

**LAS MENTIRAS Y OTRAS LINDEZAS DE DIEGO
GARCÍA CARO Y SU BANDA EN LOS ASUNTOS DE
SOCOTHERM / BORUSAN**

“Puedes engañar a todo el mundo algún tiempo. Puedes engañar a algunos todo el tiempo. Pero no puedes engañar a todo el mundo todo el tiempo”

(Abraham Lincoln)

MENTIRA Nº 4. “EN HELLÍN NO SE DISPONE DE SUELO INDUSTRIAL SUFICIENTE PARA UBICAR ESTAS INDUSTRIAS”.

Desde el Equipo de Gobierno y su banda, otro de los argumentos que utilizan para la implantación de Socotherm y Borusan en suelo rústico ha sido que en Hellín no se dispone de suelo industrial suficiente para ubicar estas industrias.

Según el artículo 23 del decreto 242/2004, de 27 de julio, 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, las actividades industriales y productivas **sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva** cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, **debiendo acreditar debidamente** su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones **concurrentes**:

- a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población.
- b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

La condición **a)** exige su alejamiento de núcleo de población. La **Pedanía de Torre de Uchea es un Núcleo de Población**. Por tanto, Socotherm y Borusan deberían alejarse al menos 2 Kilómetros de las casas habitadas, cuando en realidad se han emplazado a menos de 200 metros. Si por el contrario, su normativa reguladora no exige su alejamiento de núcleo de población, nunca podría establecerse en suelo rústico porque el Reglamento obliga a las 2 razones **¡¡¡concurrentes!!!**

¿Qué se puede hacer para evitar justificar estas 2 razones concurrentes? Lo más fácil es manipular la redacción del Artículo 23. Veamos lo que hace el redactor del Proyecto de Socotherm y de Borusan, el Arquitecto local (más conocido en Hellín como el Arquitecto del Ayuntamiento) D. Alfonso Robles, que en su Proyecto Básico indica lo siguiente:

Apartado 1.5 Normativa Urbanística de Aplicación.

Artículo 23, Actividades Industriales y Productivas:

*1. las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las **siguiente razón concurrente** :*

b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Es absolutamente descarada y vergonzosa, hasta llegar a lo absurdo, la **manipulación** de su redacción personal del Artículo 23:

- Hace singular lo plural: “las siguientes razones concurrentes” lo transforma en “*las siguientes razón concurrente*”
- Hace desaparecer la razón concurrente a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población.

¿No se necesitan, al menos, 2 razones para que sean concurrentes, ó es que con sólo la razón b) ya se logra la concurrencia? Como ya decíamos en el desarrollo del capítulo Mentira nº 3, el Arquitecto D. Alfonso Robles demuestra estar muy bien adoctrinado.

1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- Decreto 242/2004 de 27-7-2004 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por la que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, modificado por la Ley 1/2003 de 17 de enero.

Artículo 6 – Suelo Rústico de Reserva

Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, deberán serlo a la de suelo rústico de reserva. (como es el caso que nos ocupa)

Artículo 11 – Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva

4. Usos Industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos Industriales:

Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

Artículo 23 – Actividades Industriales y Productivas

1 – Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguiente razón concurrente:

b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

[En este punto diremos, que la empresa "Borusan Mannesmann", se dedica a la producción de tubos de acero de grandes dimensiones, las cuales oscilan desde los 600 mm. hasta los 1500 mm. de diámetro, y con longitudes a partir de los 12 metros.

Dado a lo cual, tanto las naves de proceso productivo, como las "campas" donde dejar los tubos terminados a la espera de su expedición, deben ser de dimensiones fuera de lo normal, por lo que a este tipo de industrias les es imposible instalarse en cualquier polígono industrial convencional.

...

Sigamos con la argumentación.

Haciendo desaparecer por arte de magia la razón concurrente a) "Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población", vamos a ver cómo se justifica la razón concurrente b): que en Hellín no se dispone de suficiente suelo industrial para ubicar estas industrias.

1.- NECESIDADES REALES DE SUELO PARA SOCOTHERM Y BORUSAN

Si vemos el Proyecto Básico del Arquitecto, las superficies ocupadas son:

- Edificio de Socotherm:
 - o Superficie Nave Industrial: 5.888,90 m²
 - o Superficie Nave Almacén: 525 m²

- Edificio de Borusan:
 - o Superficie Edificio Industrial: 10.324,60 m²

- TOTAL SUPERFICIE EDIFICIOS INDUSTRIALES: 16.738,5 m²

Las dimensiones de las campas ó explanadas son tan arbitrarias como decidir la altura de apilar los tubos (1, 2, 3 ó más alturas) ó decisiones sobre necesidades de stock, planificación anual, etc.

Por otra parte, del total de la parcela propiedad de Socotherm (que también ocupa Borusan) y que es de 286.969,75 m²:

- a) El 50 % de la finca, es decir, 144.380 m² deberá ser replantada con especies autóctonas (tal y como consta en las condiciones de la calificación urbanística), luego **sólo podrán emplear 142.589 m²**.
- b) Por Ley, la ocupación máxima del terreno deberá ser del 10 % (**28.696 m²**).

- piezas de hormigón, de paredes laterales de cemento o bloque de hormigón, de forma que el resto de la acera y vía pública a su alrededor no sufra de la suciedad de la misma.
- Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua, cables eléctricos de alumbrado e instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo. Deberá mantener en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados por las actividades de la obra autorizada.

Condiciones de la calificación urbanística

- Deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos de las autorizaciones sectoriales emitidas.
- En base a lo estipulado en el artículo 38 del RSR y con el objeto de proceder a la regeneración natural de la vegetación se deberá replantar una superficie equivalente al 50 % de la superficie de la finca es decir 144.380 m², parte de la cual se colocará como barrera vegetal perimetral de especies autóctonas, que tendrá por objeto minimizar el posible impacto visual. La replantación se resolverá con especies autóctonas, como pino carrasco, o encina, y podrá completarse con arbustos de porte medio (coscoja, retama,) y bajo (tomillo, romero espliego). Se deberá prever un sistema de riego para garantizar el arraigo y crecimiento de las plantas
- De conformidad con lo estipulado en el artículo 38.1 apartado 3º del RSR, se establece como plan de restauración el desmantelamiento total de las obras e instalaciones incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo al término de la actividad y en todo caso una vez caducada la licencia municipal y calificación que se otorgue
- La superficie de la finca destinada al uso industrial quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones. Esta superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división o segregación. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria
- Dado que la actividad se encuentra contemplada en el artículo 33 del RSR, al tratarse de un uso industrial, la licencia establecerá la cuantía del canon a abonar que en todo caso será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar, así como de lo establecido en el artículo 63.1.2º respecto de la constitución de la fianza urbanística para responder de las obligaciones impuestas en la presente calificación.

2.- NECESIDADES DE SUELO PARA SOCOTHERM Y BORUSAN, SEGÚN DIEGO GARCÍA CARO

Veamos las necesidades de suelo para Borusan, según manifestaciones de Diego García Caro en El Diario de Hellín:

25/05/06

EL DIARIO /M. G. El alcalde celebró ayer los informes favorables encargados a varias consultoras, que apuntan a la viabilidad de poder construir en Hellín una empresa encargada de la fabricación del tubo, que crearía más de 360 puestos de trabajos directos y 150, indirectos.

Un proyecto, **asentado sobre una superficie de 400 mil metros cuadrados y una nave de 60 mil metros**, que serviría como complemento a la actividad que, el alcalde, avanzó, Socotherm inicia el próximo miércoles, coincidiendo con la celebración del Día de la Región, en una primera fase dedicada al revestimiento interior y exterior de tubos...

Es decir, según Diego García Caro, Borusan necesitaría 400.000 m² de terreno y construiría una nave de 60.000 m².

Sin embargo, la realidad es bien distinta. En el Proyecto Básico del Arquitecto, se indica:

“ Para la consolidación e implantación de Borusan Mannesmann en Hellín, ésta se ubicará en los terrenos propiedad de la multinacional Socotherm España SA, la cual ya se encuentra instalada en los mismos desde el año 2005...”

Ocupación de la Parcela s/Normativa:

- Superficie Edificio Industrial Borusan: 10.324,60 m²”

Es decir, **Borusan no ha comprado ni un solo metro cuadrado de terreno** pues se lo ha cedido Socotherm (La suma de terreno de Socotherm más Borusan es de 286.969 m², según el Proyecto del Arquitecto) y su nave es de 10.324 m² y no 60.000 m² como decía el alcalde.

3.- EXISTENCIA DE SUELO INDUSTRIAL EN HELLIN

Para conocer la existencia de suelo industrial, accedemos al Portal Municipal:

http://www.hellin.org/index.php?option=com_content&task=view&id=38&Itemid=42

Seleccionamos los 2 Polígonos más importantes:

POLÍGONO INDUSTRIAL "SAN RAFAEL" - 1ª Ampliación

Localidad:	Hellín				
Municipio:	Hellín				
Denominación:	Polígono Industrial "San Rafael" - 1ª Ampliación				
Año Inauguración:	2000				
Entidad Promotora:	AYUNTAMIENTO HELLIN	Dirección:	C/ Rabal, 1 02400 HELLIN	Tif:	967 541500
Entidad Promotora:	AYUNTAMIENTO HELLIN	Dirección:	C/ Rabal, 1 02400 HELLIN	Tif:	967 541500

Situación Geográfica	Al norte de Hellín, junto a la Ctra. N-301 Madrid-Cartagena (km. 301). Contiguo a la Zona SEPES.			Mapa			
Superficie total	184.195 m2	Parcelas	40	Suelo industrial	130.301 m2	Parcela mínima	500 m2
				Equipamiento	6.380 m2		
				Zonas verdes	21.560 m2		

				Viales	25.954 m2	Parcela máxima	40.000 m2
Superficie ocupada	130.301 m2	Parcelas	40				
Superficie libre		Parcelas		Precio medio	2.000 ptas/ m2		

POLÍGONO INDUSTRIAL "SAN RAFAEL" - 2ª Ampliación

Localidad:	Hellín						
Municipio:	Hellín						
Denominación:	Polígono Industrial "San Rafael" - 2ª Ampliación						
Año Inauguración:	En obras de urbanización						
Entidad Promotora:	AYUNTAMIENTO HELLIN	Dirección:	C/ Rabal, 1 02400 HELLIN	Tif:	967 541500		
Entidad Promotora:	AYUNTAMIENTO HELLIN	Dirección:	C/ Rabal, 1 02400 HELLIN	Tif:	967 541500		

Situación Geográfica	Al norte de Hellín, junto a la Ctra. N-301 Madrid-Cartagena (km. 301). Contiguo a la Zona SEPES.			Mapa			
Superficie total	256.834 m2	Parcelas	59	Suelo industrial	162.136 m2	Parcela mínima	1.000 m2
				Equipamiento	15.530 m2	Parcela máxima	42.590 m2
				Zonas verdes	26.593 m2		
				Viales	52.575 m2		
Superficie ocupada		Parcelas					
Superficie libre	162.136 m2	Parcelas	59	Precio medio	Por determinar		

Comunicaciones	Ferrocarril. Estación más cercana	Estación de Hellín: Línea Madrid-Cartagena
	Carreteras	Accesos: CN-301 Madrid Cartagena Autovía A-30 Albacete-Murcia CM-412 Almansa-Orcera CM-313 Hellín-Munera
	Aeropuestos más cercanos	San Javier (Murcia) y Altet (Alicante)

	Puertos más cercanos	Cartagena y Alicante
--	----------------------	----------------------

Haciendo un cuadro resumen:

POLIGONOS INDUSTRIALES DE HELLÍN	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA(m ²)	SUPERFICIE LIBRE (m ²)
San Rafael 1ª Ampliación	184.195	130.301	53.894
San Rafael 2ª Ampliación	256.834	94.698	162.136
San Rafael Zona Sepes	57.057	40.303	16.754
La Losilla	35.400	Sin Datos	Sin Datos
Agramón	11.757	3.641	4.048
TOTAL	545.243	268.943	236.832

Según el cuadro anterior, en Hellín, al menos existen **236.832 m² de suelo industrial disponible**. Por sus dimensiones, vamos a descartar los Polígonos de La Losilla y Agramón.

POLIGONOS INDUSTRIALES DE HELLÍN	SUPERFICIE LIBRE (m ²)
San Rafael 1ª Ampliación	53.894
San Rafael 2ª Ampliación	162.136
San Rafael Zona Sepes	16.754
TOTAL	232.784

Por tanto, en el Polígono Industrial San Rafael existen **232.784 m² de suelo industrial disponible**.

Si nos atenemos a las declaraciones de los miembros del Equipo de Gobierno, la disponibilidad de suelo industrial inminente será de más de **2,7 millones de metros cuadrados**:

14-02-2008

Declaraciones de Ramón García

EL DIARIO M. G. Las obras del polígono industrial de Isso comenzarán antes de final de año, después de que ayer, el Pleno del Ayuntamiento aprobara por unanimidad solicitar a los fondos europeos FEDER, el 70 % del total de 3,6 millones de inversión para poner en valor una superficie de más de 160.000 metros cuadrados.

Suelo a través del POM

La actuación se enmarca en la «apuesta» del Gobierno de poner en el mercado más de 2,7 millones de metros cuadrado de suelo para uso industrial que se contempla en el nuevo Plan de Ordenación Municipal.

Además, el POM que se aprobará en los próximos meses, contempla la ampliación hacia la zona norte del Polígono Industrial San Rafael, en 400.000 metros cuadrados; y hacia el este, con 300.000.

También se contemplan 38.000 metros cuadrados en Agramón; 1,2 millones en la zona de Las Columnas; 345.000 metros en Agra y Mingogil, y 250.000 en la Cuesta de Los Algezares.

CONCLUSIÓN:

NECESIDAD DE SUELO INDUSTRIAL DE SOCOTHERM + BORUSAN (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE EN POLIGONOS INDUSTRIALES DE HELLIN (m ²)
16.738,5 ⁽¹⁾	232.784

(1) Máxima necesidad de 142.589 m² incluyendo campas

Existe suficiente suelo disponible en los Polígonos Industriales de Hellín para el establecimiento de Socotherm y Borusan.

Sin embargo, el terreno buscado es un bancal rústico que les ha costado 1 €/m², mientras que a cualquier hellinero le obligan a ir al Polígono Industrial, a precios de 12 a 27 €/m². Además, a los propietarios del terreno les arreglan el cuerpo con un sabroso convenio urbanístico (absolutamente ilegal) donde le recalifican el resto de su finca.

Lo que se nos quiere vender como algo imposible (establecerse en un Polígono Industrial por falta de suelo industrial disponible), no es más que una farsa/maniobra/pelotazo/desvergüenza que intenta encubrir una operación urbanística en la que intervienen el Ayuntamiento de Hellín, la empresa SOCOTHERM, la empresa SAT UCHEA 116 CCM y Virgilio Ruiz Lucas.