
TOTAL INGRESOS NETOS			19,246	19,246	19,246	19,246	76,986

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	11,095	11,341	8,505	8,505			39,446
NECESIDADES DE FONDOS	11,095	11,341	8,505	8,505			39,446
INGRESOS ANUALES			19,246	19,246	19,246	19,246	76,986
CASH FLOW ANUAL			19,246	19,246	19,246	19,246	76,986
APORTACIONES DE CAPITAL	11,095	11,341					22,435
TOTAL FONDOS PROPIOS	11,095	11,341	19,246	19,246	19,246	19,246	99,421
SUPERÁVIT DE FONDOS			10,741	10,741	19,246	19,246	59,975
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			10,741	21,482	40,729	59,975	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			9,742	9,279	15,834	15,080	49,935
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	11,095	10,801					21,895
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-11,095	-11,341	10,741	10,741	19,246	19,246	37,540

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	128,06 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	36,95 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTORES RESIDENCIALES DE AGRAMÓN

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

		BAJA DENSIDAD		ALTA DENSIDAD		VIV TRADICIONAL	
COSTE MEDIO DE SUELO		42,07	euros/m ²	54,09	euros/m ²	60,10	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		30,05	euros/m ²	24,04	euros/m ²	18,03	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	15-unif alta densidad	420,70	euros/m ²				
COSTE MEDIO CONST.	11- vivienda tradicional	408,68	euros/m ²				
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.				112,38	euros/m ² cons	124,86	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		59,44	euros/m ² coi	59,44	euros/m ² cons	59,44	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		59,44	euros/m ² coi	171,82	euros/m ² cons	184,30	euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		6,084 Millones de euros					
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		4,138 Millones de euros					

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		7,051		0,857423146		7,909	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		3,730		0,408		4,138	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		26,397		3,003		29,400	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		37,178		4,268		41,446	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		12,046						12,046
CONSTRUCCIÓN	15-unif alta densidad		10,559	7,919	7,919			26,397
CONSTRUCCIÓN	11- vivienda tradicional		1,201	0,901	0,901			3,003
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		12,046	11,760	8,820	8,820			41,446

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.189,98 Euros/m ²			17,920	17,920	17,920	17,920	71,680
11- vivienda tradicional	1.081,80 Euros/m ²			1,783	1,783	1,783	1,783	7,132
TOTAL INGRESOS NETOS				19,703	19,703	19,703	19,703	78,811

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		12,046	11,760	8,820	8,820			41,446
NECESIDADES DE FONDOS		12,046	11,760	8,820	8,820			41,446
INGRESOS ANUALES				19,703	19,703	19,703	19,703	78,811
CASH FLOW ANUAL				19,703	19,703	19,703	19,703	78,811
APORTACIONES DE CAPITAL		12,046	11,760					23,806
TOTAL FONDOS PROPIOS		12,046	11,760	19,703	19,703	19,703	19,703	102,618
SUPERÁVIT DE FONDOS				10,883	10,883	19,703	19,703	61,171
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				10,883	21,766	41,468	61,171	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				9,871	9,401	16,210	15,438	50,919
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		12,046	11,200					23,246
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-12,046	-11,760	10,883	10,883	19,703	19,703	37,365

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	119,04 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	34,92 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR MINGOGIL-1

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		107,67 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	164,62 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,873 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,593 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,122	0,000			1,122	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,593	0,000			0,593	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		4,384				4,384	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		6,099	0,000			6,099	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		1,716						1,716
CONSTRUCCIÓN	15-unif alta densidad		1,754	1,315	1,315			4,384
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		1,716	1,754	1,315	1,315			6,099

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.189,98 Euros/m ²			2,976	2,976	2,976	2,976	11,904
TOTAL INGRESOS NETOS				2,976	2,976	2,976	2,976	11,904

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		1,716	1,754	1,315	1,315			6,099
NECESIDADES DE FONDOS		1,716	1,754	1,315	1,315			6,099
INGRESOS ANUALES				2,976	2,976	2,976	2,976	11,904
CASH FLOW ANUAL				2,976	2,976	2,976	2,976	11,904
APORTACIONES DE CAPITAL		1,716	1,754					3,469
TOTAL FONDOS PROPIOS		1,716	1,754	2,976	2,976	2,976	2,976	15,373
SUPERÁVIT DE FONDOS				1,661	1,661	2,976	2,976	9,274
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				1,661	3,322	6,298	9,274	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				1,506	1,435	2,448	2,332	7,721
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		1,716	1,670					3,386
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-1,716	-1,754	1,661	1,661	2,976	2,976	5,804

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	128,06 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	36,95 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR LAS MINAS-1

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		107,66 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	164,60 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,550 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,374 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		0,707	0,000			0,708	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,374	0,000			0,374	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		2,764				2,764	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		3,846	0,000			3,846	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	1,082						1,082
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		1,106	0,829	0,829			2,764
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	1,082	1,106	0,829	0,829			3,846

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			1,877	1,877	1,877	1,877	7,506
TOTAL INGRESOS NETOS			1,877	1,877	1,877	1,877	7,506

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIONES ANUALES	1,082	1,106	0,829	0,829			3,846
NECESIDADES DE FONDOS	1,082	1,106	0,829	0,829			3,846
INGRESOS ANUALES			1,877	1,877	1,877	1,877	7,506
CASH FLOW ANUAL			1,877	1,877	1,877	1,877	7,506
APORTACIONES DE CAPITAL	1,082	1,106					2,188
TOTAL FONDOS PROPIOS	1,082	1,106	1,877	1,877	1,877	1,877	9,694
SUPERÁVIT DE FONDOS			1,047	1,047	1,877	1,877	5,848
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			1,047	2,095	3,971	5,848	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			0,950	0,905	1,544	1,470	4,869
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	1,082	1,053					2,135
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-1,082	-1,106	1,047	1,047	1,877	1,877	3,660

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	128,07 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	36,95 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR MINATEDA-1

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		131,84 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	69,74 euros/m ² cor	69,74 euros/m ² cor	69,74 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	69,74 euros/m ² cor	201,58 euros/m ² cor	69,74 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	1,093 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,743 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,405	0,000			1,405	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,743	0,000			0,743	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		4,483				4,483	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		6,631	0,000			6,631	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		2,148						2,148
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad			1,793	1,345	1,345			4,483
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		2,148	1,793	1,345	1,345			6,631

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.189,98 Euros/m ²			3,043	3,043	3,043	3,043	12,173
TOTAL INGRESOS NETOS				3,043	3,043	3,043	3,043	12,173

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		2,148	1,793	1,345	1,345			6,631
NECESIDADES DE FONDOS		2,148	1,793	1,345	1,345			6,631
INGRESOS ANUALES				3,043	3,043	3,043	3,043	12,173
CASH FLOW ANUAL				3,043	3,043	3,043	3,043	12,173
APORTACIONES DE CAPITAL		2,148	1,793					3,941
TOTAL FONDOS PROPIOS		2,148	1,793	3,043	3,043	3,043	3,043	16,115
SUPERÁVIT DE FONDOS				1,698	1,698	3,043	3,043	9,483
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				1,698	3,397	6,440	9,483	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				1,541	1,467	2,504	2,384	7,896
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		2,148	1,708					3,856
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-2,148	-1,793	1,698	1,698	3,043	3,043	5,542

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	104,77 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	31,61 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR MINATEDA-2

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		137,45 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	72,70 euros/m ² cor	72,70 euros/m ² cor	72,70 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	72,70 euros/m ² cor	210,15 euros/m ² cor	72,70 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	0,915 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,622 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,176	0,000			1,176	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,622	0,000			0,622	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		3,599				3,599	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		5,397	0,000			5,397	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		1,798						1,798
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad			1,440	1,080	1,080			3,599
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		1,798	1,440	1,080	1,080			5,397

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
15-unif alta densidad	1.189,98 Euros/m ²			2,443	2,443	2,443	2,443	9,772
TOTAL INGRESOS NETOS				2,443	2,443	2,443	2,443	9,772

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES		1,798	1,440	1,080	1,080			5,397
NECESIDADES DE FONDOS		1,798	1,440	1,080	1,080			5,397
INGRESOS ANUALES				2,443	2,443	2,443	2,443	9,772
CASH FLOW ANUAL				2,443	2,443	2,443	2,443	9,772
APORTACIONES DE CAPITAL		1,798	1,440					3,238
TOTAL FONDOS PROPIOS		1,798	1,440	2,443	2,443	2,443	2,443	13,010
SUPERÁVIT DE FONDOS				1,363	1,363	2,443	2,443	7,613
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				1,363	2,727	5,170	7,613	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				1,237	1,178	2,010	1,914	6,339
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		1,798	1,371					3,169
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-1,798	-1,440	1,363	1,363	2,443	2,443	4,376

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	100,02 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	30,51 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR NAVA-1

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		107,67 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	56,95 euros/m ² cor	164,62 euros/m ² cor	56,95 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	1,467 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	0,998 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		1,887	0,000			1,887	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		0,998	0,000			0,998	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		7,372				7,372	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		10,256	0,000			10,256	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	2,885						2,885
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		2,949	2,211	2,211			7,372
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	2,885	2,949	2,211	2,211			10,256

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			5,004	5,004	5,004	5,004	20,017
TOTAL INGRESOS NETOS			5,004	5,004	5,004	5,004	20,017

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2,885	2,949	2,211	2,211			10,256
NECESIDADES DE FONDOS	2,885	2,949	2,211	2,211			10,256
INGRESOS ANUALES			5,004	5,004	5,004	5,004	20,017
CASH FLOW ANUAL			5,004	5,004	5,004	5,004	20,017
APORTACIONES DE CAPITAL	2,885	2,949					5,833
TOTAL FONDOS PROPIOS	2,885	2,949	5,004	5,004	5,004	5,004	25,850
SUPERÁVIT DE FONDOS			2,793	2,793	5,004	5,004	15,594
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			2,793	5,586	10,590	15,594	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			2,533	2,412	4,117	3,921	12,983
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	2,885	2,808					5,693
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-2,885	-2,949	2,793	2,793	5,004	5,004	9,761

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	128,06 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	36,95 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTOR CAÑADA-1

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO RESIDENCIAL

	BAJA DENSIDAD	ALTADENSIDAD	VIV TRADICIONAL
COSTE MEDIO DE SUELO	42,07 euros/m ²	54,09 euros/m ²	60,10 euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN	30,05 euros/m ²	24,04 euros/m ²	18,03 euros/m ²
COSTE MEDIO CONST. 15-unif alta densidad	420,70 euros/m ²		
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		126,68 euros/m ² cons	
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.	67,00 euros/m ² cor	67,00 euros/m ² cor	67,00 euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.	67,00 euros/m ² cor	193,68 euros/m ² cor	67,00 euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO	3,326 Millones de euros		
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	2,262 Millones de euros		

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	RESID. 04	RESID. 03	RESID. 03-prot	RESID. 02	RESID. 02-prot	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO		4,277	0,000			4,277	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		2,262	0,000			2,262	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		14,203				14,203	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)							Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		20,742	0,000			20,743	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO	6,539						6,539
CONSTRUCCIÓN 15-unif alta densidad		5,681	4,261	4,261			14,203
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	6,539	5,681	4,261	4,261			20,743

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
15-unif alta densidad 1.189,98 Euros/m ²			9,642	9,642	9,642	9,642	38,569
TOTAL INGRESOS NETOS			9,642	9,642	9,642	9,642	38,569

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	6,539	5,681	4,261	4,261			20,743
NECESIDADES DE FONDOS	6,539	5,681	4,261	4,261			20,743
INGRESOS ANUALES			9,642	9,642	9,642	9,642	38,569
CASH FLOW ANUAL			9,642	9,642	9,642	9,642	38,569
APORTACIONES DE CAPITAL	6,539	5,681					12,221
TOTAL FONDOS PROPIOS	6,539	5,681	9,642	9,642	9,642	9,642	50,789
SUPERÁVIT DE FONDOS			5,381	5,381	9,642	9,642	30,046
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO			5,381	10,762	20,404	30,046	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)			4,881	4,648	7,933	7,555	25,017
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)	6,539	5,411					11,950
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	-6,539	-5,681	5,381	5,381	9,642	9,642	17,826

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	109,34 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	32,66 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÁREA DE REPARTO IND

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO INDUSTRIAL

		PRODUCTIVO	
COSTE MEDIO DE SUELO		30,05	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		24,04	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	productivo	270,45	euros/m ²
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		84,68	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		64,50	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		149,19	euros/m ² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		22,396	Millones de euros
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		17,059	Millones de euros

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	PRODUCT.	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	11	22,396	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO		17,059	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		71,526	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)			Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	110,981	110,981	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		39,455						39,455
CONSTRUCCIÓN	productivo		28,610	21,458	21,458			71,526
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		39,455	28,610	21,458	21,458			110,981

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
productivo	570,95 Euros/m ²			36,240	36,240	36,240	36,240	144,959
TOTAL INGRESOS NETOS				36,240	36,240	36,240	36,240	144,959

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIONES ANUALES		39,455	28,610	21,458	21,458			110,981
NECESIDADES DE FONDOS		39,455	28,610	21,458	21,458			110,981
INGRESOS ANUALES				36,240	36,240	36,240	36,240	144,959
CASH FLOW ANUAL				36,240	36,240	36,240	36,240	144,959
APORTACIONES DE CAPITAL		39,455	28,610					68,066
TOTAL FONDOS PROPIOS		39,455	28,610	36,240	36,240	36,240	36,240	213,024
SUPERÁVIT DE FONDOS				14,782	14,782	36,240	36,240	102,043
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				14,782	29,564	65,804	102,043	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				13,408	12,769	29,814	28,395	84,386
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		39,455	27,248					66,703
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-39,455	-28,610	14,782	14,782	36,240	36,240	33,978

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	26,51 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	12,45 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN
EVALUACIÓN ECONÓMICA

SECTORES ISSO IND

A DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS. USO INDUSTRIAL

		PRODUCTIVO	
COSTE MEDIO DE SUELO		30,05	euros/m ²
COSTE MEDIO DE URBANIZACIÓN		24,04	euros/m ²
COSTE MEDIO CONST.	productivo	270,45	euros/m ²
REPERCUSIÓN PROP. SUELO / M2 CONST.		78,25	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN M2 CONST.		59,60	euros/m ² cons
REPERCUSIÓN SUELO + URB./ M2 CONST.		137,85	euros/m² cons
COSTES TOTALES USO DEL SUELO		5,859	Millones de euros
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO		4,463	Millones de euros

B ESTIMACIÓN DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN

	PRODUCT.	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	11	5,859	Millones euros
COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SUELO	5,859	4,463	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	4,463	20,250	Millones euros
COSTES DERIVADOS DE LAS INDEMNIZACIONES (1)	20,250		Millones euros
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	30,572	30,572	Millones euros

D.2. PLAN DE INVERSIONES

		COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPRA Y URBANIZACIÓN DE SUELO		10,322						10,322
CONSTRUCCIÓN	productivo		8,100	6,075	6,075			20,250
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN		10,322	8,100	6,075	6,075			30,572

B.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS NETOS

		INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
productivo	570,95 Euros/m ²			10,260	10,260	10,260	10,260	41,040
TOTAL INGRESOS NETOS				10,260	10,260	10,260	10,260	41,040

C FINANCIACIÓN Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACIÓN

		SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE EUROS						TOTAL
		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIONES ANUALES		10,322	8,100	6,075	6,075			30,572
NECESIDADES DE FONDOS		10,322	8,100	6,075	6,075			30,572
INGRESOS ANUALES				10,260	10,260	10,260	10,260	41,040
CASH FLOW ANUAL				10,260	10,260	10,260	10,260	41,040
APORTACIONES DE CAPITAL		10,322	8,100					18,422
TOTAL FONDOS PROPIOS		10,322	8,100	10,260	10,260	10,260	10,260	59,461
SUPERÁVIT DE FONDOS				4,185	4,185	10,260	10,260	28,890
DÉFICIT/SUPERÁVIT ACUMULADO				4,185	8,370	18,630	28,890	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERÁVIT (2)				3,796	3,615	8,441	8,039	23,891
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP. (2)		10,322	7,714					18,036
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP		-10,322	-8,100	4,185	4,185	10,260	10,260	10,468

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO

ÍNDICE DE RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	32,46 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	14,04 %
PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS

(1) La valoración de indemnizaciones corresponde a la demolición descrita en la ficha de aprovechamiento urbanístico, debiéndose considerar como una aproximación a una valoración real.

(2) Los VAN se han calculado a un tipo de descuento del 5%.

5. LAS CIFRAS GLOBALES DEL POM

A. CAPACIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL

La capacidad residencial del planeamiento propuesto se calcula sumando a la capacidad de los solares intersticiales (de uso residencial y que permanecen libres de edificación en el suelo clasificado como urbano consolidado), la capacidad de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, y de los Sectores de suelo urbanizable de uso global residencial.

A1. EL CONTINUO URBANO

A partir de la identificación del suelo vacante, que aparece en los planos de información superpuesta a la delimitación del suelo urbano consolidado, se obtiene el número de viviendas que se podrían construir sobre esta clase de suelo.

Para estimar la capacidad vacante de viviendas del suelo urbano consolidado de la ciudad de Hellín, se aplica a su superficie las zonas de Ordenanza asignadas en el POM, que mantienen los índices de edificabilidad del planeamiento vigente; y se multiplica por un coeficiente de 0,75, que descuenta la superficie construida que se destinará a usos no residenciales; cada 120 m² del resultado obtenido, se contabilizan como una vivienda.

SUELO VACANTE RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

HELLÍN

ZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE m ²	EDIF m ² /m ²	m ² CONST.	Nº VIVIENDAS
Residencial 11-g1	13.938	1,60	22.301	139
Residencial 11-g2	21.467	1,60	34.300	214
Residencial 12-g1	4.221	2,60	10.973	68
Residencial 13-g1	21.253	3,00	63.758	398
Residencial 13-g2	22.673	4,00	90.692	567
Residencial 13-g3	16.059	0,7987	12.826	80
Residencial 15-g1	47.989	1,00	47.989	300
Residencial 15-g2	4.666	1,20	5.599	35
Residencial 16-g3	6.908	0,50	3.454	22
Total residencial	159.174		291.892	1.823

En el caso de las pedanías, se ha calculado el número de viviendas que se podrían construir sobre suelo vacante, dividiendo la superficie de éste minorada por la superficie de parcela mínima de la Zona de Ordenanza 15 grado 2º (vivienda unifamiliar en alta densidad), que es de 140 m²; ya que si bien la Zona de Ordenanza de aplicación en las pedanías que no son poblados de colonización es la 11 grado 2º (vivienda tradicional) con 100 m² de parcela mínima, el hecho es que las viviendas que en ellas se construyen en los últimos años tienen parcelas de superficie similar a las de la Zona 15 grado 2º. La superficie vacante existente en cada pedanía se ha minorado un 25%, ya que cada parcela vacante no puede dividirse por un número

exacto de parcelas mínimas, ni todas las parcelas se edificarán para uso residencial: algunas albergarán usos compatibles

PEDANÍAS

SUPERFICIE m² SUP. PARC MEDIA m² Nº VIVIENDAS

AGRA	15.055	140	107
AGRAMÓN	35.460	140	253
CANCARIX	3.948	140	28
CAÑADA DE AGRA	2.999	140	16
ISSO Y BARRIOS	38.752	140	276
LA HORCA	1.451	140	10
LAS MINAS	3.161	140	23
MINGOGIL	2.863	140	20
MINATEDA	7.980	140	57
NAVA DE CAMPAÑA	1.310	140	9
total pedanías	112.979		799

SUELO VACANTE TURÍSTICO/2ª RESIDENCIA

SUPERFICIE m² SUP. PARC MEDIA m² Nº VIVIENDAS

HIGUERICAS	506.616		617
------------	---------	--	-----

A2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) Y SUELO URBANIZABLE (SUB)

La capacidad resultante de las intensidades propuestas en la ordenación, a través de Unidades de Actuación en SUNC y Sectores en SUB, se refleja en los cuadros que se incluyen a continuación:

HELLÍN RESIDENCIAL	Has SUPERFICIE	m ² CONSTRUIBLES	Nº VIV
SUNC RESIDENCIAL	39,0783	300.143	2.114
SUB RESIDENCIAL CON OD	132,7469	724.246	4.871
TOTAL HELLÍN	171,8252	1.024.389	6.985

PEDANÍAS RESIDENCIAL	Has SUPERFICIE	m ² CONSTRUIBLES	Nº VIV
AGRA	0	0	0
AGRAMÓN SUB RESIDENCIAL CON OD	134.536	80.030	495
CANCARIX SUNC RESIDENCIAL	1,0853	6.512	48
CAÑADA DE AGRA SUB RESIDENCIAL CON OD	7,3554	37.513	224
ISSO SUNC RESIDENCIAL	5,6431	32.310	226
ISSO SUB RESIDENCIAL CON OD	11,7334	70.400	440
ISSO SUB RESIDENCIAL SIN OD	36,8859	222.501	1.227
LA HORCA	0,00	0	0
LAS MINAS SUB RESIDENCIAL CON OD	1,2168	7.301	40
MINATEDA SUB RESIDENCIAL CON OD	4,4388	21.346	126
MINGOGIL SUB RESIDENCIAL CON OD	1,9297	11.578	75
NAVA DE CAMPAÑA SUB RESIDENCIAL CON OD	3,2448	19.469	125
RINCÓN DEL MORO SUB RESIDENCIAL SIN OD	1,6061	9.637	58
TOTAL PEDANÍAS	100,4554	478.689	2.930
SUB TURÍSTICO SIN OD	Has SUPERFICIE	m ² CONSTRUIBLES	Nº VIV
CASAS DE POLAN	92,3899	215.527	1.016
LAS DEHESILLAS	80,1630	203.300	1.764

B. CAPACIDAD DEL SUELO PRODUCTIVO

La capacidad en suelo urbano consolidado en Hellín es muy reducida: asciende a 42.281 m², siendo prácticamente nula en pedanías. Es en el SUNC y el SUB en los que el POM clasifica suelo para las futuras instalaciones de uso terciario e industrial, en los núcleos de Hellín, Agramón, Isso y Mingogil, con las siguientes superficies:

HELLÍN	Has SUPERFICIE	m ² CONSTRUIBLES
SUNC INDUSTRIAL	5,8960	23.555
SUB INDUSTRIAL CON OD	69,3312	293.856
SUB INDUSTRIAL SIN OD	150,7836	757.189
TOTAL HELLÍN	221,5016	1.051.046

PEDANÍAS	Has SUPERFICIE	m ² CONSTRUIBLES
AGRAMÓN SUB INDUSTRIAL CON OD	0,4566	3.256
AGRAMÓN SUB INDUSTRIAL SIN OD	1,7627	10.576
ISSO SUB INDUSTRIAL CON OD	18,1376	81.401
MINGOGIL- 02 SUB INDUSTRIAL SIN OD	31,4772	157.386
TOTAL PEDANÍAS	51,8341	252.616

C. ANÁLISIS GENERICO DE LA DEMANDA HÍDRICA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES QUE SE PRODUCEN EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

C1. DEMANDA HÍDRICA

Hay dos formas de calcular la demanda hídrica del municipio para el año horizonte del POM :

1. Cálculo en función de la población que se proyecta para dicho año¹².
2. Cálculo en función del nº de viviendas y de la superficie de suelo industrial que prevé el POM.

C1.1. Cálculo de la demanda hídrica en función de la proyección de población

Este epígrafe se ha confeccionado con los datos de consumo de 2007 y 2008, aportados por Aqualia, empresa que gestiona el abastecimiento de agua de Hellín.

El consumo medio anual de agua potable de todos los habitantes del municipio de Hellín se estima en unos 186,64 l/día/hab (que incluye el consumo industrial).

El consumo facturado de agua potable correspondiente a los 31.054 habitantes actuales¹³ asciende a 2.115.612 m³/año (no se incluyen las pérdidas), y el correspondiente a los 31.054 habitantes proyectados para el año 2016, a unos 3.291.891 m³/año, tal y como se muestra en la tabla siguiente (suponiendo un rendimiento del 75%, que es más desfavorable, ya que se espera llegar a rendimientos cercanos al 80% ya en el año 2010).

NÚCLEOS	Población 2008	Población 2016	Gasto l/hb/día	Consumo actual m³/año	Consumo horizonte m³/año	m³/año Diferen
AGRAMON	715	745	231,168	60.329	83.814	
CANCARIX	98	135	366,676	13.116	24.091	
AGRA+CAÑADA DE AGRA	558	650	143,806	29.289	45.491	
ISSO	2.215	2.300	194,173	156.984	217.344	
LAS MINAS	155	190	170,199	9.629	15.738	
MINATEDA-LA HORCA	110	160	404,010	16.221	31.459	
MINGOGIL	324	310	160,849	19.022	24.267	
NAVA CAMPAÑA + TORRE UCHEA	616	760	189,130	42.524	72.346	
RINCON DEL MORO	24	40	586,187	5.135	11.411	
HELLÍN	26.239	30.924	184,120	1.763.363	2.770.951	
TOTAL	31.054	36.240		2.115.612	3.291.891	

Como se expuso en la parte informativa de esta Memoria, Hellín se abastece principalmente desde las tomas del río Mundo (165 l/s) y el embalse del Talave (65 l/s). Eso, proporciona 5.200.000 m³/año.

¹² Epígrafe B PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN del Título III de la Memoria Justificativa:

¹³ Año 2008

De donde se puede colegir fácilmente que el abastecimiento de agua queda asegurado, con los 3.291.891 m³/año previstos para 2.016 frente a los 5.200.000 m³/año disponibles con la concesión actual.

C1.1.1. Ahorro de agua

Se observa que el consumo diario por habitante de Hellín es excesivo, especialmente en las pedanías; por ello, se deben tomar medidas para paliar esta situación. Una de estas medidas sería la modernización del sistema de distribución de agua potable, con objeto de minimizar las pérdidas y controlar las posibles tomas ilegales, sobre todo en suelo rústico. Además, sería necesario un mantenimiento y seguimiento más riguroso las instalaciones. La firma Aqualia está realizando esfuerzos en ese sentido: como se explicaba en la memoria informativa, se ha encontrado con pérdidas del 40%.

Asimismo, sería menester contemplar el riego de los parques mediante agua reciclada, o mediante agua pluvial: ello reduciría el gasto de agua en la ciudad de Hellín.

Por último, se podría disminuir el consumo de agua potable de las zonas verdes realizando el riego mediante pozos para la extracción del agua subterránea.

C1.2. Cálculo de la demanda hídrica en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM

En esta forma de cálculo se utiliza la dotación residencial (no incluye pues el consumo industrial) de las *Instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los planes hidrológicos de cuencas intercomunitarias (ITC)*, aprobadas mediante orden de 24 de septiembre de 1992, y que para poblaciones de 10.000 a 50.000 habitantes se establece en 270 l/día/hab. La dotación industrial se estima en este caso en 0,7 litros/segundo/Ha.

La demanda es, como se aprecia en los cuadros adjuntos, muy superior a la obtenida calculándola en función de la proyección de la población, lo cual es lógico: el POM clasifica como urbanizable más suelo del estrictamente necesario para la población y empleo proyectado, ya que se utilizan coeficientes de holgura que lo mayoran. Además parte de suelo urbanizable, el que no tiene ordenación detallada, no es necesario para el crecimiento previsto hasta el año horizonte del POM.

En los cuadros siguientes, de acuerdo con la capacidad residencial e industrial del POM:

- Se ha estimado que las viviendas ocupadas son un 70% de las viviendas totales
- Se ha estimado una ocupación de 3 habitantes por vivienda
- Se ha estimado que el suelo industrial ocupado es un 75% del total, que es lo mismo que introducir en el cálculo el 100% del suelo clasificado, y aplicar el 75% al estandar de dotación industrial de 0,7 litros/segundo/Ha, con lo que este quedaría en 0,525 litros/segundo/Ha

Además, para el uso turístico se ha considerado que las viviendas ocupadas todo el año son un 35% de las totales, lo que equivale a una ocupación del 100% de las viviendas turísticas durante 126 días al año.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL CON ORDENACIÓN DETALLADA	VIVIENDAS nº	VIV. OCUP nº	SUP. INDUS. Has.	OCUPACIÓN habs/viv	HABITANTES nº	DOTACIÓN		DEMANDA m³/día	DEMANDA m³/año
						l/día/hab	l/seg/Ha		
HELLÍN									
SUC RESIDENCIAL EDIFICADO	10.451	7.316		3	21.947	270		5.925,72	2.162.887
SUC RESIDENCIAL VACANTE	1.823	1.276		3	3.828	270		1.033,64	377.279
SUC INDUSTRIAL			75,55				0,525	3.426,95	1.250.836
TOTAL SUC	12.274	8.592	75,55		25.775			10.386,31	3.791.002
SUNC RESIDENCIAL	2.114	1.480		3	4.439	270		1.198,64	437.503
SUNC INDUSTRIAL			5,90				0,525	267,62	97.683
TOTAL SUNC	2.114	1.480	5,90		4.439			1.466,26	535.186
									4.326.187,32
SUB RESIDENCIAL CON O.D..	4.871	3.410		3	10.229	270		2.761,86	1.008.078
SUB INDUSTRIAL CON O.D.			64,82				0,525	2.940,24	1.073.186
TOTAL SUB CON OD	4.871	3.410	64,82		10.229			5.702,09	2.081.264
TOTAL HELLIN CON O.D.	19.259	13.481	146,27		40.444			17.555	6.407.451
PEDANIÁS									
SUC RESIDENCIAL EDIFICADO	2.285	1.600		3	4.799	270		1.295,60	472.892
SUC RESIDENCIAL VACANTE	799	799		3	2.397	270		647,19	236.224
TOTAL SUC	3.084	2.399	-		7.196			1.942,79	709.117
SUNC RESIDENCIAL	274	192		3	575	270		155,36	56.706
TOTAL SUNC	274	192	-		575			155,36	56.706
									765.822,20
SUB RESIDENCIAL CON O.D..	1.371	960		3	2.879	270		777,36	283.735
SUB INDUSTRIAL CON O.D.			18,14				0,525	822,83	300.333
TOTAL SUB CON OD	1.371	960	18,14		2.879			1.600,19	584.068
TOTAL PEDANIÁS CON O.D.	4.729	3.550	18,14		10.650			3.698	1.349.891
TOTAL MUNICIPIO CON O.D.	23.988	17.031	164,41		51.094			21.253	7.757.342
SUELO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO SIN ORDENACIÓN DET.									
SUB RESID. SIN O.D	1.855	1.299		3	3.896	270		1.051,79	383.902
SUB IND. SIN O.D.			314,15				0,525	14.249,70	5.201.140
TOTAL SUB SIN OD	1.855	1.299	314,15		3.896			15.301,48	5.585.042
SU TURÍSTICO	617	216		3	648	270		174,92	63.846
SUB TURÍSTICO SIN O.D.	2.780	973		3	2.919	270		788,13	287.667
TOTAL TURÍSTICO	3.397	1.189	-		3.567			963,05	351.513
TOTAL MUNICIPIO SIN O.D.	5.252	2.487	314,15		7.462			16.265	5.936.555

SUC: Suelo Urbano Consolidado
 SUNC: Suelo Urbano No Consolidado
 SUB: Suelo Urbanizable

Como **conclusión** se puede retener que, con el volúmen máximo anual actual de 5.200.000 m³:

- Se puede abastecer todo el suelo urbano municipal (suma del SUC y el SUNC residencial e industrial de Hellín y sus pedanías), cuya demanda hídrica asciende a 5.092.010 m³ anuales (hay un ligero superávit de 107.991 m³, un 2%).
- Los sectores de suelo urbanizable, tanto residenciales como industriales habrán de garantizar y sufragar su abastecimiento de agua, en tanto no se generen nuevos recursos hídricos procedentes del programa A.G.U.A., y así se hace constar entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en la ficha de cada sector.

C2. ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

Al igual que con la demanda hídrica, hay dos formas de calcular las necesidades de almacenamiento de agua potable :

1. Cálculo en función de la población que se proyecta para el año horizonte (2016)¹⁴.
2. Cálculo en función del nº de viviendas y de la superficie de suelo industrial que prevé el POM.

C2.1. Cálculo de las necesidades de almacenamiento en función de la proyección de población

El aumento de población no va a afectar a la capacidad de almacenamiento de agua potable, más que de manera puntual e inapreciable, dada la infraestructura de almacenamiento existente o que se encuentra en fase de construcción para aumentar la capacidad, por parte de la concesionaria Aqualia.

Para justificar esta afirmación, cabe hacer los cálculos siguientes. Los depósitos desde los que se surte cada núcleo de población deben tener la capacidad de suministrar el consumo diario del núcleo. Si bien en la ciudad de Hellín aún funcionan algunos de los depósitos viejos, la situación actual está cambiando por obra de Aqualia, concesionaria del servicio. Cuando culminen las obras de supresión de los depósitos antiguos, y la construcción de los nuevos, la capacidad de almacenamiento total para la ciudad de Hellín será de 10.600 m³. Dado que se trata de obras programadas, y a los efectos del POM, se considerará esa capacidad como existente.

Se han estimado las necesidades de capacidad futura del sistema de almacenamiento de agua potable para el año horizonte del POM, utilizando los consumos medios actuales para cada núcleo de población, según datos de Aqualia para 2008 e incluyendo un 20% de pérdidas. No obstante, es de prever que el consumo se haya moderado para entonces gracias a la cada vez mayor conciencia ciudadana sobre los problemas medioambientales y el consumo excesivo de agua, y a una mayor eficacia de la red, con menores pérdidas de las utilizadas para el cálculo.

Para dimensionar los depósitos, se requerirá que éstos sean capaces de suministrar el 100% del suministro diario.

¹⁴ Epígrafe B PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN del Título III de la Memoria Justificativa

NÚCLEOS	Población 2008	Población 2016	consumo* l/hb/día	m ³ Dispon	m ³ Necesario	m ³ Diferencia
AGRAMON	715	745	277	750	169	+581
CANCARIX	98	135	440	50	59,4	-9,4
AGRA+CAÑADA DE AGRA	558	650	173	500	112,45	+387,55
ISSO	2.215	2.300	233	800	535,9	+264,1
LAS MINAS	155	190	204	50	38,76	+11,24
MINATEDA-LA HORCA	110	160	484	50	77,44	-27,44
MINGOGIL	324	310	193	300	59,83	+240,17
NAVA CAMPAÑA + TORRE UCHEA	616	760	227	300	172,52	+127,48
RINCON DEL MORO	24	40	703	100	28,12	+71,88
HELLÍN	26.239	30.924	221	10.600	6.824	+3.766
TOTAL	31.054	36.240				

* Datos de consumo facturado de Aqualia para 2008, mayorados en un 20%

Necesidades de almacenamiento de agua potable según las proyecciones de población del POM

De las cifras anteriores, según se observan en la última columna, se deduce que la situación es buena para los datos manejados. Sólo hay una pequeña diferencia entre las necesidades y el gasto de Cancarix y Minateda, pero es que en estas dos pedanías, los consumos manejados en la actualidad de 440 y 484 l/hb/día son a todas luces excesivos, no está claro si por algún elemento distorsionante de los datos manejados, o por consumos no urbanos. En cualquier caso, conforme su población dependa cada vez menos del campo, lo que ya está sucediendo, los consumos descenderán.

C2.2. Cálculo de las necesidades de almacenamiento en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM

Hellín

Para el núcleo de Hellín, con la capacidad de almacenamiento actual (10.600 m³, apuntados en el cuadro del anterior epígrafe) únicamente podrían atenderse las necesidades de la población y el suelo industrial del Suelo Urbano Consolidado (10.978,82 m³) que, como se observa en los cuadros del epígrafe C1.2, asciende a 10.422 m³ /día, suma de los 10.979 m³ /día del SUC y los 1.424 m³ /día del SUNC.

Así pues, las unidades de actuación y los sectores de Suelo Urbanizable, tanto los residenciales como los industriales habrán de resolver sus propias necesidades de almacenamiento.

Pedanías

En los cuadros adjuntos se desglosa por cada pedanía la demanda de almacenamiento en función de la capacidad de viviendas y suelo industrial del POM, tanto para Suelo Urbano (suma del SUC y el SUNC) como para Suelo Urbanizable. Ésta demanda teórica se mayorada en un 20% para tener una holgura que recoja posibles pérdidas en la red. La demanda mayorada se compara con la capacidad actual (columna de m³ disponible del cuadro del anterior epígrafe) para hallar la Capacidad remanente, que es positiva cuando la demanda mayorada es mayor que la capacidad actual, y negativa cuando con ésta no cubre la demanda.

CÁLCULO DE LA DEMANDA HÍDRICA Y EVALUACIÓN DE LOS NUEVOS DEPÓSITOS DE AGUA

SUELO URBANO Pedanías	65% SUP. IND Has	VIVS. nº	VIV. OCUP 70%	DOTACION Res:m3/hab/día Ind:m3/día/Ha	OCUP. hab/viv	DEMANDA m3/día	120%DEMANDA m3/día	CAPAC ACTUAL m3	CAPAC REMANENT m3
Agramón		468	328	0,270	3,0	265,36	318,43	750	431,57
Cancarix		175	123	0,270	3,0	99,23	119,07	50	69,07
Agra/Cañada		269	188	0,270	3,0	152,52	183,03	500	316,97
Isso		1.289	902	0,270	3,0	730,86	877,04	800	77,04
Las Minas		199	139	0,270	3,0	112,83	135,40	50	85,40
Minateda-La Horca		158	111	0,270	3,0	89,59	107,50	50	57,50
Mingogil		152	106	0,270	3,0	86,18	103,42	300	196,58
Nava de Campaña		249	174	0,270	3,0	141,18	169,42	300	130,58
Rincón del Moro		13	9	0,270	3,0	7,37	8,85	100	91,15
TOTAL SU		2.972	2.080			1.685,12	2.022,15	2900	877,85

SUELO URBANIZ Pedanías	SUP. IND Has	VIVS. nº	VIV. OCUP 70%	DOTACION Res:m3/hab/día Ind:m3/día/Ha	OCUP. hab/viv	DEMANDA m3/día	120%DEMANDA m3/día	CAPAC REMANENT m3	CAPAC DEFICIT m3
Agramón		495	347	0,270	3,0	280,67	336,80	431,57	95
Agramón Industrial	1,76			60,480		106,61	127,93	94,77	33
Cancarix									
Agra/Cañada		224	157	0,270	3,0	127,01	152,41	316,97	165
Isso		1.667	1.167	0,270	3,0	945,19	1.134,23	77,04	1.211
Isso industrial	18,14			60,480		1.096,97	1.316,36	-	1.316
Las Minas		40	28	0,270	3,0	22,68	27,22	85,40	113
Minateda-La Horca		126	88	0,270	3,0	71,44	85,73	57,50	143
Mingogil		75	53	0,270	3,0	42,53	51,03	196,58	146
Mingogil industrial	31,48			60,480		1.903,74	2.284,49	145,55	2.139
Nava Campaña		695	487	0,270	3,0	394,07	472,88	130,58	342
Rincón del Moro		58	41	0,270	3,0	32,89	39,46	91,15	52
TOTAL SUB	51,38	3.380	2.366			5.023,78	6.028,53	1.187,25	4.841

Necesidades de almacenamiento de agua potable según el SU y SUB previstos por el POM, y con los estándares de consumo de las Instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los planes hidrológicos de cuencas intercomunitarias

A la vista de los cuadros procedentes se puede concluir que:

- Todas las pedanías, excepto Cancarix, Isso, Las Minas y Minateda/La Horca, tienen suficiente capacidad de almacenaje de agua potable para cubrir la demanda mayorada de la población resultante de las viviendas ocupadas previstas en el Suelo Urbano por el POM.
- Únicamente las pedanías de Agramón, Agra/Cañada de Agra, Mingogil y Rincón del Moro tienen una capacidad remanente capaz de atender las necesidades de almacenaje de la demanda mayorada de las viviendas ocupadas previstas en sus sectores de Suelo Urbanizable residencial.
- Los sectores residenciales de las pedanías de Isso, Las Minas, Minateda/La Horca y Nava de Campaña, y los industriales de Agramón, Isso y Mingogil no tienen, con los depósitos actuales, capacidad de almacenamiento de agua potable, por lo que habrán de cubrir sus necesidades con recursos propios y así se hace constar entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en la ficha de cada sector.
- Por otra parte, los sectores de suelo urbanizable de uso turístico de Casas de Polán y Las Dehesillas, también tendrán que cubrir sus necesidades de almacenamiento de agua potable con recursos propios y así se hace constar entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en la ficha de cada sector.

C3. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

La necesidad de una red de saneamiento separativa se justifica por el ahorro en los costes de depuración, y por la mayor calidad del agua vertida a los ríos. Cuando el sistema de saneamiento no es separativo, las aguas residuales (pluviales, fecales e industriales) llegan completamente mezcladas a las EDAR, en las que todas las aguas reciben el mismo tratamiento. Esto hace que las aguas pluviales (que, en caso de lluvia, suponen la mayor parte de las aguas residuales) reciban un tratamiento más complejo del que realmente requieren, encareciéndose el proceso, consumiendo recursos innecesariamente; y que las aguas industriales reciban un tratamiento de menor calidad de la que realmente necesitan. La consecuencia directa es que el agua vertida a los cauces no sería de la calidad deseada. En Hellín ciudad, gran parte de la red de saneamiento es unitaria, por lo que se sufre este problema.

No se puede hablar de una red de saneamiento sin tener en cuenta la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) existente. Actualmente, existe una EDAR en Hellín, junto a la Laguna de Los Patos, con una capacidad máxima de depuración de 6,48 Dm³/día (29.455 Habitantes equivalentes).

Al igual que para el cálculo de la demanda hídrica, la capacidad de depuración necesaria, puede calcularse en función de las proyecciones de población o de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM:

C3.1. Necesidades de depuración de aguas residuales en función de la proyección de población

Para los 30.924 habitantes proyectados en el año horizonte, la capacidad de depuración de la actual EDAR (29.455 hab. equiv.) estaría casi en su límite, y resultaría claramente insuficiente si se tiene en cuenta la suma del suelo industrial existente y del que se desarrollase.

C3.2. Necesidades de depuración de aguas residuales en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM

El cálculo hecho de esta forma parece más adecuado, ya que las necesidades son mayores y se está, por tanto, del lado de la seguridad. En los cuadros que se aportan a continuación se calcula la capacidad necesaria de depuración, en habitantes equivalentes, de Hellín y de sus pedanías. En ellos:

EDIFIC: Edificabilidad lucrativa del ámbito

VIVS: Número de viviendas totales

VIVS. OC: Número de viviendas ocupadas (70% de las totales)

OCUP: Índice de ocupación por vivienda

CAP. NEC: Capacidad Necesaria de depuración, medida en habitantes equivalentes

CAP. ACT: Capacidad Actual de depuración, medida en habitantes equivalentes

DEF/SUP: Déficit o superávit en la capacidad actual de depuración.

HELLÍN

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP. ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		13.018	9.373	3,0	0,225	28.119		
SUC IND	604.400				43,20	11.604		
TOT SUC		13.018	9.373			39.723		
SUNC RESID	256.287	1.750	1.225	3,0	0,225	3.675		
SUNC IND	23.555				43,20	452		
TOT SUNC		1.750	1.225			4.127		
SUB RESID	724.246	5.235	3.665	3,0	0,225	10.994		
SUB IND	293.856				43,20	5.642		
TOT SUB		5.235	3.665			16.636		
TOTAL HELLÍN		20.003	14.262			60.486	29.455	-31.031

*Efluente: Residencial: 0,225 m3/hab/día
Industrial: 0,5 l/s/10.000 m2c = 43,20 m3/día = 192 hab equivalentes/10.000 m2c

La depuradora actual es claramente deficitaria: 29.455 habitantes equivalentes de capacidad actual frente a los 49.245 requeridos.

Es obvio que la EDAR actual deberá ser transformada para absorber la diferencia. Para ello, no será preciso aportar nuevo suelo, pues el ahora ocupado por el actual sistema es muy extenso; pero requerirá obras de transformación. La financiación de dichas obras correrá a cargo de los sectores y unidades de actuación en los que se concentra el crecimiento de la población y de los espacios productivos. En consecuencia, deberán asumir la parte proporcional del coste de las obras de modificación de la EDAR, así como de ampliación de redes de infraestructura. El cálculo de dicho coste será realizado por los Servicios técnicos municipales en colaboración con Aqualia, sin que pueda admitirse a trámite ningún desarrollo que no asuma el pago de las cantidades calculadas. Así se se hace constar entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en las Fichas de Parámetros y Características Básicas correspondientes a cada ámbito.

En cualquier caso, la ampliación de la EDAR de Hellín está contemplada entre las inversiones de la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, según se indica en el informe de fecha 2 de octubre de 2006, que sobre el POM de Hellín emitió la DG del Agua de la Consejería de Obras Públicas de la JCCM. Así mismo, el Ayuntamiento de Hellín firmó el 29 de mayo de 2007 un convenio con Aguas de Castilla-La Mancha para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales.

PEDANÍAS

En cuanto a las pedanías, varias de ellas contarán en breve con estación depuradora (Isso, Agra, Cañada de Agra, Nava de Campaña y Agramón), pero serán insuficientes para los desarrollos previstos. El resto de pedanías no cuentan con estación depuradora.

En los cuadros siguientes se calculan las capacidades necesarias de depuración, en habitantes equivalentes, de cada pedanía, comparándola con la capacidad actual de depuración de cada una de ellas. En dichos cuadros se observa que existe déficit en todas ellas.

En las pedanías que cuentan con EDAR, ésta es suficiente para depurar el efluente del Suelo Urbano, suma del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado (excepto en Agramón, donde existiría un ligero déficit). No obstante, no existe suficiente capacidad de depurar el efluente que producirían los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable.

PEDANIAS CON EDAR

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP.ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		721	519	3,0	0,225	1.557		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		721	519			1.557		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	80.030	495	347	3,0	0,225	1.040		
SUB IND SIN OD	10.576				43,20	203		
TOT SUB		495	347			1.243		
TOTAL AGRAMON		1.216	866			2.800	1.100	- 1.700

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP.ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		1.388	999	3,0	0,225	2.998		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		1.388	999			2.998		
SUNC RESID	32.310	226	158	3,0	0,225	475		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		226	158			475		
SUB RESID	70.400	440	308	3,0	0,225	924		
SUB RES SIN OD	222.501	1.227	859	3,0	0,225	2.577		
SUB IND	81.401				43,20	1.563		
TOT SUB		1.667	1.167			5.064		
TOTAL ISSO		3.281	3.183			8.536	3.500	- 5.036

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP.ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		392	282	3,0	0,225	847		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		392	282			847		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	37.513	224	157	3,0	0,225	470		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		224	157			470		
TOTAL AGRA/CANADA DE A.		616	439			1.317	900	- 417

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP.ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		258	186	3,0	0,225	557		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		258	186			557		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	19.469	125	88	3,0	0,225	263		
SUB RES SIN OD	85.549	570	399	3,0	0,225	1.197		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		695	487			1.460		
TOTAL N DE CAMP/BºAVANZ		953	1.071			2.017	900	- 1.117

PEDANÍAS SIN EDAR

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP. ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		155	112	3,0	0,225	335		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		155	112			335		
SUNC RESID	6.512	48	34	3,0	0,225	101		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		48	34			101		
SUB RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		-	-			-		
TOTAL CANCARIX		203	145			436	-	- 436

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP. ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		222	160	3,0	0,225	480		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		222	160			480		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	7.301	40	28	3,0	0,225	84		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		40	28			84		
TOTAL LAS MINAS		262	188			564	-	- 564

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP. ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		225	162	3,0	0,225	486		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		225	162			486		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	21.345	126	88	3,0	0,225	265		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		126	88			265		
TOTAL MINATEDA/LA HORCA		351	250			751	-	- 751

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP. ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		172	124	3,0	0,225	372		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		172	124			372		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RESID	11.578	75	53	3,0	0,225	158		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		75	53			158		
TOTAL MINGOGIL		247	176			529	-	- 529

ÁMBITO	EDIFIC m2c	VIVS. TOT nº	VIVS. OC nº	OCUP hab/viv	EFLUENTE* m3/hab/día	CAP. NEC hab equ	CAP.ACT hab equ	DEF/SUP hab equ
SUC RESID		13	9	3,0	0,225	28		
SUC IND	-				43,20	-		
TOT SUC		13	9			28		
SUNC RESID	-	-	-	3,0	0,225	-		
SUNC IND	-				43,20	-		
TOT SUNC		-	-			-		
SUB RES SIN OD	10.237	58	41	3,0	0,225	122		
SUB IND	-				43,20	-		
TOT SUB		58	41			122		
TOTAL RINCON DEL MORO		71	50			150	-	- 150

En conclusión, y como se decía para el núcleo de Hellín, todas sus pedanías deben de dotarse de sistemas de depuración apropiados, según los planes municipales: unas porque no cuentan con EDAR; el resto, que si cuentan con ellas, habrán de ser ampliadas y los ámbitos de nuevo desarrollo deberán asumir la parte proporcional del coste de las obras de modificación de la EDAR, así como de ampliación de redes de infraestructura. El cálculo de dicho coste será realizado por los Servicios técnicos municipales en colaboración con Aqualia, sin que pueda admitirse a trámite ningún desarrollo que no asuma el pago de las cantidades calculadas. Así se hace constar entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en las Fichas de Parámetros y Características Básicas correspondientes a cada ámbito.

C3.3. Red de saneamiento

Para dotar a las nuevas áreas urbanizables contempladas en el POM de una red de saneamiento moderna, se deberán prever dos tipos de canalizaciones en los nuevos desarrollos:

Canalización de la red de fecales: es la que se encargará de evacuar los residuos producidos en las viviendas, oficinas, etcétera. Los residuos fecales deben recibir en la EDAR un tratamiento medio.

Canalización de la red de pluviales: es la que se encargará de recoger las aguas pluviales en todos los nuevos sectores. Los residuos pluviales no se entregan a la EDAR, sino a los cauces naturales, una vez separadas las materias en suspensión. Para ello, el POM ha situado en zonas verdes una serie de depósitos de tormenta, capaces para regular la descarga pluvial, dotados de mecanismos de desbaste. Esta separación de los residuos permitirá una optimización de los recursos de depuración existentes, y una mayor calidad de las aguas vertidas a los cauces.

IV. MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

A. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DE SUS ACCIONES

A1. DESCRIPCIÓN DEL SOPORTE TERRITORIAL DONDE SE LOCALIZA EL PROYECTO.

Este POM ordena el término municipal de Hellín, que se localiza al Sureste de la provincia de Albacete, ya en el límite con Murcia. El territorio tiene 77.863 hectáreas, que incluyen muy variados espacios geográficos, desde pequeñas sierras a fértiles terrazas aluviales.

Además de la cabecera municipal, que toma el nombre del municipio, consta de once pedaní- as. Las características físicas de los núcleos de población son las siguientes:

A1.1. Hellín

La ciudad se asienta en origen sobre el cerro de El Castillo, en torno a la fortaleza que allí existía, con una estructura urbana de calles laberínticas y estrechas que se adaptan a las curvas de nivel de la abrupta topografía. A partir de este enclave estratégico sobre las llanuras circun- dantes, la ciudad crece ocupando los cerros vecinos, donde se desarrolla el barrio de San Ra- fael, que gravita en torno a la iglesia del mismo nombre situada en la parte alta del cerro. Se conforma con una estructura medieval semejante a la anterior, con un trazado de calles y esca- leras que se acoplan a la topografía del lugar.

Los barrios tradicionales se consolidan con manzanas cerradas irregulares, muy estrechas y alargadas, que siguen el relieve original. Posteriormente a estos enclaves, con una estructura más ordenada, se consolida el barrio de El Carmen al Noroeste de San Rafael.

Nos encontramos frente a una ciudad que se desarrolla en torno a tres enclaves con identidad propia en cuanto a su origen y características morfológicas, consolidándose hacia el Norte me- diante colmatación de los espacios intermedios, a la vez que se extiende hacia las tierras llanas del Sur.

La extensión de la ciudad hacia el Norte, desde los barrios tradicionales, se desarrolla con el mismo tipo de manzanas, muy estrechas y de gran longitud en sentido Norte-Sur; mientras que al Sur se conforma un tipo de manzanas más regulares y de mayor tamaño.

El conjunto edificado que pudiera constituirse como casco histórico se engloba dentro de los límites que marcan las Calles Libertad, Ribera y Melchor de Macanaz.

A partir de los años 50 se produce el salto de la frontera que suponía la carretera a Murcia por un lado, y a Orcera por otro, hoy calles Libertad y Melchor de Macanaz respectivamente, que se desarrolla entre esta última y la C/Gran Vía, con una estructura urbana más ordenada y or- togonal, donde aparecen manzanas regulares conformadas por edificios de tipología multifami- liar en su gran mayoría. El centro se va desplazando desde la Plaza del Ayuntamiento hacia el Jardín y alrededores.

Paralelamente aparecen una serie barrios periféricos de forma espontánea: el Calvario, el Pino, la Estación y Sta. Bárbara, con cierto carácter marginal.

Finalmente, se reconoce una última zona homogénea de reciente consolidación, al Sur de la Gran Vía, con una rígida estructura viaria ortogonal, que crece en torno a los grandes equipamientos verdes y escolares de la ciudad, sin un límite claro. Sus calles rectas acaban, sin más, en el campo.

A1.2. Agra

La población de Agra tiene una estructura urbana muy dispersa, apoyándose en un camino local en forma de U, que entra y sale de la carretera local de Mingogil a Cañada de Agra, y actúa como eje vertebrador del enclave rural.

Se conforman tres pequeñas agrupaciones separadas físicamente entre sí unos 100 metros aproximadamente. Cada una de ellas agrupa viviendas unifamiliares estructuradas dando fachada a calles de escasa entidad, que parten del eje estructurante o se alinean con él.

A1.3. Agramón

El núcleo de Agramón se localiza en un cruce de caminos, desarrollándose la población con una estructura típicamente lineal, paralela a las distintas vías en torno a las que se conforma.

Así, se configura un centro claro que tiene como eje la C/Murcia, extendiéndose a ambos lados de la misma según una malla viaria ortogonal. A partir de ésta, se extiende hacia el Norte siguiendo las carreteras locales a Hellín (Noroeste) y a Minateda (Noreste); y hacia el Sur, sobre las carreteras de Minas (Suroeste) y Cancarix (Sureste).

A1.4. Cancarix

Situado junto a la N-301, de Murcia-Albacete, en su confluencia con la carretera local de Agramón. El núcleo original se desarrolla al Este de la carretera nacional. Presenta una estructura urbana eminentemente rural, con una calle principal –C/Mayor–, donde se ubican los equipamientos existentes: iglesia, centro social polivalente y consultorio médico, con la presencia de algunos espacios libres de uso público.

La frontera física que supone la N-301 ha sido rebasada por actividades vinculadas al servicio de la misma: gasolinera, bares, restaurantes, hostales y reparación de neumáticos, que se desarrollan paralelos a la carretera. Estas localizaciones dispersas se han visto reforzadas con el asentamiento de un grupo de nuevas viviendas, en terrenos propiedad del Ayuntamiento, que dan frente a calles de reciente creación. A ese lado de la carretera también se ubica una pista polideportiva, situada detrás de la gasolinera.

Se aprecian, pues, dos estructuras diferentes divididas una vía de tráfico rápida, desarrollándose al Este la tradicional y al Oeste la de reciente creación, ambas con tipologías rurales.

A1.5. Cañada de Agra

Esta pedanía constituye uno de los conjuntos rurales más bellos del término municipal. Se constituyó como poblado de colonización en los años sesenta, y su diseño urbano fue merecedor de la medalla de oro de Arquitectura de la VI Bienal de São Paulo.

Se desarrolla con una tipología de viviendas unifamiliares, en parcelas de unos 500 m², con patio, corral y dependencias anejas para los usos agropecuarios. Las parcelas se adosan entre sí conformando manzanas alargadas que siguen las curvas de nivel; se trasdosan unas manzanas con otras con calles estrechas intermedias, con el objeto de dividir los tráficos rodado y peatonal, destinando estos viarios intermedios pavimentados para el paso de vehículos, mientras que los frentes y accesos principales a las viviendas se realizan a través de itinerarios peatonales insertados entre amplios espacios arbolados.

Existe una gran profusión de espacios libres de uso público muy bien cuidados, distribuidos de manera homogénea por todo el tejido urbano, de forma que todas las manzanas den frente a áreas ajardinadas de cierta entidad.

En el centro del pueblo se abre una plaza porticada, en cuyo extremo inferior se encuentra un edificio propiedad del Ayuntamiento destinado a guardería. El resto de los equipamientos lo constituye las escuelas, la iglesia, el centro social polivalente y el consultorio médico; y, fuera del límite del suelo urbano, una pista polideportiva con instalaciones de vestuarios.

Cuenta con algunos servicios, tales como una tienda de ultramarinos y dos bares, situados en el centro del pueblo, junto a la plaza.

Todo el entorno del casco urbano se encuentra rodeado de una arboleda de pinos que confieren una especial atmósfera al núcleo habitado; tiene su prolongación en una zona de acampada, que cuenta con múltiples instalaciones (agua potable, duchas, barbacoas, bar, etc), que contribuyen a su correcto funcionamiento.

A1.6. Isso

El núcleo de Isso se desarrolla linealmente sobre la carretera CM-412, de Almansa a Orcera, constituyendo ésta el eje fundamental del pueblo, a lo largo del cual se estructura su actividad.

A través de los años se han ido consolidando las márgenes de la citada carretera, constituyendo en la actualidad un continuo urbano de casi 3 Km. de longitud, que engloba algunos pequeños barrios, como el de Bolos.

El pueblo se estructura, en primer lugar, con manzanas alargadas que dan frente a la carretera, desarrollándose al Norte una incipiente estructura urbana con un soporte viario ortogonal, con tipologías de viviendas unifamiliares; apoyado este desarrollo con promociones públicas de viviendas adosadas.

Los servicios se concentran a lo largo de la carretera, tanto los propiamente vinculados a ella (bares, restaurantes y talleres) como el comercio en general, reforzado con otro tipo de actividades: bancos y comercio especializado.

La pedanía de Isso engloba, además del asentamiento principal que lleva su mismo nombre, un gran número de barrios que dependen funcionalmente de él, los cuales carecen totalmente de equipamientos y servicios. Estos barrios se encuentran diseminados en un radio de 500 metros a ambos lados de la carretera, presentando estructuras urbanas muy diversas de cierta entidad como Méndez, Graos y Caravaca; y pequeñas agrupaciones de edificaciones, tales como Peropaille, La Cerca, Villena, etc.

A1.7. La Horca

Constituye un pequeño enclave habitado que se desgaja en dos agrupaciones diferentes, separadas entre sí unos 250 m., y ambas apoyados en la carretera local de Minateda a Agramón. Se desarrollan en tipologías rurales, con algunas explotaciones agropecuarias.

A1.8. Las Minas

La singularidad que presenta esta pedanía es la de su ubicación sobre suelo de titularidad privada, perteneciente a la Compañía que explotaba originalmente las minas de azufre junto a las que se asienta el pueblo.

Presenta una estructura lineal volcada sobre la carretera local de Salmerón (Murcia), con edificaciones dispersas, en general con mala conservación; ello provoca la inminente ruina de algunas agrupaciones, que convendría sanear. A la entrada del pueblo se erige un conjunto de “casas baratas” que constituyeron una promoción de iniciativa pública de viviendas sociales; aquí viven la mayor parte de los habitantes de Minas, y junto a ellas se emplazan los escasos equipamientos existentes: escuela, centro social polivalente y consultorio médico.

A1.9. Minateda

Se localiza en la carretera local que va de la C-301 a Agramón. Su desarrollo se apoya básicamente en esta carretera, de la que cuelgan dos agrupaciones de cierta entidad —al principio y final del conjunto habitado con calles más o menos regulares, en las que se alinean tipologías de viviendas unifamiliares de carácter rural. Entre los dos núcleos se ubican algunas viviendas aisladas y explotaciones agropecuarias.

A1.10. Mingogil

Constituye uno de los poblados de colonización del extinto INC que se fundaron en los años sesenta, junto con Cañada de Agra y Nava de Campaña. Se desarrolla en base a una trama viaria ortogonal, con tipologías de carácter rural en grandes parcelas sobre las que se edifican la vivienda y sus dependencias anejas para uso agropecuarios. Las viviendas, de dos plantas, se alinean a fachada, conformando las calles de mayor entidad. Las traseras se cierran con tapias y edificaciones más bajas.

A lo largo de todos sus bordes se han efectuado plantaciones de pinos, que dan como resultado grandes franjas arboladas de gran valor ambiental y paisajístico, que habrá que preservar sin menoscabo de ciertas ampliaciones de suelo urbano, que pueden ser precisas para dar acogida a la demanda existente de nuevas viviendas.

A1.11. Nava de Campaña

Su localización, cercana al núcleo de Hellín y a la N-301, le confieren un cierto atractivo, reforzado por su estructura singular ortogonal, típica de los poblados de colonización.

Las parcelas, de gran tamaño, se adosan entre sí a través de sus linderos laterales y traseros. Los frentes a las calles se consolidan con las viviendas, agrupadas de dos en dos, con grandes portones para dar acceso al interior de las parcelas, donde se desarrollan las actividades agro-

pecuarias. Las tipologías edificatorias son rurales, con acabados en ladrillo cara vista y enfoscados en color blanco.

A1.12. Rincón del Moro

Constituye un agrupación de viviendas con carácter rural, localizado en el Norte del municipio. Su principal actividad es de carácter agropecuario, lo que, unido a su ubicación en el municipio, ha servido para que la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha promoviese la instalación de un polígono ganadero.

A2. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL POM

En Capítulos anteriores se han descrito con gran detalle las propuestas del Plan de Ordenación Municipal, por lo que huelga reiterar la descripción ya realizada. En todo caso, y como concepto que puede retenerse como preámbulo para la presentación de las medidas correctoras, cabe recordar que este POM ha pretendido adecuar las implantaciones urbanas y las opciones en suelo rústico al criterio de iniciar un diálogo entre campo y ciudad, entre el territorio y los asentamientos, que ahora está poco presente en el municipio. Así es: la urbanización avanza sobre los suelos rústicos de regadío, y en el interior de la ciudad de Hellín se producen operaciones urbanísticas de gran densidad. La ventaja comparativa de vivir en una ciudad pequeña queda anulada por un modo de hacer que opera de espaldas al campo y al paisaje.

Para que un asentamiento urbano recupere su diálogo con el territorio, hay que entender un hecho muy simple: una ciudad es un caso extremo de concentración de actividad y residencia, pero ambas existen en todo el territorio. La cesura entre campo y ciudad se produce cuando esa concentración se alcanza de manera brusca, sin que se pueda percibir un crescendo de la densidad, hasta alcanzar los niveles habituales en los suelos urbanos. Eso sucede en Hellín ciudad, pero no tanto en las pedanías, aunque sólo sea porque éstas no pueden perder su carácter de núcleos rurales muy bien adaptados al medio: aún siguen cumpliendo con su función tradicional de servicio al campo, por lo que la cesura difícilmente puede producirse.

B. MEDIDAS CORRECTORAS

B1. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, ZONAS SENSIBLES Y HÁBITATS PROTEGIDOS.

La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha elaborado una propuesta de declaración de zonas LIC entre las que se incluyen dos áreas, una denominada “Sierra Alcaráz y Segura y cañones del Segura y del Mundo” (Propuesta de LIC ES4210008) y la segunda “Saladares de Cordovilla y Agramón y laguna de Alboraj” (Propuesta de LIC ES4210011), que se encuentran ambas íntegramente recogidas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, por lo que se cumplen las prerrogativas del artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

La totalidad de *hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la diversidad*, presentes en el término municipal, se encuentran también recogidos como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

El POM, en sus Normas Urbanísticas, prohíbe explícitamente en esta categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural los usos residenciales no vinculados al uso agrario, los de industria y almacenaje, los terciarios, dotacionales, de espacios libres y zonas verdes y los de servicios públicos. Únicamente tolera los de infraestructuras cuando se demuestre su necesidad. Se establece igualmente en la normativa que toda construcción o instalación deberá estar relacionada con el fin de la protección, no pudiendo ser dedicada a usos que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Para preservar los hábitats protegidos de los cauces, el POM establece las siguientes prohibiciones:

- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Así mismo se prohíben los movimientos de tierra y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones, admitiéndose únicamente, previa autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente, las instalaciones propias de las explotaciones (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente a los hábitats protegidos.
- Se prohíben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.
- Como medida específica, y con objeto de proteger la flora de carácter singular, se podrá proceder al marcaje de la zona con estancas o vallado provisional si se estima necesario. Estas especies a proteger son aquéllas que aparecen en el Catálogo de Especies Amenazadas de Castilla –La Mancha (principalmente las valoradas como “en peligro de extinción” o como “vulnerables”)
- Toda área clasificada como zona sensible por el POM, y que se ha sido incluida como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural o Ambiental de acuerdo con la Ley 97/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, será objeto de las medidas necesarias para la recuperación de los recursos existentes. Estas áreas coinciden en su mayor parte con la zona de exclusión para la instalación de parques eólicos.

B2. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

El dominio Público Hidráulico de los ríos Segura y Mundo, y sus zonas de policía, está recogido por el POM como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Los cursos de arroyos están igualmente incluidos dentro de los estos suelos rústicos de protección, siempre dentro del Sistema General Hidrológico delimitado en los planos de ordenación, en razón de los recursos que el Plan protege. La protección incluye los cauces públicos y sus márgenes de protección legal (100 m. desde la franja de policía de aguas).

Finalmente, el POM define, entre las directrices medioambientales a seguir por los Planes y Proyectos que lo desarrollen, las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped ...).
- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, madera, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación de lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se deberá separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

B3. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL SUELO

La mayor afección al suelo viene dada por su ocupación y compactación consiguiente en los sectores de suelo urbanizable y ámbitos que constituyen las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado. Desaparecerán o disminuirán con ello las características propias del suelo como son la porosidad y la permeabilidad, con importante reducción de la infiltración. El impacto geomorfológico será menos apreciable.

No obstante, la ubicación periférica en el entorno de los núcleos urbanos del suelo de nueva ocupación, hace que su incidencia ambiental sea menor, atenuado todo ello por la razonable proporción de suelo clasificado, que a escala de todo el término municipal es relativamente pequeña.

Sólo se crean tres nuevos sectores de suelo urbanizable de uso productivo aislados del suelo urbano, y otros dos de uso turístico/2ª residencia y muy baja densidad; en todos los casos se ocupa suelo de uso agrario, en general baldío y, en algún caso (sector H-I-27, El Cruce) degradado por la inmediatez al casco urbano.

Por el relieve y características del terreno, no es factible que se puedan desencadenar procesos erosivos durante y después de los desarrollos urbanos propuestos, ni una alteración sustancial de la topografía y geomorfología, no pudiendo producirse contaminaciones de suelo durante el desarrollo paulatino de las Áreas de Reparto, cumpliéndose la legislación vigente en materia de residuos.

Todo ello hace que el impacto ambiental del Plan sobre el factor suelo sea asumible.

B4. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA FAUNA Y FLORA.

Con el planeamiento diseñado no cabe esperar que se produzcan afecciones negativas a la fauna ni a la flora, dado que la clasificación de suelo urbanizable que se hace no menoscaba ningún hábitat con presencia de especies de fauna de interés, ni se afecta a ninguna cubierta vegetal de mínima importancia: o bien se trata de terrenos de cultivo, o de baldíos de los alrededores del casco urbano, degradados y sin comunidades vegetales protegidas, como puedan ser las gipsófilas.

Por otro lado, como ya se ha expuesto, se recoge una importante extensión del término municipal como suelo rústico de protección diferenciado en diversos tipos, con lo que se protege a todas las especies que se encuentran en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, dado que abarca a todos los hábitats naturales de fauna y vegetación.

Como medida de protección de la avifauna, se establece que todos los tendidos eléctricos dentro del área de campeo de especies protegidas se ajustarán a lo establecido en el Decreto 5/1999. Igualmente se establece que las vías férreas y las carreteras contarán con pasos de fauna que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

B5. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL PAISAJE

La afección al paisaje no tendrá una repercusión negativa, teniendo en cuenta que la proporción de suelo destinado a urbanizable es muy poco importante respecto a la que se clasifica como suelo rústico de protección, y por tanto menor aún en comparación con la superficie de suelo rústico en general.

Las Unidades de Actuación dispuestas como ensanche del casco urbano tienen una tipología homogénea de vivienda unifamiliar, o establecimientos productivos de baja altura, los cuales se consideran acordes con la estructura urbana del municipio, y con un crecimiento del mismo más integrado en un territorio del que buena parte se debe proteger, por la alta calidad de sus valores medioambientales.

De forma preventiva, el POM define entre las directrices medioambientales a seguir por los Planes y Proyectos que lo desarrollen, las siguientes medidas para la preservación de los valores paisajísticos:

- En suelo urbano y urbanizable se adecuará la modulación de volúmenes de la edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje; se utilizarán materiales lo más acordes posibles con el entorno natural de la zona.
- En las construcciones de uso industrial se utilizarán colores no vivos, se realizará un apantallamiento visual a través de barreras vegetales, cuyo porte deberá ser el adecuado para tal fin, y se buscará la unión de estas zonas con el entorno natural a través de zonas verdes, no siendo meras zonas residuales sin valor, sino que sirvan a la integración paisajística de las mismas.

- Los proyectos de construcciones en suelo rústico deberán contener una justificación de su integración en el medio rural. Se utilizarán materiales y terminaciones de la gama terrizo al blanco con tolerancia para cromatismos en los detalles característicos de la arquitectura manchega.

Con carácter más general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las siguientes medidas correctoras de protección del paisaje y de la cubierta vegetal que lo condiciona:

- Se evitará la creación de taludes de fuerte pendiente y/o prolongados, con el fin de minimizar la discordancia con el relieve y formas naturales del terreno. En las zonas de mayor pendiente, las medidas correctoras para su recuperación serán más intensivas, poniendo especial atención en prevenir y corregir el desarrollo de la erosión mediante cunetas, guía y cortes para controlar la escorrentía, y mediante plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo)
- Para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas, se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos que sean necesarios se realizarán cunetas para la recogida pluvial, así como arquetas y pasatubos que desemboquen en los cauces naturales (barrancos o ramblas), evitando que su conexión sea desencadenante de procesos erosivos.
- Se definirán proyectos de recuperación ambiental, que incluirán tanto el tratamiento de las superficies alteradas, como el plan de revegetación. En los proyectos se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados de forma que se consigan pendientes suaves a moderadas. Los terrenos que, tras la finalización de las obras, se destinen a zonas verdes dentro del POM, se acondicionarán con tierra vegetal, extraída preferentemente del entorno. En cualquier caso, la tierra para el sellado deberá de tener características agrológicas similares a los suelos afectados.
- Todos los terrenos afectados serán sometidos a planes de revegetación, que tendrán por objetivo evitar los procesos erosivos y proteger el paisaje. En la composición de semillas seleccionadas se deberá considerar la adaptabilidad de las especies a los terrenos de carácter mediterráneo seco, dando preferencia a especies autóctonas y con una rápida cobertura. Se preverán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas (Encinas, Coscojas, Pinus halapensis...). Las lineales se colocarán en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos, reduciendo así su impacto paisajístico, y las singulares serán las especies de jardinería. En cuanto al mantenimiento, durante el primer año vegetativo, al menos hasta el inicio del verano, en todas las superficies hidrosembreadas, se deberá asegurar el desarrollo herbáceo, aplicando para ello los riegos necesarios.
- Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huecos de acceso fácil, ocultas o de escasa visibilidad. Las escombreras se ubicarán, siempre que sea posible, en las zonas que previamente se hayan empleado como canteras de préstamos. Para el tratamiento de las escombreras, se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil, seguida de una compactación ligera, consiguiendo un relieve suave. Habrá un cubrimiento posterior con misma tierra vegetal retirada, seguido de un labrado y ligera roturación en sentido contrario a la pendiente. Por último, se procederá a la revegetación.

B6. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

La planificación territorial propuesta para el término municipal no debe suponer una merma de la calidad del aire en el mismo. En ese aspecto, la mayor parte del suelo por urbanizar que se plantea está destinado a un uso residencial, que según se vaya consolidando no tiene por qué suponer una afección.

En todo caso, durante las fases constructivas se deberán respetar cuantas disposiciones existan o vayan surgiendo en relación con las emisiones de polvo o de otra naturaleza.

Respecto al suelo que está destinado a un uso productivo industrial, se deberán respetar igualmente todas las disposiciones durante las fases constructivas, al igual que en el caso anterior; pero también se deberá cumplir toda la legislación sobre Protección del Ambiente Atmosférico por parte de aquellas industrias de nuevo establecimiento, que por esta legislación se encuentren clasificadas como potencialmente contaminadoras de la atmósfera, implantando todas las medidas correctoras necesarias para reducir las emisiones a los niveles legales previstos.

La afección atmosférica resultante del incremento del tráfico de vehículos, derivado del desarrollo urbanístico proyectado, es inapreciable en una población como la ordenada por el POM.

Tampoco es previsible la emisión de ruidos por encima de los niveles sonoros máximos recomendables (65 dB durante el día, 55dB durante la noche, y 85 dB para ruidos no permanentes en las 8 horas de la jornada laboral)

B7. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL PATRIMONIO.

No se ha detectado ninguna posible afección al Patrimonio Arqueológico ni Histórico-Artístico del municipio por el planeamiento diseñado.

En todo caso se deberá respetar lo establecido por su legislación reguladora, en el caso de que durante el desarrollo de algunos de los sectores o unidades de actuación fuesen localizados posibles restos.

Con objeto de proteger el patrimonio público constituido por las vías pecuarias, el POM establece las siguientes medidas preventivas destinadas a preservar los recursos naturales:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero
- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier vallado de parcelas colindantes a la vía pecuaria, el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.
- Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de las vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

- Se prohíben expresamente las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

B8. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LOS RECURSOS NATURALES.

La mayor incidencia sobre el consumo de recursos naturales que puede tener el desarrollo urbanístico del municipio, dentro de las previsiones del Plan de Ordenación Municipal, es el de la ocupación del recurso del suelo, y supone una incidencia muy limitada.

La actividad agropecuaria en sí misma representa una de las mayores afecciones a los recursos naturales del municipio por lo que el POM establece que dicha actividad desarrollará prácticas compatibles con la conservación de los suelos y de las aguas. En particular, se establece que cuando la actividad agropecuaria tenga lugar dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural, su desarrollo deberá tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- Cualquier tipo de transformación agrícola (tales como la eliminación de cultivos preexistentes, o la implantación de nuevas modalidades de cultivo), así como la roturación de nuevas áreas, requerirá autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La utilización de productos fitosanitarios se regulará por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. No se autorizará el uso de productos de amplio espectro y alta persistencia, ni aquellos que presenten toxicidad manifiesta contra los valores ecológicos de la zona.
- Requerirá, igualmente, autorización de la Consejería Agricultura y Medio Ambiente el empleo de herbicidas por métodos no controlados, y especialmente las fumigaciones aéreas que puedan perjudicar la vegetación circundante.
- La actividad agrícola deberá orientarse hacia el mantenimiento del potencial biológico y de su capacidad productiva, con respeto por los ecosistemas del entorno, y fomentando la introducción de prácticas agrícolas biológicas.
- El aprovechamiento ganadero sólo podrá autorizarse en aquellas superficies en las que la regeneración de la cubierta vegetal esté asegurada. En zonas repobladas, el aprovechamiento ganadero se condicionará a que el porte de las masas repobladas asegure su supervivencia, y la densidad de la cubierta vegetal prevenga los fenómenos erosivos.
- Al calcular la carga ganadera pastante, se tendrá en cuenta la presencia de especies silvestres, cinegéticas o no.
- En todo el término municipal, los cercados cinegéticos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de la fauna no cinegética, sin romper la continuidad del biotopo natural.

B9. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS.

La gestión de los residuos que se generen en el municipio deberá hacerse de acuerdo con lo dispuesto por la normativa vigente. En especial, debe tenerse en cuenta que la competencia

sobre la gestión de los residuos urbanos recae sobre la Entidad Local, que debe llevarla a cabo obligatoriamente según el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla – La Mancha (Decreto 70/1999, DOCM nº 37 de 5 de junio 1999).

De acuerdo dicho Plan, los residuos urbanos o municipales son los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la clasificación de peligrosos, y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Se incluyen también los procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas, animales domésticos muertos, muebles, enseres, vehículos abandonados y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

Por lo que respecta al resto de los residuos producidos en el municipio por actividades industriales o de cualquier otro tipo, y que no tengan la consideración de urbanos, su gestión deberá ser procurada por las empresas que los producen, de acuerdo con lo establecido por la Normativa de Residuos que esté en vigor en todo momento.

INDICE

I. PRELIMINARES.....	2
A. GENERALIDADES.....	2
A1. ANTECEDENTES, PREÁMBULO.....	2
A1.1. El documento de Avance.....	3
A1.2. La exposición del Avance.....	3
A1.3. El documento de POM para Aprobación Inicial.....	3
A2. REFLEXIONES INICIALES.....	4
A3. LAS ETAPAS DE ESTUDIO.....	5
A4. LAS BASES CARTOGRÁFICAS Y DOCUMENTALES.....	5
A4.1. Núcleos urbanos.....	5
A4.2. Término municipal.....	6
A5. EQUIPO REDACTOR.....	6
II. MEMORIA INFORMATIVA.....	8
A. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL AMBITO DEL POM.....	9
A1. HELLÍN EN LA REGIÓN.....	9
A2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	10
A3. EDAFOLOGÍA.....	11
A4. CLIMATOLOGÍA.....	13
A4.1. Temperaturas.....	13
A4.2. Precipitaciones.....	14
A4.3. Evapotranspiración potencial. Método de Thornthwaite.....	14
A4.4. Diagrama ombroclimático.....	15
A5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	16
A5.1. Hidrología.....	16
A5.2. Hidrogeología.....	17
A6. FLORA Y VEGETACIÓN.....	22
A6.1. Biogeografía.....	22
A6.2. Bioclimatología.....	22
A6.3. Flora.....	23
A6.4. Vegetación.....	25
A6.5. Valoración de la vegetación.....	31
A7. FAUNA.....	33
A7.1. Especies presentes en el área de estudio.....	34
A7.2. Comunidades faunísticas detectadas en el área de estudio.....	37
A7.3. Inventario de vertebrados y valoración faunística.....	40
A8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS SENSIBLES.....	48
A8.1. Red Natura 2000. Propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria – LIC.....	48
A8.2. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).....	55
A8.3. Inventario de IBAS (SEO/BIRDLIFE).....	56
A8.4. Espacios protegidos por la legislación autonómica.....	56

A9. MONTES PÚBLICOS.....	57
B. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.....	59
B1. ASPECTOS GENERALES.....	59
B2. UNIDADES DE PAISAJE.....	59
B3. ELEMENTOS DEL PAISAJE.....	60
B4. SINGULARIDAD.....	61
B5. GRADOS DE ALTERACIÓN EXISTENTES.....	61
B6. FRAGILIDAD.....	61
B7. VISIBILIDAD.....	62
B8. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE.....	63
B9. TIPOS DE HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE INTERÉS ESPECIAL.....	63
B10. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO.....	70
B10.1. Celebraciones culturales.....	70
B10.2. Valores del patrimonio histórico-cultural.....	71
B10.3. Valores arqueológicos y paleontológicos.....	72
B10.4. Vías pecuarias y caminos tradicionales.....	74
C. FUNCIÓN Y FORMA DE LA CIUDAD. USOS Y TIPOLOGÍAS.....	76
C1. EL USO RESIDENCIAL.....	76
C1.1. Casco Histórico.....	77
C1.2. Barrios Históricos.....	77
C1.3. Primer Ensanche.....	78
C1.4. Segundo Ensanche.....	78
C1.5. Viviendas Unifamiliares Adosadas.....	79
C1.6. Vivienda Rural.....	79
C1.7. Grupos Residenciales de Colonización.....	80
C1.8. Disperso residencial.....	80
C2. LOS USOS PRODUCTIVOS.....	80
C3. LOS USOS TERCARIOS.....	81
C4. LOS USOS COMERCIALES.....	81
C5. LOS USOS INDUSTRIALES.....	82
C5.1. La industria exenta y en gran parcela.....	82
C5.2. La industria media y escaparate.....	82
C5.3. La pequeña industria.....	82
C5.4. Las actividades extractivas.....	83
C6. LOS USOS DOTACIONALES.....	84
C7. LAS INFRAESTRUCTURAS.....	84
C7.1. Abastecimiento de agua.....	84
C7.2. Saneamiento.....	90
C7.3. Depuración.....	92
C9. NIVEL DE OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN.....	92
D. CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	95
D1. ENCUADRE COMARCAL Y REGIONAL.....	95
D2. SÍNTESIS SOCIODEMOGRÁFICA.....	98

D2.1. Población: evolución y características.....	98
D2.2. Población activa y población ocupada.....	102
D3. ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA LOCAL.....	104
D3.1. La agricultura.....	104
D3.2. Los Sectores más urbanos de la economía local.....	108
D4. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	110
E. ANÁLISIS LAS DOTACIONES MUNICIPALES.....	114
E1.LA RED DE COMUNICACIONES.....	114
E1.1. La Red Viaria.....	114
E.1.2. Las Vias Pecuarias.....	115
E1.3. La Red Ferroviaria.....	116
E1.4. El Transporte Colectivo.....	117
E2. LAS ZONAS VERDES.....	118
E3. LOS EQUIPAMIENTOS.....	119
E3.1. Introducción conceptual.....	119
E3.2. El Equipamiento Educativo.....	120
E3.3. El Equipamiento Cultural.....	122
E3.4. El Equipamiento Deportivo.....	123
E3.5. El Equipamiento Sanitario.....	124
E3.6. El Equipamiento Asistencial.....	124
E3.7. El Equipamiento Administrativo-Institucional.....	125
F. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO.....	126
F1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	126
F2. LAS MODIFICACIONES PUNTUALES AL PGOU Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	127
F2.1. Modificación Puntual 1.....	127
F2.2. Modificación Puntual 2.....	127
F2.3. Modificación Puntual 3.....	128
F2.4. Texto Refundido.....	128
F2.5. Modificación Puntual 4.....	128
F2.6. Modificación Puntual 5.....	129
F2.7. Modificación Puntual 6.....	129
F2.8. Modificación Puntual 7.....	129
F2.9. Modificación Puntual 8.....	129
F2.10. Modificación Puntual 9.....	130
F2.11. Modificación Puntual 10.....	130
F2.12. Modificación Puntual 12.....	130
F2.13 Modificación Puntual 14.....	130
F2.14. Modificación Puntual 15.....	130
F2.15. Modificación Puntual 17.....	131
F2.16. Plan especial para la obtención de suelo dotacional público destinado a residencia de la Tercera Edad.....	131
F3. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGOU.....	131
F3.1. Hellín: el Suelo Urbano.....	131
F3.2. Hellín: el Suelo Urbanizable Programado.....	133

F3.3. Hellín: el Suelo Urbanizable No Programado.....	136
F3.4. El Suelo Rústico.....	139
F4. PARTE DEL PGOU QUE SE REVISA QUE SE ASUMEN EN LA NUEVA ORDENACIÓN.....	139
F4.1. La ordenación del suelo urbano del PGOU que se asume en el POM (Hellín).....	140
F4.2. La ordenación del suelo urbanizable programado del PGOU que se asume en el POM (Hellín).....	141
F4.3. La ordenación del suelo urbanizable no programado del PGOU que se asume en el POM (Hellín).....	142
F4.4. La ordenación del suelo urbano del PGOU que se asume en el POM (Pedanías)	142
F4.5. La ordenación del suelo urbanizable programado del PGOU que se asume en el POM (Pedanías).....	143
F4.6. Cuadro resumen del estado de planeamiento de desarrollo del PGOU.....	143
F4.7. La ordenación del suelo rústico del PGOU que se asume en el POM.....	146
F4.8. Zonas de Ordenanza del PGOU que se revisa, que se asumen en el POM.....	146
G. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA, Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL.....	148
H. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, ASI COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	149
H1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	149
H1.1. Autonómica.....	149
H1.2. Estatal.....	149
H1.3. Comunitaria.....	149
H2. LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.....	149
H2.1. Autonómica.....	149
H2.2. Estatal.....	150
H3. FIGURAS DE PROTECCIÓN DETERMINANTES A LA HORA DE LLEVAR A CABO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.....	150
H4. LEGISLACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES, FLORA Y FAUNA SILVESTRES.....	150
H4.1. Autonómica.....	150
H4.2. Estatal.....	150
H5. LEGISLACIÓN SOBRE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....	151
H5.1. Autonómica.....	151
H5.2. Estatal.....	151
H6. LEGISLACIÓN REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE.....	151
H6.1. Autonómica.....	151
H6.2. Estatal.....	152
H7. LEGISLACIÓN DE AGUAS.....	152
H7.1. Estatal.....	152
H8. LEGISLACIÓN DE RESIDUOS.....	153
H8.1. Autonómica.....	153
H8.2. Estatal.....	153

H9. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE USO PÚBLICO.....	153
H9.1. Autonómica.....	153
H10. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.....	154
H10.1. Autonómica.....	154
H10.2. Estatal.....	154
H11. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	154
H11.1 Autonómica	154
I11. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCI- DEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	154
I11.1. Plan de Desarrollo Regional (PDR) 2000-2006.....	154
I11.2. II Plan Regional de Carreteras (1998-2008).....	155
I11.3. Plan de Infraestructuras de Transporte 2000-2007 (Ministerio de Fomento).....	156
I11.4. Plan de Abastecimiento de Agua en Castilla-La Mancha (1997/2006).....	157
I11.5. Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Castilla-La Man- cha, (1996-2015).....	158
I11.6. Proyecto de Gasoducto Hellín-Cieza-Jumilla-Yecla.....	159
III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	160
1. OBJETIVOS Y PRONÓSTICO DEL DESARROLLO URBANO.....	161
A. CONSIDERACIONES GENERALES.....	161
A1. UTILIDAD DE LOS ESCENARIOS.....	161
A2. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.....	162
B. PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN.....	164
C. LA DEMANDA DE LA VIVIENDA.....	166
D. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL.....	175
E. EL EMPLEO FUTURO.....	177
F. NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE SUELO INDUSTRIAL.....	179
G. LAS NECESIDADES FUTURAS DE ZONAS VERDES.....	180
2. MODELO TERRITORIAL ADOPTADO.....	182
A. CUESTIONES PREVIAS.....	182
A1. ÁMBITO PRIORITARIO DEL POM.....	182
A2. INFLUENCIA DE LOS MODOS DE GESTIÓN EN EL DISEÑO.....	183
B. PROPUESTAS SOBRE EL TERRITORIO: LÍMITES AL DESARROLLO.....	184
C. DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.....	185
C1. LA CIUDAD EXISTENTE: HELLÍN.....	186
C1.1. Las Áreas de Nueva Ocupación.....	187
C1.2. El arco Oeste-Sur-Este.....	187
C1.3. El área de los accesos del Norte.....	189
C1.4. La zona industrial de San Rafael.....	189
C1.5. Nuevo enclave industrial en la Carretera de Murcia.....	190
C1.6. Grandes piezas que hacen Ciudad.....	190
C2. LA CIUDAD EXISTENTE: ISSO.....	191

C2.1. La especialización funcional de Isso: relaciones con la ciudad de Hellín.....	192
C2.2. El sistema de asentamientos de Isso.....	192
C2.3. Completar Isso.....	192
C3. LAS PEDANÍAS.....	193
C3.1. Agra.....	193
C3.2. Cancarix.....	194
C3.3. Las Minas.....	194
C3.4. Mingogil.....	194
C3.5. Agramón.....	194
C3.6. Cañada de Agra.....	195
C3.7. Minateda.....	195
C3.8. La Horca.....	195
C3.9. Nava de Campaña.....	195
C3.10. Rincón del Moro.....	196
C4. OTROS SECTORES NO VINCULADOS A POBLACIONES EXISTENTES.....	196
C4.1 Sector las Dehesillas.....	196
C4.2 Sector Casas de Polán.....	196
C4.3 Las Higuericas.....	196
C4.5 Mingogil-02.....	196
3. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	197
A. CRITERIOS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	197
B. EL SUELO URBANO.....	198
C. EL SUELO URBANIZABLE.....	200
C1. LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: PUNTUALIZACIÓN SOBRE SU GESTIÓN.....	200
D. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	202
E. FIJACIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA FORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL POM.....	204
E1. EL CASO DE HELLÍN.....	204
E2. LAS PEDANÍAS.....	205
E3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURAS.....	205
E3.1. El coste de las infraestructuras.....	205
E3.2. La imputación del coste de las infraestructuras.....	206
F. EL SUELO RÚSTICO.....	206
F1. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO SUBCATEGORÍA 50, PROTECCIÓN NATURAL.....	207
F2. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	216
F3. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL.....	217
F4. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 53, EXTRACTIVO.....	217
F5. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PRO-	

TECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, AGRÍCOLA.....	217
F6. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, FORESTAL.....	218
F7. CATEGORIA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SUBCATEGORÍA 56, CARRETERAS Y FERROCARRILES.....	221
F8. CATEGORIA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....	221
G. LOS SISTEMAS GENERALES.....	222
G1. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	222
G2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	222
G3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	224
G4. LOS SISTEMAS GENERALES A CAPTAR MEDIANTE LA GESTIÓN DEL POM.	224
G5. LOS SISTEMAS LOCALES A CAPTAR POR EXPROPIACIÓN.....	226
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	227
A. LAS ZONAS DE ORDENANZA: ORDENANZAS TIPOLOGICAS Y USOS PORMENORIZADOS.....	227
A1.1. Las tipologías residenciales.....	228
A1.2. Las tipologías para usos económicos.....	230
A1.3. Las tipologías para las dotaciones.....	231
B. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	232
C. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	232
C1. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN LA CIUDAD DE HELLÍN.....	232
C1.1. UA H1: Estación Norte.....	232
C1.2. UA H2: Parque de las Columnas.....	233
C1.3. UA H3: Puerta de Murcia Norte.....	233
C1.4. UA H4: Puerta de Murcia Sur.....	233
C1.5. UA H5: Libertad Norte.....	233
C1.6. UA H6: Libertad Sur.....	233
C1.7. UA H7: Calanda.....	234
C1.8. UA H9: Paseo del Pino.....	234
C1.9. UA H10: Dalila.....	234
C1.10. UA H11:Convento.....	234
C1.11. UA H12: Carretera de Agra.....	234
C1.12. UA H13: Norte Bº del Pino.....	235
C1.13. UA H14: Candy.....	235
C1.14. UA H15: El Palomar.....	235
C1.15. UA H16: Matadero.....	235
C1.16. UA H17: Arrastradero.....	235
C2.1. UA ISSO-1.....	235
C2.2. UA ISSO-2.....	235
C2.3. UA ISSO-3.....	236
C2.4. UA ISSO-4.....	236
C2.5. UA CANCARIX-01.....	236
C2.6. UA MINGOGIL-01.....	236

C2.7. UA AGRAMÓN -01.....	236
D. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE. SECTORES.....	237
D1. SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE HELLÍN.....	237
D1.1. Sector H-R1: La Almarra Este.....	237
D1.2. Sector H-R2: La Almarra Oeste.....	238
D1.3. Sector H-R6: La Almarra Sur.....	238
D1.4. Sector H-R10: La Almarra Norte.....	238
D1.5. Sector H-R3: Cola de Caballo Oeste.....	238
D1.6. Sector H-R4: Cola de Caballo Este.....	239
D1.7. Sector H-R14: Huerto del Cura.....	239
D1.8. Sector H-R5: Canal.....	239
D1.9. Sector H-R8: Carrasca Sur.....	240
D1.10. Sector H-R7: Carrasca Norte.....	241
D1.11. Sector H-R9: Charca Olivarera.....	241
D1.12. Sector H-R14: Puerta de Murcia Este.....	241
D1.13. Sector H-R11: Carretera de Isso.....	241
D2. SECTORES DE USO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DE HELLÍN CIUDAD.....	242
D2.1: Sector H-I-21: San Rafael Norte.....	242
D2.2. Sector H-I-22: San Rafael Centro.....	242
D2.3. Sector H-I-25: San Rafael Sur.....	242
D2.4. Sector H-T-26: Comercial Parque Norte.....	242
D3. SECTORES PROPUESTOS EN PEDANÍAS.....	243
D3.1. Sector Isso-01.....	243
D3.2. Sector Isso-02.....	243
D3.3. Sector Isso-04.....	243
D3.4. Sector Isso-05.....	244
D3.5. Sector Mingogil-1.....	244
D3.6. Sector Nava-1.....	244
D3.7. Sector Cañada-1.....	244
D3.8. Sectores Agramón 2 y 3.....	244
D3.9. Sectores Agramón 4 y 5.....	244
D3.10. Sectores Minateda-1.....	245
D3.11. Sectores Minateda-2.....	245
D3.12. Sector Las Minas-1.....	245
E. LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO TIPO.....	245
E1. LAS ÁREAS DE REPARTO.....	245
E2. EL APROVECHAMIENTO TIPO.....	247
F. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD.....	248
F1. LA MOVILIDAD INTERURBANA.....	248
F2. LA MOVILIDAD INTRAURBANA.....	248
F2.1. Hellín: el Casco Histórico.....	249
F2.2. Hellín: el Ensanche.....	249
F2.3. Hellín: los nuevos ámbitos urbanizables.....	249
F2.4. La accesibilidad a discapacitados.....	250
F2.5 El transporte colectivo. Análisis y propuestas.....	251

G. IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS.....	251
5. LAS CIFRAS GLOBALES DEL POM.....	254
A. CAPACIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL.....	254
A1. EL CONTINUO URBANO.....	254
A2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.....	255
B. CAPACIDAD DEL SUELO PRODUCTIVO.....	257
C. ANÁLISIS GENERICO DE LA DEMANDA HÍDRICA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES QUE SE PRODUCEN EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	258
C1. DEMANDA HÍDRICA.....	258
C1.1. Cálculo de la demanda hídrica en función de la proyección de población.....	258
C1.1.1. .Ahorro de Agua.....	259
C1.2. Cálculo de la demanda hídrica en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM.....	259
C2. ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE.....	261
C2.1. Cálculo de las necesidades de almacenamiento en función de la proyección de la población.....	261
C2.2. Cálculo de las necesidades de almacenamiento en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM.....	262
C3. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.....	264
C3.1. Necesidades de depuración de aguas residuales en función de la proyección de población.....	264
C3.2. Necesidades de depuración de aguas residuales en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM.....	264
C3.3. Red de saneamiento.....	268
IV MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.....	269
A. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DE SUS ACCIONES.....	269
A1. DESCRIPCIÓN DEL SOPORTE TERRITORIAL DONDE SE LOCALIZA EL PROYECTO.....	269
A1.1. Hellín.....	269
A1.2. Agra.....	270
A1.3. Agramón.....	270
A1.4. Cancarix.....	270
A1.5. Cañada de Agra.....	270
A1.6. Isso.....	271
A1.7. La Horca.....	272
A1.8. Minas.....	272
A1.9. Minateda.....	272
A1.10. Mingogil.....	272
A1.11. Nava de Campaña.....	272
A1. 12. Rincón del Moro.....	273
A2. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL POM.....	273
B. MEDIDAS CORRECTORAS.....	273
B1. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, ZONAS SENSIBLES Y HÁBITATS PROTEGIDOS.....	273

B2. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	274
B3. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL SUELO.....	275
B4. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA FAUNA Y FLORA.....	276
B5. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL PAISAJE.....	276
B6. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO.....	278
B7. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL PATRIMONIO.....	278
B8. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LOS RECURSOS NATURALES.....	279
B9. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN A LA GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS.....	279