

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

MEMORIA

NORMAS URBANISTICAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

GERENCIA MUNICIPAL



DE URBANISMO

817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900

MEMORIA



REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL

EL 11 DE JULIO DE 1992, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO APRUEBA LA INICIATIVA DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU AL NUEVO TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO AL TIEMPO QUE ENCOMIENDA SU ELABORACIÓN A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

con fecha

6 DE ABRIL DE 1995 SE PRESENTA EL DOCUMENTO DEFINITIVO PARA LA APROBACIÓN INICIAL RECIBIENDO EL INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO EL 3 DE MAYO DEL MISMO AÑO Y APROBÁNDOSE INICIALMENTE POR UNANIMIDAD DE TODOS LOS GRUPOS MUNICIPALES EL 10 DE MAYO DE 1995

se publica su aprobación

EN EL DIARIO OFICIAL DE CASTILLA LA MANCHA CON FECHA 2 DE JUNIO DE 1995

con posterioridad

EL 12 DE AGOSTO DE 1996 SE APRUEBA PROVISIONALMENTE CON EL VOTO FAVORABLE DE LOS GRUPOS POPULAR Y SOCIALISTA Y LA ABSTENCIÓN DE IZQUIERDA UNIDA

LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
CIUDAD REAL SE PRESENTÓ A SU
APROBACIÓN INICIAL

siendo Alcalde Presidente de este Excmo. Ayuntamiento Don Nicolas Clavero Romero; Concejal Delegado de Urbanismo Don José Tomás Cano de Mateo y miembros de la Comisión Municipal de Urbanismo : Don Emilio Villarino Moreno, Don Juan Pablo Yepes, Don Felix Rubio Gallardo, Don Gregorio Rodríguez Espinosa, Don Javier Romero Melcón, Don Enrique Belda Pérez, Don Rafael de Los Reyes Prous, Doña Elena González Cárdenas Don Manuel Muñoz Gallego y Don Vicente Gallego Asensio.

TRAS LOS RESULTADOS DE LAS ELECCIONES MUNICIPALES DE 28 DE MAYO DE
1995 SE PRESENTA A LA
APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA

siendo Alcalde Presidente Don Francisco Gil Ortega; Concejal Delegado de Urbanismo Don Gabriel Miguel Mayor y miembros de la Comisión Municipal de Urbanismo: Don Vicente Gallego Asensio, Doña María del Prado Muñoz Caro, Don José Ramón Barba Capilla, Don José Luis Mora Cuesta, Don José Tomás Cano de Mateo y Doña Elena González Cárdenas.

Ha sido redactado y coordinado desde la Gerencia Municipal de Urbanismo por:
Don Alejandro Moyano Gómez, Arquitecto y Gerente Municipal

Ha supervisado y participado en la ejecución técnica de los trabajos:
Don Manuel Angel Gómez García, Arquitecto Técnico.

Han colaborado estrechamente en la redacción de las Normas y documentación: Doña Amparo Sanchez Casanova, Arquitecto, Don Sebastian Fuentes Guzmán, Abogado, Don José Luís González Quejigo, Economista, Don Francisco J. López Fernandez, Licenciado en Historia y Don Eduardo Morillas Castillo, Arquitecto Técnico.

Han elaborado documentos de la Información Urbanística: Doña Elena Gonzalez Cárdenas, Geógrafa, Don Diego Peris, Arquitecto, Don Javier Puebla Marín, Biólogo y Don Miguel Serrano González, Geógrafo.

Han dibujado en soporte informático y maquetado la información: Don Luís Donoso Castillo, y Don Teodoro Rodriguez Rey, Delineantes Projectistas.

Han transcrito la documentación: Doña Ana Isabel Simancas Benito y Doña Maria Paz Rojas Vicente, Administrativos, Doña Maria José Almena Rabanal y Doña Asunción Villaverde Menchén, Auxiliares Administrativos.

1.-CRONOLOGÍA DE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente Revisión y Adaptación del PGOU inicia su andadura con el encargo al técnico abajo firmante de la redacción del mismo en octubre de 1992, tras Convenio realizado con la Diputación Provincial de Ciudad Real para prestación de servicios de dos técnicos de la misma, con el múltiple objeto de organizar la Gerencia Municipal de Urbanismo y llevar a cabo la citada Revisión y Adaptación del plan del 88.

Con fecha de agosto del mismo año ya se habían iniciado contactos con las casas cartográficas para la realización de los vuelos del municipio con vista a su posterior restitución. La restitución de los pertinentes vuelos tiene fecha de Septiembre de 1993.

En este periodo se ha organizado la Gerencia, se han realizado, cotejado y comprobado los resultados de las restituciones cartográficas a distintas escalas con la información digitalizada, se han impartido cursos de formación al personal de la gerencia en las nuevas técnicas y se ha dotado a la misma de los medios técnicos y humanos suficientes para el desarrollo de sus funciones. Finalizadas las contrataciones y el periodo de aprendizaje del personal contratado se procedió a iniciar los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación.

Los trabajos de la Revisión del Plan se iniciaron de facto al final del verano del 93 finalizando los trabajos del Avance del PGOU a finales de ese mismo año y presentándose este a la Corporación en Enero de 1994. Durante varios meses el documento es estudiado por la Comisión Extraordinaria de Urbanismo creada al efecto dictaminándose favorablemente por esta Comisión con modificación puntual el 18 de Mayo de 1994 y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo el 28 de Junio aprobándose por el Ayto. en sesión plenaria el 30 de Junio de 1994. La mencionada aprobación se publica en el BOP de fecha 13 de Julio exponiéndose al público desde el 15 de Julio al 22 de Septiembre, esto es durante 67 días, con el objeto de recoger sugerencias.

El lugar escogido para su exposición en distintos paneles preparados al efecto fué el Hall del Ayuntamiento, al mismo tiempo que en una de las salas de la tercera planta del edificio consistorial, siendo acompañada la documentación gráfica y escrita por el asesoramiento diario por parte de los técnicos municipales. La correcta elección del lugar de exposición, hizo que no solo conocieran este primer documento aquellos expresamente interesados, sino también los que sin serlo acudían al Ayto. para otro tipo de consultas o cometidos. Todo ello hace que se estimen en mas de 150 personas las que diariamente consultaron la documentación, lo que hace una cifra total de aproximadamente 10.000 ciudadanos.

Independientemente de ello y tal como se anunciaba en el folleto explicativo que se editó al efecto (5.000 ejemplares), se celebraron todas y cada una de las reuniones explicativas con los distintos colectivos de la ciudad en un esfuerzo sin precedentes del Ayto. y del equipo redactor. Así se celebraron: El 1 de agosto con Administraciones Públicas, el 2 con las Asociaciones de Vecinos, el 3 con los Colegios Técnicos Profesionales (Arquitectos, Aparejadores, Ingenieros,..), el día 5 con los vecinos de las Casas y de Valverde, el 8 con las Asociaciones de Empresarios y Promotores, Cámara de Comercio y las distintas Compañías de Suministro, el día 9 con las Asociaciones Agrarias y Sindicales, el día 10 con Abogados, Entidades Financieras, Gestorías y Corredores de Comercio, con Notarios y Registradores, y por último el día 12 del citado mes de agosto con los vecinos de la Poblachuela y la Atalaya. La asistencia sin ser muy nutrida por las fechas de las distintas convocatorias, estuvo en una media de 40-50 personas.

Finalmente se celebraron tres mesas redondas a las que asistieron personas relevantes del mundo de la cultura y el planeamiento.

En la primera mesa redonda titulada "Planes y Urbanismo" asistieron entre otros el ex-Director General de Urbanismo y vivienda, redactor de los textos legales del 75 y de los reglamentos del 78 y actual catedrático de la Escuela de Arquitectura de Madrid D. Bernardo Ynzenga, el actual Gerente de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Madrid e ingeniero de caminos, D. Pedro Areitio, el Vicerector y Director del Centro de Estudios Jurídicos-Empresariales de la Universidad de Castilla-La Mancha D. Gustavo de las Heras, El Decano de la Facultad de Letras de la citada Universidad, D. Felix Pillet Capdepón, el presidente de la Delegación del Colegio de Arqts. de Castilla-La Mancha, Don Diego R. Gallego González Pacheco, etc.

En la segunda titulada "Política y Urbanismo" estuvieron presentes los representantes de los distintos grupos políticos municipales, Don José Cano de Mateo por el PSOE, D. Gregorio Rodríguez Espinosa por el PP, Don Juan Barreda López Treviño por IU y Don Vicente Gallego Asensio por el CDS.

En la tercera y última "Urbanismo y Desarrollo Económico", asistieron relevantes representantes locales del mundo de la construcción, Don Ignacio Barco promotor y empresario de la Construcción, Don Jacinto Jaramillo igualmente promotor y empresario de la construcción, Don Gustavo de las Heras Vicerector y Director del Centro de Estudios Jurídicos Empresariales y Don Jose Luís González, Economista y responsable del Servicio de Vivienda del Excmo. Ayto. de Ciudad Real. En todas ellas estuvo presente también el Gerente Municipal de Urbanismo del Ayto. de Ciudad Real y redactor del presente Plan General.

Resultado de todo ello, de la publicidad dada en los medios de comunicación que se hicieron eco de la exposición y del énfasis dado a la participación en todos los ámbitos y estamentos de nuestra sociedad, ha sido la presentación en el registro del Ayto. de un total de 95 sugerencias, de las que 83 són a título individual y 12 a título colectivo.

Entre ellas hay que agradecer y mencionar expresamente por su relevancia aquellas de los distintos colegios, asociaciones y corporaciones que directa o indirectamente tienen que ver con la ejecución y puesta en práctica del Plan, ya que sus opiniones altamente cualificadas y puestas al servicio del interés colectivo adquieren relieve entre las demás, estas últimas guiadas legítimamente por intereses puramente personales. Así tienen su propio peso específico la de la Asociación de Empresarios de la Construcción, la del Colegio Oficial de Arquitectos Superiores de Castilla La Mancha, la de la Asociación de Industriales de Larache, Asociación de Vecinos de la Poblachuela y la Atalaya, etc.

En cuanto al contenido las sugerencias, se pueden clasificar con distintos criterios, si bien las hemos agrupado en función al suelo a que hacen referencia o en el que se encuentra la sugerencia que se propone:

1. Las que hacen referencia a la totalidad del Avance en distintos aspectos del mismo tanto generales como puntuales (6).
2. Las que hacen referencia al Suelo Urbano (22).
3. Las que hacen referencia al Suelo Urbano, Urbanizable y no urbanizable en la zona de contacto con el suelo Urbano. Estas se han subdividido en las de la capital y las de los anejos (25).
4. Las que hacen referencia al Suelo No Urbanizable.
 - 4.1. En la Poblachuela (15), Atalaya (8) y Vicario (12).
 - 4.2. En suelos no urbanizables de Especial Protección (5).

Todas las sugerencias agrupadas conforme al párrafo anterior han sido estudiadas y valoradas

por la Gerencia y sometidas al estudio pormenorizado de la Comisión Especial del Plan. Con posterioridad a las presentadas en el periodo de exposición se han ido presentando alguna otra aislada por parte de vecinos y colectivos, que completan la larga lista inicial.

De su estudio nace el resumen que forma parte de la Información Urbanística del PGOU.

El 6 de abril de 1995 se presenta el documento a aprobación Inicial, recibiendo el informe favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo el 3 de mayo y aprobándose por unanimidad por el Pleno del Ayto. el **10 de mayo de 1995**. El acuerdo de aprobación fué publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 26 de mayo y en el Diario Oficial de Castilla la Mancha el 2 de junio del mismo año, sometiéndose a exposición pública desde el 26 de mayo al 3 de julio. Se aprueba un nuevo plazo de exposición pública que comienza el 14 de julio, fecha en que se publica en el BOP hasta el 31 de dicho mes.

Durante ese periodo se expone el plan en el salón de exposiciones del Excmo. Ayuntamiento. La exposición abarca un total de 11 paneles que contienen la totalidad de los documentos gráficos del plan o una representación de los mismos (planos de información urbanística), que se completan con el resto de la documentación escrita, que comprende un total de siete tomos para la información urbanística y de cinco para los documentos de ordenación. Todo ello queda a disposición de los ciudadanos tanto para su consulta, como para la reproducción de todos o alguno de sus documentos, tanto gráficos como escritos. Durante los dos periodos de exposición del plan los servicios técnicos estuvieron a disposición de todo aquel que solicitaba información o aclaraciones sobre los documentos expuestos.

De este nuevo periodo de exposición resultan 111 escritos de alegaciones, que se contestan todas ellas, constituyendo a su vez un nuevo documento del plan, que acompaña a esta Memoria. El cuerpo de alegaciones se resume en cuatro grandes grupos: Asociaciones y Corporaciones de Derecho Público (15), aquellas en suelo urbano (57), las del suelo urbanizable (4) y las del suelo no urbanizable (35).

En las alegaciones nos encontramos con todo tipo de solicitudes y reclamaciones, desde aquellas que hacen referencia a aspectos generales que afectan a la filosofía del propio plan, a aquellas otras que buscan la corrección de algún aspecto puntual, generalmente en lo referente a la mejora de los aprovechamientos en las propiedades del alegante. Todas ellas, no obstante e independientemente de su contenido, vienen a mejorar el plan como documento de participación ciudadana, aportando soluciones distintas de las planteadas inicialmente que generalmente vienen a enriquecer el documento definitivo.

Es de destacar la ausencia de alegaciones en lo que en el plan se ha denominado como *diseminados*, tras las largas discusiones con los propietarios de estas zonas, en lo que creemos puede ser considerado un acierto de tratamiento de ese tipo de suelo, aunque la formula buscada no haya sido muy ortodoxa, pero ha resultado eficaz a la hora de atajar un problema social grave, de incumplimiento de la legislación vigente en materia de ocupación del suelo y del territorio.

Como consecuencia de las modificaciones derivadas de las alegaciones se somete de nuevo el plan a exposición pública desde el día 4 de junio al 15 de julio de 1996, al tiempo que se adapta el documento al Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de Junio de ese año. Durante ese periodo de tiempo se presentan un total de 89 alegaciones; una de Asociaciones, 12 en suelo urbano, 62 en suelo urbanizable, de las que sesenta de ellas se oponen a la clasificación de Valcansado como suelo urbanizable no programado y 14 en suelo no urbanizable. En su mayoría son alegantes que reproducen la alegación del periodo anterior, bien porque no han sido recogidas o porque lo han sido solo en parte, salvo aquellas que se refieren a Valcansado.

2.- ESTRUCTURACIÓN DE LA MEMORIA.

La Memoria se estructura en tres bloques. En el primero se atiende a la descripción general de la propuesta. En el segundo, se desarrollan los aspectos ligados a la adaptación a la Ley de Reforma del conjunto del Plan. En el tercero, se comentan otras variaciones sufridas en la Normativa vigente tras su puesta al día.

- En el primer bloque reúne aspectos de carácter general que han ido surgiendo en la elaboración del Plan. Se les dota de un carácter unitario, aunque el examen del expediente completo puede aclarar el origen y momento de cada aportación. Se centra principalmente en el crecimiento de la ciudad, motivo generador de la Revisión, aunque no entra en aspectos ya desarrollados en la Memoria del Avance.

- En el segundo bloque se detallan los cambios efectuados en función de la Ley del Suelo (Texto refundido): se expone el enfoque dado a los grandes temas planteados en la misma, bien por ser novedosos (áreas de reparto, aprovechamiento tipo, etc.), bien por hacer necesarios cambios importantes en aspectos ya regulados (plazos, tramitación de las licencias, volumetrías máximas y mínimas, etc.). Se ha puesto especial hincapié en explicar los aspectos que la Ley de Reforma remite al Planeamiento, concretamente la delimitación de las Áreas de Reparto del suelo urbano y la fijación de coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos.

Hay que destacar que estos temas se han elaborado con posterioridad a la aparición del texto refundido, aunque hay desarrollos en curso que por ser anteriores a la aparición del citado texto se regulan por la Disposición Adicional Segunda de la Ley.

- La justificación de las variaciones introducidas en la Normativa del Plan al margen de aquellas obligadas por imperativo de la Ley del Suelo constituyen el tercer bloque. La experiencia de seis años en la gestión del Plan y la aparición de nuevas normativas de carácter nacional hacían necesario el profundizar en normativas específicas de obligado cumplimiento. También se incluyen en este punto las nuevas Unidades de Ejecución y Planes Especiales.

3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

SUELO

El P.G.O.U. de Ciudad Real de 1.988 señalaba entre sus objetivos prioritarios reconducir el planeamiento, ajustándolo a las expectativas y necesidades actuales y programar el desarrollo de la ciudad a medio plazo. Al mismo tiempo se marcaban las directrices básicas de desarrollo de la ciudad a largo plazo (año 2.000) con dos premisas fundamentales: idoneidad de las futuras localizaciones y costes reducidos de ejecución.

Como consecuencia de aspectos del desarrollo no previstos (AVE, grandes superficies, universidad, nuevo hospital...) han fallado las previsiones a corto y medio plazo establecidas en el Plan General del 88.

Por otro lado la publicación, y entrada en vigor de la Ley 8/90 de 25 de Julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo actualmente refundida por el Real Decreto 1/92 de 26 de junio, cuyo fundamento estaba en combatir la especulación del mercado del suelo ofreciendo los mecanismos para que ello no se produzca, ha forzado a la actual adaptación al

citado texto.

Es en este momento cuando la Administración Municipal ha de intervenir y controlar en lo posible (con las herramientas que la Ley pone a su disposición) el mercado del suelo, evitando y corrigiendo las prácticas especulativas, pero también adoptando todo tipo de medidas para estimular a los distintos agentes que intervienen en el proceso del mercado del suelo y de la edificación.

Se trata de instrumentos que la legislación pone a disposición de la Administración, que en cualquier caso deberán estar presididos por criterios de flexibilidad y ponderación, y que conjuntamente con aquellos derivados del incumplimiento de plazos en la ejecución del planeamiento, del establecimiento de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, cesiones de terrenos, utilización del derecho de superficie a través de formas consorciadas y societarias, reconocimiento de la intervención privada en la gestión urbanística, etc...conforman un cuerpo legal compacto para alcanzar los objetivos urbanísticos propuestos, tal y como se establecen en el Plan.

La clasificación y calificación pilares fundamentales de la regulación del mercado del suelo

La división territorial en las diversas clases de suelo previstas en la legislación y la correcta distribución de usos y sus intensidades corrigiendo previsiones no cumplidas del anterior planeamiento y su claro reflejo en los documentos del plan, es condición imprescindible a cumplir en el planeamiento general que se propone.

Por ello y conforme a las proyecciones e hipótesis de crecimiento se han evaluado las necesidades de cada tipo de suelo. Por otro lado era importante colocar en el mercado, suficiente suelo urbano de ejecución directa a través de unidades de ejecución que permita una inmediata puesta en marcha de la revisión con suelo urbano disponible.

Se dispone por tanto:

En suelo urbano, creación de nuevos suelos que se incorporaran al mercado inmediatamente después de la aprobación del Plan, una vez desarrollada la unidad de ejecución correspondiente.

En suelo urbanizable: Atendiendo a las dos expectativas de crecimiento, de una parte el crecimiento vegetativo de la población que sería limitada y de otra la expectativa de crecimiento generada por el posible impacto del desarrollo de las infraestructuras que hace previsiones muy superiores a la primera, al considerar que este hecho puede conllevar un cambio cuantitativo y cualitativo de escala al afianzarse la ciudad como centro comarcal de primera importancia, nos lleva a considerar limitaciones en la programación de Suelo Urbanizable Programado de un lado (más ajustada a la realidad actual), y a plantear generosamente, en cambio, la clasificación de suficiente Suelo Urbanizable no Programado destinado a usos residenciales.

Esta segunda expectativa se ha visto reflejada en la propuesta unitaria de creación de un nuevo espacio residencial/industrial en la zona de Valcansado, donde se propone la creación de 3.200 viviendas y 600.000 m² destinados a actividades productivas, no asumida por el Ayto. como suelo programado, tal y como proponían sus redactores, si bien recogida en el plan como suelo urbanizable no programado. La asunción definitiva por la Corporación de la propuesta de Valcansado como suelo urbanizable no programado y el estudio de las alegaciones tras la aprobación inicial, ha obligado en el documento definitivo del PGOU a incrementar las densidades en los suelos urbanos vacantes y a aumentar la superficie del suelo urbano en algunas zonas muy limitadas con tipologías de baja densidad, con lo que se diversifica, a juicio del que suscribe el presente documento, la oferta ofrecida inicialmente en el avance y en la aprobación inicial.

En suelo No Urbanizable: El plan se enfrenta a un problema fundamental, que es el del tratamiento definitivo a dar a zonas de diseminado en áreas periurbanas, como las de La Poblachuela, La Atalaya y El Vicario. Para ello el Ayto. realizó una serie de estudios de estas zonas para conocer en detalle la situación de cada una de las parcelas, resultando de los mismos la redelimitación de las áreas objeto del Plan de Mejora del medio rural, a tenor de los resultados de las encuestas realizadas (Informe presentado con la Información Urbanística), con el único objeto de buscar una alternativa a los intentos frustrados por los anteriores planes que posibilite su desarrollo ordenado dentro del marco legal y todo ello por las razones que a continuación se exponen y que han hecho de estos suelos un verdadero problema social para el Ayuntamiento.

La solución técnica más fácil hubiera sido la de clasificar una mínima parte del suelo denominado en el PGOU como de diseminados (aquel ocupado en sus 2/3 por la edificación, art.10 LS), como SU, lo que en algunos casos hubiera sido posible, pero analicemos los antecedentes urbanísticos de estas áreas del municipio y los requerimientos de los vecinos de estas áreas :

El PGOU de 1978 preveía la Poblachuela en su totalidad como SUNP, redactándose el correspondiente PAU que se aprobó inicialmente el 29 de Julio de 1980. La dura contestación surgida contra el PAU de propietarios y vecinos fué total, hasta el punto de que el PAU no prosiguió su tramitación.

El PGOU del 88- diez años más tarde- clasifica la Atalaya como SUNP, clasificación que está aún vigente. No ha existido por parte de los numerosos vecinos que la componen ni por parte del Ayuntamiento intención del desarrollarlo.

Ambas zonas han sido tradicionalmente un espacio para el desarrollo de la segunda residencia, sobre todo en la Poblachuela, en la que desde hace cincuenta años se vienen estableciendo las familias más relevantes de Ciudad Real ocupando poco a poco las tradicionales huertas periurbanas, hoy desaparecidas por la falta de agua.

Por otro lado la situación actual con la que se encuentra el PGOU de indisciplina urbanística viene generada, de una parte por la propia normativa del PG vigente y de otra por la laxitud en las intervenciones disciplinarias del propio Ayto. El PGOU del 88 ha propiciado indirectamente la proliferación de situaciones ilegales, al definir una parcela de 4000 m para la totalidad el suelo no urbanizable común, que resulta excesivamente pequeña y que ha propiciado situaciones de ilegalidad que se ven multiplicadas por la condición de distancia mínima entre edificaciones que está fijada en la definición de Núcleo de Población. Ello ha traído consigo la apertura de más de 400 expedientes y una situación de difícil solución legal y de peor solución urbanística.

En este sentido la decisión que toma la Corporación es la respuesta a una situación social existente y contrastada por una encuesta pormenorizada que ha llegado a la conclusión de aceptación de las condiciones que fija el PGOU aprobado inicialmente.

Por el contrario la clasificación de parte de estos suelos como urbanos, que hubiera sido la solución técnica y legal más evidente aunque parcial, hubiese comportado:

- a) La oposición frontal de todos los propietarios que en sucesivas ocasiones han dicho "no" a esta solución.
- b) El consentimiento y legalización de infracciones que podrían considerarse, incluso prevaricación por parte del Ayuntamiento, dejando fuera a aquellos que por respeto a la legalidad urbanística no han intervenido en este tipo de suelo, esperando una regulación del mismo.
- c) La consiguiente inclusión de este suelo en un área de reparto y en unidades de

ejecución, con las correspondientes cesiones fijadas por Ley y aquellas que a tenor de su clasificación fijara el Ayuntamiento.

- d) El desarrollo posterior, de estos suelos mediante un PERI, y de los correspondientes proyectos de compensación que distribuyan cargas y beneficios.
- e) Proyecto de urbanización para dotar a los suelos de la condición de solares.

En cuanto a la clasificación del nuevo PGOU como SNU de diseminados queda apoyada en el art. 84.3b, art. 89 y art. 90 de la LS.

En lo referente al riesgo de formación de núcleos de población, los parámetros los define el propio Plan a tenor de lo dispuesto en el art. 16,3,2ª y quedando explicitado en las Normas del PGOU en su art. 6.1.3.

Una vez resuelto el problema de planeamiento en las áreas antes mencionadas, el Ayto. deberá articular los medios para resolver con éxito los casos de indisciplina urbanística que se produzcan evitando así la reproducción de la situación anterior, mediante la necesaria dotación de personal y medios para el control urbanístico. Este control se verá, sin duda reforzado, por la nueva situación jurídica contemplada en el Código Penal de las infracciones en el suelo no urbanizable, que tendrán el carácter de delitos contra el medio ambiente.

Consideraciones sobre la capacidad del plan para absorber el futuro crecimiento

A la vista de las consideraciones anteriormente expuestas la propuesta fundamental del presente PGOU para el suelo urbano ha sido la de completar los espacios que desde la aprobación del planeamiento de 1978 han ido gestionándose, para finalmente tener la condición de urbanos. El suelo urbano todavía vacante y aquel de nueva creación con los incrementos habidos tras la aprobación inicial del plan, tiene una capacidad aproximada de 9.190 viv (30.327 hab), incrementada por la sustitución edificatoria puntual y por la modificación en algún punto de las ordenanzas vigentes. La capacidad del suelo urbanizable que se programa es de 1.570 viv (5.181 hab). A ellas hay que añadir la oferta, que hemos denominado instantánea, de viviendas desocupadas por encima del límite habitual de desocupación que es de 1.009 viv y la futura renovación de parte del parque inmobiliario actual que son otras 1.260 viv. Todo ello hace un total de 13.030 viv (42.999 hab).

Comparado con la previsión más favorable de proyección de la población de Derecho según el estudio demográfico realizado para el año 2003 (final de los ocho años de programación del PGOU) que arroja una cifra de 82.280 hab frente a los 60.230 hab del año 1993 que se toma como referencia inicial en la citada proyección, supondría una diferencia de 22.050 hab., quedando así cubiertas las necesidades de vivienda para el mayor incremento de población posible previsto.

No obstante, el mismo estudio aclara, que a pesar de ello, hay que tener muy en "consideración la importancia del aumento de la población de Hecho y Flotante que para el 91 supuso el 5,5%, aunque la población de Derecho se mantenga dentro de los niveles previstos según las distintas hipótesis", dado que de producirse o incrementarse este hecho -lo que resulta altamente improbable- habría que habilitar un colchón de viviendas lo suficientemente amplio para absorberlo, al menos, en parte. Para este cometido de tener previsto lo improbable, es por lo que se habilita suelo urbanizable no programado residencial con una capacidad adicional de 9.305 viv o lo que es lo mismo albergue para aproximadamente 30.706 habitantes mas.

Por otro lado, en diversas alegaciones tras la aprobación inicial del plan, se ha puesto en entredicho la capacidad del mismo, solicitando una mayor cantidad de suelo programado y mayores densidades. De todas ellas solo una se apoya en datos numéricos y en hipótesis de

cálculo para respaldar sus razonamientos. En el resto la opinión es simplemente intuitiva sin más consideraciones. Ello, no obstante, nos obliga a descender a mayores precisiones sobre estos extremos.

En primer lugar hay que retrotraerse a la elección de la hipótesis de crecimiento adoptada por el plan, entre las distintas posibilidades descritas en el estudio de demográfico.

De las cuatro hipótesis de evolución de la población del municipio, se ha elegido de entre ellas la más generosa, que coincide a juzgar de la opinión de los demógrafos con la más improbable y que denominan opción D, basada en la evolución de los años 91-93, a pesar de los posibles problemas estadísticos. Esta opción que prevé para el año 2.003 una población de 82.280 hab y un crecimiento real del 3,16%, presupone un incremento sobre la base del año 1993 de 22.050 hab que no sería rebasado en ningún caso.

Frente a ella se presenta como más factible la opción B, basada en la evolución de la población en el periodo que va desde 1981-1993. Esta opción con un crecimiento real de 1,57%, supone un incremento sobre la base del año 1993 de 10.153 hab, esto es la mitad de lo considerado en la opción anterior. No obstante y en aras de la seguridad en las previsiones, el plan adoptó la hipótesis más generosa.

De haberse adoptado para el estudio de capacidades del plan la hipótesis B -la más probable a decir de los autores del trabajo, porque se basa en una muestra más larga, aunque reciente- los ratios resultantes serían mucho mayores, aumentando considerablemente la diferencia entre capacidad del plan y demanda potencial.

Los últimos datos estadísticos confirman que el desarrollo tiende a ajustarse a la hipótesis B, más que a la D. En los últimos años se ha pasado de un incremento del 4,19 % en el 92-93 a un incremento del 1,51% en el 94-95 y del 0,85% en el 95-96, disminuyendo el porcentaje del periodo 91-93 que era del 2,77 al del periodo 91-96 que es de 2,19%, buscando al parecer la tendencia de los incrementos cercanos al 1,5% interanual tal y como se comenta en el propio informe demográfico.

AÑO	Habitantes de Hecho	Incremento Num. Hab.	% Incremento	% Incr. periodo
1.991	57.030			
1.992	57.807	777	1,35	2,77
1.993	60.230	2.423	4,19	
1.994	62.072	1.842	3,06	2,19
1.995	63.008	936	1,51	
1.996	63.547	539	0,85	

[El último dato realmente válido es el del 91, siendo el Padrón, que se comenzará a realizar en los próximos meses el que determine el número exacto de habitantes, ya que el resultado de altas y bajas de empadronamiento durante los periodos intercensales o interpadronales no se ajusta a la realidad, al no comunicarse al municipio parte de las mismas. Con el chequeo de la población cada cinco años se regularizan los datos, resultando que siempre tiene mayor población el año anterior al censo o padrón que los del propio Censo o Padrón; así en 1980 se registraron 50.293 hab y en 1981 50.151, 142 hab menos (-0,28%), en 1885 54.452 hab frente a los 54.409 del 86, esto es 43 hab menos (-0,01%) y 58.175 en 1990 frente a los 57.030 del 91, 1.145 menos (-1,97%).]

Con lo que se viene a demostrar que estamos más cerca de la proyección A ó B que de la D, tomada como referencia máxima posible, ya que para el año 1996 la hipótesis A preveía una población de 63.356 habitantes y la B de 63.111, que se aproximan mucho más a la realidad de

63.547 hab en Enero del 96 (corregida sería de 63.070 hab.), que la hipótesis D que estimaba para este mismo año una población de 66.139 hab. Todo ello esperando que la tendencia de pérdida de población de los últimos dos años no se siga acentuando en lo sucesivo.

Del mismo modo también se adopta la más generosa de las hipótesis para la estimación de la población flotante en el 2.003, tomando la diferencia del año 1991, que es del 5,5% entre la población de hecho y la de derecho, a sabiendas que en el resto de los años esta diferencia a estado en torno al 1,5%. Comparativamente tendríamos el siguiente cuadro de proyecciones entre las dos hipótesis :

Año/Crec. real en %	Hip. D			Hip. B		
	Pob. Decho.	Pob. Hecho	Pob. Flotan.	Pob. Decho.	Pob. Hecho	Pob. Flotan.
1993/5,5	60.230	63.542,65	3.312,65	60.230	63.542,65	3.312,65
2.003/5,5	82.280	86.805,4	4.525,4	70.383	74.254,07	3.871,07
Diferencia	22.050		1.212,75	10.153		
1993/1,5	60.230	61.133,45	903,45	60.230	61.133,45	903,45
2.003/1,5	82.280	83.514,2	1.234,2	70.383	71.438,75	1.055,74
Diferencia	22.050			10.153		152,29

En esta tabla podemos ver comparativamente, que de todas las hipótesis se ha elegido la más desfavorable para el plan, esto es la que obliga a hacer mayores previsiones. Así, frente a un crecimiento estimado en el 2.003 de 22.050 hab en la pob. de derecho y de una población flotante de 1.212, que hace un total de **23.262 hab**, se podía haber elegido la hipótesis más probable para ese año de crecimiento de 10.153 hab. y 1.056 flotantes lo que hace un total de **10.306 hab.**, esto es, menos de la mitad de lo estimado.

Por otro lado y como dato fundamental para el cálculo de la capacidad del plan se han recogido los últimos datos del INE sobre el censo de viviendas y locales de 1990, la capital tenía un total de 21.449 viv de las que 18.275 estaban habitadas o parcialmente habitadas y 3.173 estaban vacías, esto es, un 14,79% de la totalidad de las viviendas estaban en ese momento vacías.

Las 21.449 viv alojaban a una población de hecho de 62.175 hab, lo que supone un ratio de 3,4 hab/viv. Desde ese año estos parámetros han variado ligeramente a juzgar de los datos de población y vivienda posteriores, aunque la proporción de viviendas vacías sobre la totalidad se ha incrementado algo y el número de habitantes por vivienda ha descendido hasta el nivel de 3,34 hab/viv según el propio Instituto Nacional de Estadística. Probablemente el ratio hab/viv siga descendiendo aunque tiende a estabilizarse, dado que la capital se sigue nutriendo de familias jóvenes provenientes del resto de la provincia. Siguiendo esta tendencia el PGOU ha venido considerando a nivel de cálculo para los próximos años un ratio de 3,3 hab/viv.

Con estas consideraciones, y tomando como hipótesis de partida el crecimiento poblacional más generoso, esto es la hipótesis D, que estima un crecimiento de la población de hecho de 23.262 hab para el año 2003, que representa unas necesidades de 7.050 viv. y que estas necesidades hay que incrementarlas en un 5% en lo que consideramos como viviendas en mal estado o no reparables (352) y en un 10% de viviendas ocupadas parcialmente (740), resultan de todo ello unas necesidades totales de 8.142 viviendas para ese año.

El plan ofertaba en la aprobación inicial un total de 5.600 viv en suelo urbano de nueva creación y 1.636 viv en suelo urbanizable programado, que se incrementaba con 950 viv de oferta instantánea, esto es como oferta existente de viviendas vacías y con 1.222 de posible renovación del suelo urbano, lo que hace un total de 9.442 viv previstas para los 8 años de gestión del plan,

cubriendo perfectamente la demanda potencial de las 9.023 viv. Estas previsiones del plan se han redimensionado tras el estudio de las alegaciones resultando de ello un incremento en la capacidad del suelo urbanizable no programado estimado en otras 5.000 viviendas sin contabilizar la disponibilidad del suelo no urbanizable en las áreas de diseminados que sería difícil de evaluar.

Todo ello supone 14.442 viviendas -ratio de programación de 1,1 y ratio total de 1,6- o lo que es lo mismo 47.659 habitantes más, muy por encima de lo que puede ser previsible.

También se han efectuado los cálculos de la capacidad del plan partiendo de la medición de la edificabilidad en m² techo o construidos de uso residencial. Esta medición se ha realizado para todo el suelo urbano consolidado resultando una capacidad de 28.011 viviendas.

Para calcular la capacidad actual, hay que minorar la cifra anterior de viviendas en el número correspondiente a aquellas que corresponderían a solares y terrenos sin edificar y a insuficiencias de volumen y de fondo actuales respecto de la ordenanza futura, y mayorarla con los excesos existentes tanto en alturas como en fondos edificados, y en aquellas que corresponderían a los terrenos hoy ocupados por la edificación pero que el plan califica como zonas verdes o equipamientos. Ello arroja un valor entre un 8 y un 10% menor al inicial.

Considerando una reducción del 10% (2.801 viv) respecto a la capacidad del plan en el suelo urbano consolidado, el número de viviendas existentes sería de 25.210, a las que a su vez hay que sustraer otro cinco por ciento (1.260 viv) de viviendas en mal estado o no reparable, restan 23.950 viviendas.

De otra parte en el año 95 el número de habitantes de hecho era de 63.980, correspondiéndole número de viviendas de 19.388. Comparando este valor con el anteriormente obtenido resulta una diferencia de 4.562 viv, que corresponde al número actual de viviendas desocupadas, que representan un 18% sobre el total.

Aún manteniendo como realidad permanente el hecho de que el 14% de las viviendas estén desocupadas y permanezcan como necesario colchón de movilidad residencial -lo por otra parte resulta ser un parámetro excesivo pero normal en muchas ciudades españolas-, quedaría un cupo de 1.009 viviendas (4% sobre el total) que constituirían una oferta inmediata y disponible del mercado residencial.

La oferta diferida sería la suma de la oferta instantánea, 1.009 viviendas, la oferta de renovación del suelo urbano consolidado 1.260 viviendas y la ocupación del suelo urbano vacante previsto en el plan, 9.191 viviendas, que hace un total de 11.460 viviendas en suelo urbano, que significa albergue potencial para 37.818 hab, sin contabilizar la capacidad residencial añadida de las actuales 4.562 viviendas no ocupadas en las áreas consolidadas.

A ello hay que añadir, que como consecuencia de las alegaciones se ha incrementado el número de viviendas previstas en el plan hasta 10.625 para el SU y SUP sin contar la renovación del suelo consolidado, que considerado haría un total para estos suelos de 13.030 viv y de 22.335 viv para la totalidad, incluyendo el suelo no programado.

A tenor de todo ello, podríamos elaborar el siguiente cuadro que confirmaría la capacidad del plan en el caso más desfavorable, esto es en el caso de que el crecimiento en los próximos años fuera el máximo esperado, comparado con aquel que recoge las distintas hipótesis, tanto de evolución de la población de derecho como aquellas que hacen referencia a la relación de esta con la de hecho:

	Periodo 2.003-1.993		
	Hipótesis D (AI) P. Flot. 5,5%/PD 3,3 hab/viv	Hipótesis B (AP) P. Flot. 5,5%/PD 3,3 hab/viv	Hipótesis B P. Flot. 1,5%/PD 3,4 hab/viv
Incr Pob. de Hecho	22.050	10 153	10 153
Pob. Flotante	1.212,75	558,42	152,3
Total habitantes	23.262,75	10 711,42	10.305,3

Viviendas según num. de hab.	7.049,32	3.245,88	3.030,97
Margen (7%)	493,45	227,21	212,17
Total viviendas	7.542,77	3.473,1	3.243,14

Margen urbanístico (21%)	1.480,36	681,64	636,5
Total viviendas	9.023,13	4.154,73	3.879,64

Viv. plan en SU vacante	5.600	9.191	9.191
Oferta instantánea SU ocupado	950	1.009	1.009
Renovación en SU consolidado	1 222	1.260	1.260
Tot. viv. SU	7.772	11.460	11.460
Tot. viv. SUP	1.670	1.570	1.570
Tot. viv. SU y SUP	9.442	13.030	13.030
Tot. viv. SUNP	5.000	9.305	9.305

Total Viviendas Plan	14.442	22.335	22.335
-----------------------------	---------------	---------------	---------------

De donde resulta que los ratios de Oferta/demanda o de capacidad del plan son los siguientes:

RATIOS	Periodo 2.003-1.993		
	Hipótesis D (AI) P. Flot. 5,5%/PD 3 hab/viv	Hipótesis B (AP) P. Flot. 5,5%/PD 3,3 hab/viv	Hipótesis B P. Flot. 1,5%/PD 3,4 hab/viv
Ratio para SU y SUP	1,05	3,14	3,36
Ratio total	1,6	5,38	5,76

Con ello se demuestra que la capacidad del Plan es más que suficiente para el caso menos probable, resultando unos ratios de 1,1 para el suelo programado (SU y SUP) y de 1,6 para la totalidad del suelo ordenado en el caso más desfavorable, y de 3,36 y 5,76 para el caso más favorable que corresponde a la última columna.

Otro dato a tener en cuenta es la evolución de la creación de viviendas en los últimos años, dato que proviene de la solicitud de licencias de obra:

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EJECUTADA

No.VIVIENDAS	AÑO							
	1.988	1.989	1.990	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
VPO	214	312	53	32	83	75	48	49
RENTA LIBRE	1.051	1.047	1.251	1.108	1.646	525	324	323
TOTALES	1.265	1.359	1.304	1.140	1.729	600	372	372

La media durante este periodo 88-92 ha sido de 1100 viv/año, y durante los tres últimos años (93-95) de 448 viv/año, lo que supone que en el último trienio años el número de viviendas ha descendido notablemente en más de la mitad del periodo anterior. En el caso más favorable de relanzamiento de la actividad constructora y teniendo en consideración la totalidad del periodo 88-95, la media sería de 855 viv/año, cifra que habría de tomarse en consideración a la hora de hacer proyecciones. Según esta media anual, a finales del año 2003 el número de viviendas a construir total sería de 6.840 viviendas.

Creemos que en este sentido, también se han ajustado necesidades y se ha habilitado superficie suficiente de las distintas clases de suelo. El suelo urbano pasa de tener 747,94 has de la Modificación del PGOU del 88 que tiene lugar en el 1990, a tener 901,85 has, como resultado fundamentalmente de la transformación en urbanas de las 61,27 has de SUP y de la clasificación de nuevo suelo urbano en áreas no ocupadas. El suelo urbanizable programado pasa de tener 61,27 has en el 90 a 77,35 has en el presente plan de las que solo 30,52 has son de suelo residencial, siendo el resto de suelo de uso industrial. Por último, el SUNP pasa de tener 310,36 has en 1990 a 554,30 has de las que 330,04 ha corresponden a la propuesta de unidad integrada de Valcansado.

TABLA COMPARATIVA DE LAS SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO EN LOS DISTINTOS PLANES

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE EN HAS				
	PLAN 1978 AD	PLAN 1988 AD	PLAN 1988 MODIF.90	PLAN 1995 AI	PLAN 1995 AP
Suelo urbano	468,33	741,34	747,94	891,97	901,85
<i>Ciudad Real</i>	<i>436,99</i>	<i>705,31</i>	<i>711,91</i>	<i>821,3</i>	<i>831,97</i>
<i>Anejos</i>	<i>31,34</i>	<i>36,03</i>	<i>36,03</i>	<i>70,67</i>	<i>69,88</i>
Suelo Urble.Prog.	306,09	54,6	61,27	79,54	77,35
Suelo Urble. no Prog.	802,62	299,41	310,36	350,3	554,3
Suelo no Urbanizable	27.538,08	28.008,65	27.984,43	27.317,19	27.105,5
Total	29.115,12	29.104	29.104	28.639	28.639

Con todo ello queda patente el compromiso de los redactores del presente Plan, de ajustar en lo posible las previsiones de planeamiento a las previsiones de crecimiento de la población, siempre con el margen de flexibilidad exigible en estos casos.

El Patrimonio Municipal

El Patrimonio Municipal de suelo es un conjunto de determinados bienes inmuebles, separados del resto de los bienes de propiedad municipal por razón de su finalidad, no afectados al dominio público y de los derechos y acciones que derivados de ellos o en relación con ellos ostenta como titular el Ayto.

La finalidad de este patrimonio es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye así en la actual legislación urbanística española en el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. Es un mandato imperativo que los municipios, con planeamiento general aprobado, lo constituyan con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, mandato que ya venía establecido en la legislación anterior y que parece una norma de buena administración potenciarlo, incrementarlo en lo que sea preciso, mantenerlo y gestionarlo de manera que se obtenga de él la máxima rentabilidad social.

Constituye una auténtica innovación de la Ley 8/90 de 25 de Julio, recogida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) aprobado por Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio, la posibilidad de establecer reservas de suelo de posible adquisición para constituir o ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo, en suelos clasificados como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección.

Se fijan en el Plan tres áreas de preferente expropiación a tenor de lo especificado en el art. 278 LS: la primera comprende los terrenos situados al norte y poniente del actual cementerio municipal, abarcando terrenos urbanizables no programados; la segunda entre la Ronda oeste y terrenos del Vicario al norte de la ctra. de Porzuna y la tercera comprende los terrenos entre la ctra. de Calzada y la banda de protección de la futura autovía en el paraje denominado Camino de las Cubas, ambas en suelo no urbanizable.

Es criterio del nuevo Plan el uso ponderado de este sistema, que permite la obtención de estos suelos a través de la figura de la expropiación forzosa y su incorporación posterior al proceso urbanizador y constructivo, previo el correspondiente cambio de clasificación del suelo, cuando ello sea preciso, para ser destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico, art. 279 LS.

La expropiación de estos terrenos, para su posterior incorporación al proceso urbanizador, se producirá siempre después de un detenido estudio sobre la necesidad real de cada incorporación a fin de posibilitar la política de vivienda, y la de reequipamiento público o para la creación de estructuras en estos ámbitos. Asimismo, se ponderarán las repercusiones de este incremento de suelo disponible, para las diferentes actuaciones, en relación con los programas en ejecución por la Administración Municipal, por otras Administraciones y por la iniciativa privada, a efectos de evitar que estas medidas puedan suponer un elemento distorsionador de las previsiones ya adoptadas.

El Plan potencia el uso del Patrimonio Municipal del Suelo, no sólo para posibilitar la política de

viviendas sujetas a cualquier tipo de protección pública, sino también como elemento de la gestión urbanística para prevenir, encauzar y desarrollar la expansión de la ciudad, fundamentalmente a través de la utilización de los terrenos provenientes de las cesiones obligatorias y de las posibles reservas de suelo municipal, pero también a través de la fijación de áreas de preferente expropiación en suelo urbanizable no programado y en el no urbanizable.

Como sistema para evitar la pérdida definitiva de la propiedad de los terrenos que estén incluidos en el Patrimonio Municipal de Suelo, se procederá, en los casos que se estime pertinente, a la cesión del derecho de superficie sobre terrenos destinados a la construcción de viviendas, servicios complementarios, dotaciones y equipamientos privados, por plazo no superior a 75 años. Por este procedimiento, y sin perder la propiedad de los terrenos municipales, y por ello sin "descapitalizar" al Ayuntamiento, se podrán conseguir la mayoría de los objetivos a que debe orientarse la gestión del Patrimonio.

Para este tipo de actuaciones se creó un Servicio de Suelo y Vivienda dentro de las competencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que está iniciando su andadura.

El mercado de suelo

Los precios de suelo en nuestra ciudad crecieron de manera acelerada durante los últimos años, posiblemente por falta de suelo gestionado, es decir, listo para su edificación, lo que produce un exceso de la demanda sobre la oferta. La situación actual es de estancamiento.

En su mayoría tanto el suelo urbano como el urbanizable programado tenían previsto su desarrollo en el Plan General de Ordenación del 88 mediante el sistema de cooperación, cuando era evidente que el Ayuntamiento no disponía de medios técnicos suficientes como para llevarlo a cabo, como así ha sido.

Respecto al suelo industrial ha ocurrido lo mismo. La oferta ha estado muy limitada al polígono de Larache en el que se adjudicaron por SEPES las parcelas hace tiempo a un precio muy competitivo y al no haberse edificado en su totalidad ha originado unas expectativas sobre los mismos y por consiguiente el alza en los precios. También se ofertan naves ya terminadas que en muchos casos no cubren exactamente las necesidades de la demanda. Resultado del proceso, un polígono parcialmente ocupado y gran demanda de este tipo de suelo para la ejecución de naves.

Es por ello que se establece la necesidad de crear nuevo suelo industrial ligado a la demanda actual, esto es, polígonos destinados a la distribución, almacenamiento e industria escaparate con precios de suelo accesibles y en ubicaciones óptimas y bien comunicadas.

Igualmente se prevé la localización de nuevo suelo industrial productivo en zonas alejadas del núcleo, ante la posible demanda que este tipo de suelo tiene en la actualidad, bien dotado y bien comunicado junto a la variante Norte de la carretera de Toledo al Norte del Parque de La Atalaya, dentro del denominado proyecto de Valcansado.

VIVIENDA

El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos más característicos en el desarrollo y previsiones de toda ciudad y que ha llegado incluso a modificar sustancialmente y como aspecto predominante la fisonomía de la ciudad. La necesidad de intervención por las Administraciones para su regulación y potenciación es un hecho evidente que a nadie escapa.

En la década de los años 70 y principio de la de los 80 la promoción inmobiliaria se centra en la promoción de la vivienda de promoción oficial (VPO) al tiempo que se produce una importante

intervención de la Administración en la promoción de la vivienda pública, con lo que los precios suben moderadamente por debajo del IPC.

Es a partir de 1.985 cuando por confluencia de diversos factores se produce una gran reactivación de la economía y especialmente en el sector inmobiliario. Esto es debido en gran medida a considerar la vivienda y en general la edificación como una inversión de futuro más que a la real necesidad de la propia vivienda. Ello trae consigo el alza de los precios de la vivienda y como consiguiente del suelo (directamente relacionado con la misma) como nunca se había conocido. Ante tal demanda se descuida la producción de viviendas VPO.

Las repercusiones de este fenómeno las estamos viviendo en la actualidad, aunque en Ciudad Real se ha dejado notar en menor medida debido a que la oferta se ha ajustado más a la demanda real.

En su conjunto la vivienda tiene cuatro componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada:

En primer lugar el componente puramente económico, la vivienda es un elemento fundamental de la actividad económica al ser parte fundamental del sector inmobiliario y una inversión segura a largo plazo.

En segundo lugar el componente social, reconocido así por el art. 33 de la Constitución Española como un derecho fundamental de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En tercer lugar el componente urbanístico, al ser el uso residencial el fundamental del tejido urbano, entorno al cual giran todos los demás y se configura la propia ciudad.

Por último, el componente político, puesto que la vivienda se ha creado en los últimos tiempos un reforzado papel dentro de la política general y de la política local.

En el momento actual en que el costo de la vivienda tiende a estabilizarse. En las grandes urbes se ha producido un doble efecto, de un lado los niveles medios de ingresos no podían acceder a la vivienda por tener unos ingresos bajos para el acceso a las de renta libre y altos para aquellas VPO de promoción pública. Por otro lado los menos solventes no podían acceder a las VPP por haber prácticamente desaparecido.

Ello no ha sido así en nuestro municipio, donde la oferta se ha diversificado y se continúa con esa tendencia.

En cambio si se ha visto reducido el nº de viviendas de alquiler a pesar de la demanda entre universitarios y estudiantes, reducción que ha intentado paliarse con diversas fórmulas: Oferta cada vez mayor de plazas en residencias de estudiantes, oferta de plazas de apartamentos en alquiler dependientes de la Administración, buenas comunicaciones con municipios de nuestro entorno a los usuarios de la universidad, etc.

La evolución demográfica, por otro lado, va cambiando el contenido de la demanda. Cada vez es mayor la necesidad de viviendas más pequeñas al variar el nº de componentes de la unidad familiar y también es mayor la demanda de viviendas unipersonales.

En el momento presente las Administraciones Central y Autonómica, han procedido a la definición de marcos nuevos de actuación en materia de vivienda:

- Ley 8/90 sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo.
 R.D. 1/92 Texto Refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
 R.D. 3148/78 que desarrolla el DL 31/78 sobre política de vivienda.
 R.D. 1668/91 sobre financiación de actuaciones en materia de suelo con destino preferente a VPO.
 R.D. 1932/91 sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda, Plan 92/95.
 Ley de Presupuesto de Castilla-La Mancha 92 en el que se reservan los suelos públicos para viviendas con algún nivel de protección (Adicional 6ª).
 R.D. 2190/95 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.

Como aportación más significativa, anteriormente expuesta, en este nuevo marco cabe destacar la posibilidad de delimitar reservas de terreno en suelos urbanizables no programados y en suelo no urbanizable para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y la creación de precio tasado, dirigida a incorporar a los regímenes de protección pública a los sectores de renta anteriormente excluidos en razón de sus ingresos.

Otro de los elementos que caracteriza la situación actual es la puesta en marcha del Plan Especial de los Terrenos Ferroviarios con aproximadamente 1.000 viviendas; 111 viviendas en ejecución por la Junta de Comunidades junto a la barriada de Pío XII y otras 36 en la Granja (que en estos momentos y desde el inicio de la Revisión han finalizado su construcción), la edificación del Cuartel de la Misericordia, de los terrenos de la Carcel, etc. Por otra parte, se vienen desarrollando cooperativas de viviendas promovidas por funcionarios y Sindicatos que cubren la demanda de ingresos medios y que han venido desarrollando tipologías de vivienda unifamiliar adosada, polígono C-1, S-1, S-2 etc...

También la Corporación a través de la Gerencia deberá considerar cierto tipo de actuaciones ya comentadas con el marchamo de urgencia, interés periférico, social, estratégico, etc... que se puedan adoptar para hacer frente a las carencias de suelo o en el orden de resolver el problema de la vivienda que hoy por hoy no es urgente y menos después de que se pongan en movimiento las operaciones a las que nos referíamos. Ello se puede poner en marcha bajo la forma de modificaciones puntuales del Plan que paralelamente al proceso de redacción o incorporados a la estrategia del propio Plan hagan posible a través de los PAUS, la disposición en breve tiempo, de un patrimonio de suelo edificable con el que hacer frente a los posibles desequilibrios que pudieran producirse en las áreas anteriormente reseñadas para estos fines.

Se ha considerado, y así se hace en los documentos que acompañan al presente plan, la rehabilitación o reconversión de ciertos usos como son aquellos de tolerancia industrial, que habiendo tenido interés y dado flexibilidad al planeamiento de finales de los 60, hoy en día generan distorsiones importantes en el desarrollo equilibrado y en funcionamiento de nuestra ciudad. Es por ello que en el presente plan se recalifican los citados suelos como residenciales.

Otro aspecto fundamental en la política de vivienda de un municipio, es su grado de competitividad frente a municipios colindantes, sobre todo teniendo en cuenta que estos últimos se encuentran a corta distancia del nuestro e incluso llegan a constituir con él, de facto, un solo núcleo urbano sin solución de continuidad, como es el caso de Miguelturra. El suelo en estos municipios no es inicialmente más caro que el de Ciudad Real, pero la repercusión de su costo respecto al m² construido es menor como consecuencia de los mayores aprovechamientos o intensidades. El suelo puesto a disposición por el plan del 88 para su posterior desarrollo consideraba densidades, excesivamente bajas para poder ser competitivas (20 a 25 viv/ha). El actual plan considera en suelos urbanos vacantes y suelos urbanizables densidades entorno a las 45-55 viv/ha, salvo en los casos de tipologías de baja densidad de viviendas aisladas.

También se ha realizado un importante esfuerzo en la adecuación de las tipologías reales producidas en los últimos años como consecuencia de una determinada demanda, a las tipologías edificatorias del plan, en evitación de situaciones que a la larga son el origen de conflictos permanentes. Como ejemplo la construcción de viviendas unifamiliares adosadas dentro del ámbito de la tipología de bloque, que ha dado lugar a situaciones de viviendas unifamiliares sobre un soporte de suelo en proindiviso. Por ello el plan habilita cuatro cuerpos tipológicos distintos que a su vez abarcan un amplio abanico de posibilidades en cuanto a parcela mínima y aprovechamientos se refiere y que podemos resumir en : manzana cerrada, bloque aislado, unifamiliar adosada y unifamiliar aislada.

EL PATRIMONIO

Ciudad Real tiene pocos elementos a proteger y estos están incluidos en distintos niveles de protección.

La experiencia en los últimos años que se intenta corregir día a día, aconseja como primera medida la unificación de criterios con la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y por consiguiente con la Comisión de Patrimonio, para evitar distorsiones y retrasos que no deberían producirse.

A los edificios protegidos y/o catalogados como BIC (Bienes de Interés Cultural), se han incorporado aquellos del catálogo municipal y la relación de áreas de interés histórico, arqueológico y paleontológico. También se han incorporado como parte de nuestro patrimonio natural los espacios de monte autóctono y aquellos de interés geológico, como es el paisaje volcánico de nuestro municipio, desarrollando los niveles de protección mediante los PE previstos en el art. 20 de la Ley de Patrimonio y en el art. 84 LS.

En cuanto al catálogo se especifican no solo los niveles de protección, sino también los usos permitidos que en ocasiones desvirtúan totalmente al propio edificio, todos ellos reflejados en una normativa específica.

TRANSPORTES Y PLAN DE TRÁFICO

El P.G.O.U. ha asumido el modelo de movilidad planteado por la Corporación proponiendo las modificaciones más convenientes para el desarrollo territorial global, y haciendo posibles y alcanzables los asentamientos de población, industrias, intercambios y encuentros. Son por ello de gran importancia, como ha sido reseñado con anterioridad, los planes que el MOPT tenía y tiene a corto y medio plazo para nuestra ciudad, tanto en lo que se refiere a la ejecución de las nuevas conexiones entre las ctas de Madrid y Toledo y entre las ctas de Puertollano y la de Piedrabuena, así como en lo que se refiere a la nueva autovía entre Ciudad Real y Atalaya de Cañavate (Cuenca). De conformidad con ello el plan prevé reservas de suelo destinado a variantes y autovía, para los distintos trazados que aparecen en los estudios Informativos del Mº de Fomento clasificándolo de suelo no urbanizable de especial protección de vías de comunicación. El suelo de protección de aquellos trazados viarios posibles, pero que no resulten ser el trazado definitivo que se ejecute, retornarán a su clasificación de suelo no urbanizable común o en su caso de diseminados, una vez definido este.

El plan hace hincapié en el uso del transporte colectivo limitando el transporte privado en ciertas zonas que deben ser única y exclusivamente peatonales, todo ello dentro del marco de las recomendaciones de la Comisión de las Comunidades Europeas recogidas en el "Libro Verde sobre el Impacto del Transporte en el Medio Ambiente" (1.992), en relación con la política medioambiental y de calidad de vida.

POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El proceso productivo ha sufrido en las últimas décadas una serie de transformaciones:

- a) Se han modificado las pautas de localización empresarial, antes más preocupadas por la cercanía de los mercados y de las materias primas; actualmente se valora más la accesibilidad a las redes de transporte, a las infraestructuras, los servicios y la calidad ambiental, a la mano de obra altamente especializada y a la movilidad de esta.
- b) El incremento de tareas "no productivas" y la progresiva automatización de los trabajos, han supuesto cambios notables en la estructura de los centros de trabajo.
- c) El mundo empresarial así como el laboral, es cada vez más exigente con los espacios urbanos donde se ubican sus actividades, lo que ha hecho que surjan nuevos modelos de asentamientos industriales y terciarios, los denominados parques empresariales y parques tecnológicos.
- d) La interrelación continua entre bienes y servicios hace más difícil la diferencia entre nueva industria y terciario, generando la creación de nuevos contenedores espaciales.

Por ello se dispone:

- 1) La desaparición de las ya obsoletas áreas de tolerancia industrial, incompatibles con los nuevos procesos productivos.
- 2) La creación de suelo destinado a usos de almacenaje y distribución, que complete la demanda existente en ambos lados de la ctra. de Madrid, con una calidad muy superior a los hasta ahora conocidos.
- 3) La creación de suelo destinado al nuevo tipo de Industria-Servicios muy ligada a las transformaciones anteriormente comentadas en lo que ha sido denominado como variante norte junto al trazado del AVE.

Por otro lado el terciario muy ligado a la centralidad se polarizará en estas nuevas áreas ligadas al nuevo tipo de producción sin eliminar la idoneidad del terciario existente, perfectamente entrelazado con el uso residencial.

Se trata de difundir la centralidad, creando el embrión de un modelo policéntrico, partiendo de focos de atracción con buena accesibilidad (como el propuesto para la variante Norte de Toledo) donde se integrarán usos de oficinas, comerciales, e industriales en el marco de la máxima calidad ambiental.

Estos espacios industriales y terciarios permitirán por vez primera, generar para Ciudad Real, espacios modernos destinados a avanzados estados productivos. El propuesto en la variante norte en gran parte depende del desarrollo de la citada variante entre las ctras. N-420 (a Madrid) y la N-401 (a Toledo), y cuando se realicen las obras de la nueva autovía desde esta a la ctra. de Toledo antes mencionada.

Estas actuaciones deberán acompañarse de las debidas operaciones de modernización y cosmética de los actuales polígonos industriales en la Ctra. de Carrión y el de Larache, adecuando y actualizando los estándares de calidad ambiental, así como la puesta al día de los servicios de comunicaciones y telecomunicaciones. Al mismo tiempo habrían de completarse con otros usos urbanísticos fuera de los de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sirven de base para los mismos, permitiendo otros como los de restauración, pequeño comercio, oficinas bancarias, etc.

DOTACIONAL

Equipamientos, zonas verdes, áreas de juego y peatonales, constituyen esa sutil red donde la comunidad se reconoce y encuentra a sí misma, configurando la más profunda memoria de la colectividad. Constituye el auténtico patrimonio público acumulado durante generaciones y reconocido por las mismas, más allá de las desigualdades sociales. Por ello la planificación y

diseño de estas, no debe quedarse en la cobertura superficial de una serie de estándares obligados por la ley o por determinadas exigencias sociales, ni contemplarse aisladamente. Esa red sutil a la que nos referíamos es la verdadera estructura urbana y cuenta tanto su dimensión, su textura, o su localización como su nivel de relación. Las zonas verdes y espacios libres de la estructura urbana deben estar basadas en una estructura mínimamente jerarquizada, reduciendo en lo posible la densidad y articulando los barrios y zonas de la ciudad.

No obstante se cumple sobradamente con el estándar establecido en el art. 72.2.d de la LS y 25 del RP, quedando fijado este para una población máxima prevista en el plan de 133.935 hab y una superficie total de zonas verdes y espacios libres públicos de sistemas generales de 1.121.483 m² en 8,37 m²/hab, ello sin contabilizar el parque forestal de la Atalaya que hoy en día puede considerarse un parque totalmente urbano, en cuyo caso el ratio se elevaría a 17,28 m²/hab. Esta planificación de las zonas verdes tiene que tener como objetivo último funcional, recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad no olvidando el respeto, mantenimiento y aumento de los elementos naturales y de la vegetación. Uno de los objetivos para la optimización de los espacios verdes y zonas libres debe ser la creación de microclimas en una ciudad tan dura climáticamente como la nuestra, así como la reforestación de espacios municipales tal como la aprobada reciente y conjuntamente con la Diputación Provincial, de Cabeza del Palo. También se prevé como reserva la ampliación del parque forestal de la Atalaya y la creación de un cinturón de reserva del crecimiento urbano que podría llegar a ser un cinturón verde.

El equipamiento, es el segundo elemento vertebrador de la vida de los barrios y de la ciudad, completando el existente con una nº mayor de células al servicio de los mayores, como consecuencia de los cambios demográficos y potenciando para estos las áreas sanitarias que den respuesta a sus problemas de salud, tal como unidades sanitarias de día y centros o unidades geriátricas, las áreas sociales como clubes, ayuda a domicilio, etc...

Hay que pensar también en el sistema de equipamientos singulares, compatibles con los sistemas de equipamiento local. Entre ellos cabe indicar los parques recreacionales que en la actualidad quedan completados con la nueva oferta del Parque de "El Pilar" y que habrá de ampliarse con los parques norte "Cementerio" y "Atalaya" dotandolos de infraestructuras suficientes para sus funciones futuras. También se ha diseñado la creación de un nuevo parque sur que complete la estructura de zonas verdes en esta zona de futuro crecimiento.

Se han tenido en cuenta las necesidades deportivas de todas las zonas de la ciudad creando nuevas y completando las existentes; nuevas instalaciones cubiertas de la Universidad en el Polideportivo Príncipe Juan Carlos, piscina cubierta de Puerta de Santa María, nuevas zonas deportivas junto al cementerio, potenciación de las instalaciones de Larache, creación de nuevas instalaciones en los terrenos de Renfe junto al colegio Ferroviario, reserva de suelo en los terrenos de la Cooperativa del Campo y en el parque de la Atalaya en lo hoy día es el Sanatorio de la Atalaya, pronto sin uso.

Por último, dotaciones sanitarias a nivel región como la prevista por el Ministerio de Sanidad para nuestra ciudad financiada en colaboración con la Junta de Comunidades del nuevo Hospital para el que se han previsto 161.000 m² de superficie rodeados de una zona verde que permitiría en el futuro, de ser necesario, alcanzar los 200.000 m². Este gran equipamiento se encuentra situado al sur del polígono industrial de Larache, entre las ctras. de Puertollano y Calzada.

INFRAESTRUCTURAS

Hay que hacer una especial referencia al esfuerzo singular que se ha hecho para reestructurar y ampliar con visión de futuro las grandes infraestructuras básicas: abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y uso de las aguas residuales, tratamiento de residuos sólidos,

electricidad, alumbrado público, gas y telefonía.

El abastecimiento de agua a la ciudad en la actualidad queda cubierto con la aportación de aproximadamente 8,00 Hm³/año. Tras las obras ejecutadas del trasvase "Torre de Abraham" al "Gasset", las obras de canalización de agua para el bombeo desde el "Vicario" directamente a la depuradora de agua potable, las obras de recrecimiento de la presa de la Torre de Abraham y las previstas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana se eliminarán las limitaciones futuras. El Gasset tiene una capacidad de 42 Hm³ en la actualidad, mientras que el Torre de Abraham con 58 Hm³ (sin contar el aumento de capacidad tras el recrecimiento de su presa) y El Vicario con 30 Hm³ aseguran el consumo de la capital por muchos años en condiciones, incluso, anormales. No obstante y habida cuenta de los años de sequía que venimos padeciendo, se han incorporado al abastecimiento de la capital nuevos pozos, habiendo proyectado de la Confederación de incrementar la capacidad de los mismos.

Manteniendo el porcentaje de consumo actual sobre la capacidad de embalse del Gasset (18 %) en el futuro para la multiplicidad de abastecimientos posibles, sin contar futuras obras, se podría disponer de un total de 24 Hm³/año, que para ratios de 300 litros hab. y día el conjunto de los embalses podría soportar una población de 219.000 habitantes, hipótesis de crecimiento de la que aún estamos muy lejos.

En cuanto al saneamiento, la ciudad hasta ahora por su crecimiento gradual no ha tenido problemas, no obstante ya se empiezan a detectar síntomas de insuficiencia en muchas áreas de la ciudad, algunas de reciente ejecución que están evacuando sobre tramos de saneamiento muy sobrecargados. En la actualidad, prácticamente toda la zona este y norte están cargando sobre el colector de la C/ Calatrava de gran capacidad. Otras áreas hasta ahora no desarrolladas pero que tenían previsto su desarrollo en el anterior P.G.O.U. están vertiendo en secciones mínimas, de manera que cuando el desarrollo de las mismas tenga lugar se ha previsto en este plan que acometan en redes de sección suficiente para que funcionen adecuadamente.

Son prioritarios los ramales del alcantarillado de levante, desde el futuro Sector Universitario al otro lado del ferrocarril atravesando el Polígono Industrial de Ctra de Carrión, por los nuevos terrenos urbanos al norte de la ctra. de Valdepeñas, y paralelo al emisario de Miguelturna a lo largo de la segunda Ronda hasta el emisario de Ciudad Real, recogiendo todos los vertidos del levante y sur de la ciudad, incluyendo algunos existentes que hoy vierten a la cabecera de la c/ Calatrava. De este colector se ha solicitado a través del correspondiente proyecto la ayuda a la Comunidad europea a través del programa POMAL (Planes Operativos de Medio Ambiente Local).

Del mismo modo se ha previsto otro emisario para la evacuación de la zona Norte y poniente de la ciudad, fuera de Rondas que actualmente no dispone de sección suficiente y cuyo trazado se dividiría en dos: un ramal coincidiendo con la Ronda actual, desde la Puerta de Toledo a la de Sta. María por el camino de Sancho Rey hasta la futura Ronda exterior donde en la actualidad existe un colector y otro tramo a conectar en el mismo punto por la traza de la mencionada ronda exterior desde la conexión de esta con la Ctra. de Toledo hasta el emisario general en el Camino Viejo de Alarcos.

Igualmente se ha previsto el saneamiento de los terrenos de Renfe que dará servicio no solo a la zona en cuestión sino incluso a aquellas áreas colindantes que se extienden hasta la carretera de Fuensanta y Calzada y que tiene su conexión con la cabecera del emisario general en las proximidades de la puerta del Parque de Gasset. Este colector actualmente está en ejecución.

El tratamiento de residuos sólidos se verá igualmente mejorado con los convenios de colaboración con el R.S.U. (Residuos Sólidos Urbanos), así como con las colaboraciones con la Diputación Provincial que hacen referencia a la recogida selectiva de basuras y a los vertederos de

escombros.

En cuanto a los trazados de grandes líneas eléctricas de alta y media tensión para el abastecimiento de la ciudad, se prevén hasta las estaciones transformadoras pasillos y canalizaciones subterráneas de conformidad con la empresa suministradora.

El alumbrado público se continuará mejorando no solo en los accesos por carretera a la ciudad sino también todo el alumbrado interior que habrá de ajustarse a los nuevos criterios de amueblamiento urbano y tratamiento de los espacios libres públicos.

El gas completará su definitiva implantación y desarrollo, mediante el primer anillo de distribución general por la ronda interior, desde el que partirán líneas de distribución hacia la periferia y el interior, hoy en día ejecutadas en gran parte.

La telefonía y sus grandes líneas seguirán mejorándose de acuerdo con la compañía telefónica, sobre todo en el área universitaria, con la introducción de la fibra óptica y las telecomunicaciones.

Otros servicios urbanos como los de limpieza, cementerios y servicios funerarios, apoyo al tráfico, higiene y medio ambiente, constituyen materias propias de la esfera municipal que habrán de potenciarse y que el P.G.O.U. ha tenido en cuenta respecto a la fijación de áreas concretas reservadas a los mismos. Este es el caso de la ampliación prevista del cementerio municipal, la nueva ubicación del nuevo Matadero Municipal que se trasladará al Vicario junto al emisario general, en terrenos a expropiar y los Servicios Municipales de Mantenimiento.

MEDIOAMBIENTE

El medioambiente se ha convertido en uno de los aspectos fundamentales del desarrollo, lo que produce cambios sustanciales en la concepción del futuro de la ciudad.

La intervención en las políticas medioambientales debe llevarse a cabo a través del control de las distintas políticas sectoriales de forma integrada y coordinada para obtener soluciones a largo plazo, de modo que la ordenación urbanística, el desarrollo económico y las políticas medioambientales deben ser elementos interdependientes estructurados y coordinados legal y administrativamente entre sí. Para ello, y entre otros, tras la aprobación del PGOU se desarrollará un Registro de las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas, de actividades industriales generadoras de productos tóxicos, y de aquellas generadoras de residuos urbanos.

Se deberá prestar en el futuro especial atención a los ciclos fundamentales; el del agua, el del aire, el de la materia y el de producción del espacio. Para ello se completará la normativa actual con aquella necesaria para asegurar la protección a los mencionados ciclos.

4.-DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

4.1.- DESARROLLO A LARGO PLAZO

La propuesta de desarrollo a largo plazo queda condicionada al resultado de los estudios a realizar posteriormente a la entrada en vigor de este Plan.

4.2.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN

A la hora de clasificar suelo se han considerado aquellas zonas hoy abordables, prescindiendo de otras que dependen en algún grado de decisiones que no se pueden considerar todavía firmes. En este sentido, a pesar de proponerse una imagen futura que supera la antigua barrera del ferrocarril, se ha actuado con prudencia, limitándonos a zonas de superficie no excesiva.

Asimismo se ha superado la barrera del Ave por el este para suelo dotacional y ampliación de la oferta industrial. Se ha vuelto a reclasificar como urbano aquél suelo que teniendo esta definición en el Plan vigente, no se ha desarrollado por diversas causas, fundamentalmente por el bajo aprovechamiento y por la complejidad de la gestión. Se han reforzado áreas de este tipo de suelo en la conexión con el municipio de Miguelturra, conectando ambos y dando pleno carácter urbano a una situación hoy preexistente.

4.2.1.- Suelo residencial

El plan se centra fundamentalmente en el crecimiento residencial, motivo principal de la Revisión ya que en la actualidad no se dispone de suelo destinado a vivienda, proponiéndose actuar en dos campos claramente diferenciados: la ocupación de suelo urbano actualmente vacante con ampliación de algunas zonas, y la sustitución de usos en zonas de tolerancia industrial.

A. La ocupación de suelo actualmente vacante.

La oferta actual en suelo urbano esta situada en distintos puntos de la ciudad que no se han desarrollado por diversas circunstancias entre ellas los bajos aprovechamientos, como ya hemos visto anteriormente, pero también por la falta de desarrollo de las infraestructuras necesarias. Esta se distribuye tanto al norte (Camino de la Guija y N-4) como al oeste (B-3, P-1). La única oferta presente en el planeamiento actual en suelo urbanizable programado quedó agotada con el desarrollo de los sectores I y II en el sureste y suroeste, ambos de baja densidad. Los nuevos planteamientos prevén densidades medias entorno a las 50 viv/ha ocupando terrenos situados al otro lado de los antiguos terrenos de Renfe entre las carreteras de Calzada y Fuensanta, tras la apertura de la ciudad al sur que supone el proyecto de Plan Especial de los terrenos ferroviarios, reequilibra la relación de la Ciudad con sus barrios exteriores ya existentes.

B. La sustitución de usos en zonas industriales.

La renovación de áreas industriales inadecuadamente emplazadas, planteada en el primer Plan General del 63, se aborda como consecuencia de la presión que sobre las mismas ejerce el uso residencial, generándose en la actualidad situaciones de incompatibilidad entre usos poco deseables. Esta situación de incompatibilidad coincide con el alto grado de obsolescencia y deterioro que ofrecen algunas de estas zonas solo en parte ocupadas por industrias anticuadas que ya no responden a ningún requisito de racionalidad y funcionalidad.

Los criterios utilizados han sido los siguientes:

- Actuar exclusivamente en las zonas industriales y de tolerancia industrial incrustadas en el núcleo urbano.
- Potenciar con mayores aprovechamientos edificatorios tanto el suelo en proceso de transformación y sustitución como en aquél de nueva creación.
- Plantear la operación de forma razonablemente escalonada en el tiempo. Se operaría inmediatamente en el suelo vacante de tal forma que se obtengan paquetes de viviendas con cierto grado de autonomía. En el resto la propuesta se dilataría en el tiempo a fin de amortizar las instalaciones existentes aunque impidiendo la implantación de nuevas industrias y el desarrollo y permanencia de las existentes. La sustitución del uso de tolerancia industrial por el residencial, irá acompañada en algunos casos de incentivos edificatorios, tales como el incremento de la edificabilidad actual y una mejora de las dotaciones en estas áreas.
- Dotar de las infraestructuras necesarias al suelo que sustenta el futuro desarrollo, sobre todo y en primer lugar aquellas de saneamiento y abastecimiento de agua, sin las cuales no es posible ningún desarrollo posterior tanto de urbanización como edificatorio. Algunos de estos proyectos ya han comenzado a realizarse y otros están pendientes de ayudas y colaboración por parte de otras administraciones.

4.2.2.- Previsión de suelo para otros usos.

También se considera necesario aumentar la actual oferta de suelo industrial, máxime cuando se propone sustituir parte del existente por viviendas.

La zona nordeste, reservada básicamente para usos universitarios, recibe un tratamiento escalonado en el tiempo. Partiendo de los actuales terrenos clasificados como urbanos, habría una expansión en suelo urbanizable no programado al otro lado del ferrocarril, tal y como ya recogía el anterior plan.

La ubicación de las actividades deportivas en la faceta de deporte-espectáculo se reestudian junto a las instalaciones existentes y junto a la Ctra. de Puertollano en los terrenos de la antigua Cooperativa del Campo. Las actividades deportivas en general se mejoran en toda la ciudad y se potencian algunas de ellas como actividades lúdico-deportivas en los parques.

4.3.- PROGRAMACIÓN

4.3.1.- Suelo Urbanizable.

SECTOR	ZONA	USO DOMINANTE	SUPERFICIE (Has.)	NUMERO VIVIENDAS
Primer Cuatrienio				
Corredera	Sur	Residencial	30,52	1.570
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	24,02	
TOTAL 1er. Cuatrienio			54,54	1.570
Segundo Cuatrienio				
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	22,81	
TOTAL 2do. Cuatrienio			22,81	
Total Programado			77,35	1.570

En función de lo expuesto en el punto 4.2.1. se considera conveniente el orientar la programación de forma diferente a la prevista en el Plan aprobado en 1.988. El compromiso de desarrollo del Sector residencial de la Corredera, al sur del ferrocarril recomienda su programación para el primer cuatrienio, mientras que el desarrollo del Sector industrial de la Ctra. de Carrión Sur dependiente del desarrollo de otras infraestructuras así como las dificultades intrínsecas de actuar con rapidez, recomiendan como más oportuno dividirlo en dos fases, una en el primer cuatrienio y otra que se pospone al segundo cuatrienio.

El tipo de actuación que se considera hoy prioritario no parece tener encaje en la totalidad de la zona de expansión al sur del ferrocarril, tal y como se dispone en el modelo finalista de crecimiento propuesto. Por todo ello se ha considerado conveniente que una gran parte de ese suelo se extraiga del Programa de Actuación, constituyendo nuevas áreas del suelo urbanizable no programado como solución más acorde con las posibilidades de crecimiento real. En la programación del suelo urbanizable se ha tratado de dar un mayor impulso al sector residencial incluyéndolo en el primer cuatrienio. Las necesidades de suelo industrial a corto plazo se dividen en dos sectores uno en cada cuatrienio.

Fuera de programación se hacen las siguientes previsiones:

Suelo urbanizable no programado.

AREA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	NÚM. VIVIENDAS
A-CEMT	Cementerio	32,68	1.450
A-UNIV	Universidad	43,24	
A-MADR	Ctra. Madrid	33,78	
A-CCAMP	Camino del Campillo	20,2	245
A-PTLL	Ctra. Puertollano	19,72	915
A-PGALL	Pata Gallina	30,35	1.430
A-HERR	Herrerías	30,21	1.405
A-CALZ	Ctra. de Calzada	14,08	660
A-VARN	Variante Norte	330,04	3.200
TOTAL		554,3	9.305

4.3.2.- Suelo Urbano.

Quedan al margen del Programa los ámbitos de los Planes Especiales de Reforma Interior, al tratarse de operaciones que no tiene cabida en el presente Plan, ya que este descende a la ordenación pormenorizada en todas y cada una de las unidades de ejecución, con el objeto de que su desarrollo no se retrase tras la aprobación del mismo.

4.4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se ha procedido en este documento a redefinir las Unidades de Actuación previstas en el Plan de 1.988 que, de acuerdo con el TRLS pasan a denominarse Unidades de Ejecución, en una triple vertiente.

1. Suprimiendo las Unidades ya ejecutadas.
2. Añadiendo otras Unidades, consecuencia del nuevo enfoque que a este respecto cobra la ejecución en Suelo Urbano desde la perspectiva del TRLS, en función de criterios de adaptación a la Ley 1/1.992 por los que se señala para cada Unidad, el sistema y el plazo que se determina para su ejecución.
3. Modificando o suprimiendo alguna de las previstas que no ha llegado a desarrollarse.

Los suelos delimitados como Unidades de Ejecución por los Planes Generales suelen ser aquellos reservados para las actuaciones más singulares y representativas del mismo. En estas actuaciones se reflejan con mayor claridad las líneas básicas y los objetivos del planeamiento, así como sus criterios de ocupación, ordenación y distribución del espacio urbano.

Son áreas de oportunidad que, teniendo cada una su especificidad (completar un vacío urbano, potenciar una zona degradada, implantar viviendas de protección pública, crear suelo para el patrimonio municipal, etc), constituyen, en su conjunto, el compendio y resumen del Plan General. Son también las actuaciones cuya realización servirá de indicador para medir los logros del Plan. Por ello se les da un tratamiento diferenciado, unas normas de ordenación específicas, unas condiciones de ejecución propias; en definitiva, se les dota de unos instrumentos de planeamiento acordes con su especificidad y garantes de su correcta ejecución.

En concordancia con todo lo anterior, el Plan General de Ciudad Real considera que parte de sus Unidades de Ejecución deben singularizarse en la asignación del aprovechamiento urbanístico mediante su delimitación como áreas de reparto específicas, lo que significa, en definitiva, garantizar la adecuación de estas actuaciones a los objetivos del Plan, cumplimiento de plazos, mayor control y seguimiento de la actuación por la Administración, etc., asegurando en todo caso

que tal delimitación singularizada se realiza en armonía con los principios de equidistribución, eficacia e igualdad que la Ley del Suelo proclama.

Además, al delimitar las unidades de ejecución como áreas de reparto específicas se facilita la obtención directa y programada de terrenos dotacionales por parte de la Administración Municipal, pues como indican los artículos 199 y 205 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita. Se evita de esta forma a la Administración Local la obtención de estos terrenos con cargo a la tesorería municipal o mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, lo que facilita considerablemente la gestión del planeamiento.

4.5.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.)

Una de las características del Plan General de 1.988 era de una parte un alto grado de indefinición del suelo clasificado como urbano desde el propio Plan, y de otra el recurso a figuras de planeamiento posteriores para su mejor desarrollo. Ofrecía este último criterio la ventaja de controlar, en determinadas zonas, a través de un análisis más detenido, aspectos de muy diversa índole como las dificultades de trazado, singulares características socioeconómicas, intervención de diversos agentes en operaciones complejas, etc. Sin embargo se echaba en falta un control más directo desde el propio Plan de la totalidad del suelo urbano, que requiere un mayor esfuerzo en la redacción del documento.

Por otra parte, la determinación de sustituir los usos industriales y de tolerancia de las áreas más inmediatas al Suelo Urbano Residencial, exige, en función del grado de consolidación, edad de las construcciones y actividades existentes, una gradual implantación de los usos residenciales, si bien, esto se ha venido produciendo en estas zonas al ser una ordenanza en la que se permitían los usos industriales. Por tanto no se ha visto necesario el señalamiento del ámbito para la redacción del correspondiente P.E.R.I., puesto que las determinaciones y precisiones del plan los hacen innecesarios al haber descendido el mismo a la concreción propia de esta figura urbanística y cuya permanencia -como ya ha demostrado el anterior plan- ha supuesto una demora, cuando no una paralización del planeamiento.

Quedan por tanto excluidos de este plan los Planes Especiales de Reforma Interior.

5.-MODIFICACIONES INTRODUCIDAS PARA LA ADAPTACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO**5.1.- ASPECTOS GENERALES**

La adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo (L 1/92, en adelante TRLS), implica la modificación de numerosos puntos del articulado de las Normas y la incorporación de nuevos conceptos en los Planos. La mayor parte son consecuencia directa de las exigencias de la nueva Ley, al regular aspectos antes no existentes. Otros suponen modificación de conceptos ya utilizados en el anterior planeamiento, (o un mayor grado de precisión en los mismos), a fin de conseguir un planeamiento que, sin renuncia de los objetivos pretendidos en el proceso de Modificación del Plan ya emprendido, se ejecute de la mejor forma posible con los mecanismos de la citada Ley.

En el momento de adaptación a la mencionada Ley no se cuenta con experiencia suficiente en su aplicación, faltando un verdadero desarrollo reglamentario y en nuestro caso el posible desarrollo normativo de nuestra Comunidad Autónoma. Se constata por otra parte que las novedades que introduce en el campo de la gestión urbanística van a tender a hacerla más compleja antes que a simplificarla, por lo que resulta fundamental que el Plan además de ser adecuado en sus objetivos de planeamiento, sea un documento claro y preciso en los aspectos de gestión. Debe superar el

mero requerimiento formal de contenidos exigidos por el TRLS para engranarse en una estrategia operativa que permita hacer abordable la aplicación de la Ley. Esta aplicación, en el caso que nos ocupa, debe tener muy presente los medios técnicos y humanos disponibles en la actualidad dentro del marco municipal, elaborando en lo posible un documento claro y operativo, abierto a cualquier posible cambio.

Esta última consideración resulta importante, desde el momento que se intuyen posibles cambios en la filosofía e instrumentos de la misma procedentes de las conclusiones de la denominada Comisión de Seguimiento que de la propia ley se creó en su momento. En este sentido cabe decir que la aplicación de la misma ha generado no pocas tensiones debido a su complejidad estando en tela de juicio, incluso, su posible constitucionalidad. Por otro lado el cambio político surgido de las elecciones generales del 3 de marzo de 1995, puede generar cambios a corto plazo en la legislación urbanística, cambios que ya han sido iniciados con el RDL 5/96 de 7 de junio, que entró en vigor al día siguiente de su publicación, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y cuyo art.2 ya es de aplicación.

5.2.- EN RELACIÓN CON LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO TIPO

5.2.1.- Criterios y consideraciones para la fijación y delimitación de las Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto son los ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano y urbanizable del Plan General, a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento tipo correspondiente, que va a servir de base para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación para cada uno de los propietarios de suelo, bien de manera colectiva en el supuesto de terrenos comprendidos en cada unidad de ejecución (actuaciones sistemáticas) o bien individualmente en el supuesto de terrenos no comprendidos en unidades de ejecución (actuaciones asistemáticas tan sólo en suelo urbano).

La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano es confiada por el TRLS al Planeamiento, dejando amplio margen respecto a la estrategia para su determinación. El seguir un criterio u otro lleva adjunto una serie de aspectos positivos y negativos que hacen difícil la elección.

Las áreas de reparto extensas (con la situación extrema de considerar el suelo urbano en su totalidad como una sola área de reparto) tiene como aspecto positivo la aplicación al extremo del criterio de igualdad de derechos de los propietarios del suelo urbano, independientemente de donde esté ubicada su propiedad. También puede considerarse como ventajosa la constitución de mercados amplios para las transacciones entre aprovechamientos, ya que están limitadas al ámbito del área de reparto.

Como aspecto negativo, el abanico de diferencias entre aprovechamientos con relación al medio será obviamente más amplio que en una división más fragmentada, lo que ocasiona evidentemente un trastorno en un mercado ya muy consolidado por zonas y edificabilidades.

La experiencia de otros planes redactados con este criterio nos ha aconsejado no seguirlo debido a la cantidad de transacciones de aprovechamientos que la misma conlleva, sin mejoras visibles para el propio municipio, complicando por el contrario, la gestión del Plan que requerirá equipos técnicos complejos de los que el Ayto. hoy por hoy no dispone.

Si, por el contrario, se establecen áreas muy reducidas, no se consigue el objetivo de equidistribuir los beneficios del planeamiento y se crearían ámbitos de transacción de aprovechamiento tan pequeños que no sería posible la libertad en las operaciones.

En el caso concreto de Ciudad Real, se da una relativa diversidad de usos y edificabilidades, por lo que intentar una fragmentación en áreas de reparto pequeñas, acercando aprovechamiento real y

aprovechamiento tipo, sería prácticamente imposible en la totalidad del suelo, con las consecuencias antes expuestas en cuanto al enrarecimiento del mercado de transacciones de aprovechamiento. No obstante, se ha optado, en consecuencia, por áreas de reparto de tamaño medio haciéndolas coincidir con las distintas. Este supuesto hace que la mayor parte de las áreas de reparto fijadas tengan un carácter discontinuo.

Así el área de reparto coincide sensiblemente con cada una de las calificaciones en todo el suelo urbano.

Para su determinación se han combinado un criterio de localización geográfica con otros de homogeneidad de usos, en el sentido que tradicionalmente ha dado lugar a mercados independientes: por ejemplo, los polígonos industriales formarían un área diferenciada respecto al centro urbano consolidado. También se ha considerado conveniente la constitución de un área de reparto que agrupara predominantemente a los terrenos antes calificados como industriales y de tolerancia industrial y que con este Plan cambian su uso por el residencial. Los terrenos del ferrocarril, por su problemática específica, constituirán un área de reparto independiente y en aquellas partes del suelo urbano donde rigen las condiciones edificatorias de fondo y alturas en función de la calle y que se ajusta a las tipologías de manzana cerrada, por estar muy consolidada la edificación y en donde las diferencias de aprovechamiento pueden ser muy altas y darse una cantidad considerable de actuaciones asistemáticas con gran número de transferencias de aprovechamiento.

Ante la carencia de ley urbanística autonómica al respecto, las reglas seguidas para delimitar las áreas de reparto en el Plan General son las establecidas con carácter supletorio por el art. 94.3 del TRLS.

- (a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él, aunque por claridad gráfica aparecen dentro de las áreas de reparto.
- (b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio, y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integran una sola área de reparto.
- (c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integran una sola área de reparto.

A las áreas de reparto no les atribuye la Ley ninguna otra función que la fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento tipo, no debiendo ser confundidas con las unidades de ejecución, que son ámbitos territoriales delimitados dentro de las áreas para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Resumiendo el PGOU lleva acabo la delimitación y fijación de las áreas de reparto teniendo en cuenta los siguientes criterios y consideraciones:

1. Varias áreas de reparto en el número de 39 en suelo urbano, de las que se excluyen los sistemas generales tal y como se especifica en el art.94.3.a del TRLS. aunque con el carácter de adscritos y por tanto, a los efectos del art. 59.1 del TRLS, se considerará el 75 % del aprovechamiento tipo del área a la que se adscriben.
2. La delimitación de dichas áreas responde a los siguientes criterios:
 - 2.1. La facilidad de gestión sin restar importancia a la equidistribución de cargas y beneficios.
 - 2.2. La evolución del desarrollo histórico de la ciudad y su morfología.
 - 2.3. Las tipologías edificatorias existentes función del proceso evolutivo anterior y aquellas propuestas por el presente plan.
 - 2.4. El respeto de los derechos adquiridos con anteriores planes.

2.5. La obtención de las cesiones para el Ayto. tanto de suelos públicos como de aprovechamientos.

2.6. Aprovechamientos patrimonializables que hagan posible su posterior gestión económica, o lo que es igual, manteniendo el equilibrio entre deberes y derechos de los propietarios de suelo.

2.7. Los polígonos fiscales, los elementos estructurantes y morfológicos del territorio y la evolución del proceso de génesis y crecimiento de la ciudad.

3. En función de los criterios anteriores, gran parte de las áreas de reparto son discontinuas (art. 94.3 TRLS).

En resumen, se puede decir que de la totalidad de las consideraciones y criterios tenidos en cuenta han primado sobre todo, la facilidad de gestión, la equidistribución de cargas y beneficios y la facilidad de obtención de las cesiones para el Ayto. De todo este proceso han resultado las siguientes áreas, subáreas y superficies para el suelo urbano:

ÁREA	subárea	DESCRIPCIÓN	Superficie
A4		Terrenos a la izda. Ctra Toledo (AreaIV)	103.160 m ²
AD1	1	Barrio de Santa María Barriada del Pilar San Martín de Porres	96.469 m ²
	2		
	3		
AD2	1	Borde Polígono A2 y Rda. del Carmen C/Ciprés, Real, Zarza, Infantes y N.Ap. C/Progreso, Lirio, Refugio, y N.Apert. Barrio de Poniente C/Atalaya, C.v. de Alarcos, Pte. Nolaya Residencial Parque Luz Residencial Pintor Dalí Terrenos FFCC y Polig. Ind. Larache Larache, terr. FFCC y Ctra. Fuensanta Barriada de Oriente	467.051 m ²
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
	8		
	9		
	10		
AD3	1	Ciudad Jardín Oeste y Colindantes Ciudad Jardín	191.385 m ²
	2		
AD3A	1	Sur de Valverde Norte de Valverde	50.494 m ²
	2		
AD3N		Antiguo Polígono B3	91.846 m ²
AD4	1	Parte Barriada de Larache Parte Ciudad Jardín Parte Ciudad Jardín y Los Girasoles	214.918 m ²
	2		
	3		
AS1	1	Viv. Unifamiliares C.viejo del Campillo Viv. Unifa. Margen Izd. Ctra. Puertollano Urbanización Villa Carolina	259.126 m ²
	2		
	3		
AS1A	1	Suelo Norte de Las Casas Suelo sur de las Casas	405.952 m ²
	2		
AS2	1	Rda. Cam. Alarcos, Ctra. Puert. La Albuera Las Norias	357.994 m ²
	2		
AVE		Avda. Descubrimientos y el Ave	66.938 m ²
B1	1	Barriada de Santa Catalina Barriada de Pio XII Edificación en bloque Bda. del Pilar Bada. Los Angeles y Residen. Ronda Grupo San Vicente de Paul	190.797 m ²
	2		
	3		
	4		
	5		

ÁREA	subárea	DESCRIPCIÓN	Superficie
B2	1	Junto Ronda Granada y Resid. Ronda Entre Barr. Angeles y terrenos Renfe	30.516 m ²
	2		
B2M		Grupo de viviendas del Moptma	27.686 m ²
B2U		Zona universitaria	61.921 m ²
B3		Barriada de La Granja	92.857 m ²
B4	1	Margen Derecho Ctra. Toledo Urbanización Los Bécares Margen Izq. Ctra. Valdepeñas	194.628 m ²
	2		
	3		
B4N	1	Áreas Residenciales al sur del FFCC Entre terrenos Ferroviar. y límite S.U. Terrenos al Norte Ctra. Miguelturra T. al Sur de Larache junto ctra. Puertoll.	283.113 m ²
	2		
	3		
	4		
B5	1	Edificación en bloque del Torreón Edificación en bloque del Torreón	47.195 m ²
	2		
C		Terrenos liberados Cuart. Misericordia	23.302 m ²
CC		Terrenos de la antigua Carcel	22.958 m ²
EQP1		Equipamientos privados. (*)	118.082 m ²
EQP2		Equipamientos privados junto a Univers.	32.497 m ²
FC		Terrenos del antiguo ferrocarril	220.832 m ²
G		Antiguo PERI 2 en Camino de la Guija	164.526 m ²
H		Antiguo Polígono A2	119.918 m ²
I1	1	Larache centro Ctra. de Carrión sur	224.106 m ²
	2		
I2	1	Larache Sur Ctra. Carrión Norte	362.321 m ²
	2		
MC1	1	Manzana cerrada junto a Plz de Toros Entorno C/ Calatrava Entre Zancara, Pio XII y C. Camp.	346.608 m ²
	2		
	3		
MC1E		Zona de ermita de los Remedios	4.677 m ²
MC2		Zona dentro de rondas con tipolog. MC2	845.391 m ²
MC2A	1	Casco consolid. en Las Casas (MC2) Casco consolid. en Valverde (MC2)	206.577 m ²
	2		
MC2AA		Casco por consolidar en Las Casas (MC2)	9.294 m ²
MC2C		Zona Centro con tipolog. MC2	40.404 m ²
MC2P		Zona junto a la Plaza Mayor (tipología MC2)	6.804 m ²
N4		Antiguo polígono N4	184.402 m ²
P		Junto a la Ronda de Toledo	28.213 m ²
P1		Antiguo polígono P1	126.821 m ²
S1		Entre Ctra. Puertollano, C/Cast. Caracuel	152.286 m ²
S2		Entre Avda. Descubr. y el trazado FFCC	368.922 m ²

En suelo urbano los sistemas generales adscritos se han excluido de las áreas de reparto, de acuerdo con lo establecido en el TRLS.

En el suelo urbanizable programado las áreas de reparto vienen determinadas por Ley, coincidiendo con los cuatrienios (art. 94.3.b TRLS).

En el urbanizable no programado, se identifica área de reparto con el área afectada por el P.A.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 94.3.c TRLS.

5.2.2.- Fijación del aprovechamiento.

En primer lugar se encontró necesario dotar de una mayor precisión al planeamiento, distinguiendo claramente las parcelas públicas de las privadas. El aprovechamiento lucrativo de estas últimas asimismo se determina con precisión para hacer operativa la nueva Ley.

En el suelo urbano se contaba con parcelas cuya edificabilidad estaba determinada y cuantificada en función de su superficie. Sin embargo, amplias zonas del mismo se regulan mediante un juego volumétrico de alturas, profundidades y vuelos máximos cuyos aprovechamientos resultan difíciles de obtener en función de su superficie soporte, ya que no guardan relación alguna con la misma.

En la Ley de Reforma deben quedar claramente definidos los aprovechamientos reales máximos y mínimos por su especial incidencia en relación con el aprovechamiento susceptible de apropiación.

Ello ha obligado a definir claramente en la planimetría los aprovechamientos, sobre todo en lo referente a los suelos con tipologías de manzana cerrada con alturas de la edificación y fondos variables, cambiando sustancialmente el criterio seguido hasta ahora de que la altura de la edificación estaba en función de la anchura de la calle a la que daba frente, con las consiguientes contradicciones, puesto que a veces el dominio de la altura mayor de las calles adyacentes eliminaba por completo o reducía al mínimo el principio generador de la altura en la principal.

Ello y la falta de consideración para edificios de reciente construcción que quedaban sistemáticamente fuera de ordenación, ha obligado a definir manzana por manzana las alturas de la edificación y los límites de estas en relación con las colindantes, con criterios distintos a los fundados exclusivamente en la consideración actual del ancho de la calle, evitando en lo posible los casos de fuera de ordenación, adaptándose a las alturas ya existentes y considerando en lo posible la continuidad de estas dentro de la manzana con la solución particular de los edificios en esquina.

A estos efectos se ha establecido para la materialización de aprovechamientos en todos los supuestos en el ámbito de las tipologías de manzana cerrada, la superficie edificable máxima.

Para el resto de las tipologías no se impiden la ejecución de aprovechamientos reales inferiores a los previstos, situación que puede hacerse necesaria en algún caso, siempre que no afecte al cálculo del aprovechamiento patrimonializable y a las cesiones obligatorias, para las que se considerará la superficie edificable máxima.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento se fija expresado en m²t. del uso predominante en cada zona, y se establecen unas normas para su equivalencia en otros usos. Tiene el carácter de aprovechamiento único, y el Plan Parcial correspondiente deberá fijar los tipologías de tal forma que la suma de aprovechamientos debidamente ponderados coincida exactamente con el aprovechamiento global adjudicado.

5.2.3.- Coeficientes de ponderación relativa

El Cálculo del aprovechamiento tipo exige la fijación de unos coeficientes de ponderación relativa que permita la comparación de usos y tipologías existentes dentro de la misma área de reparto, a

efectos de poder expresar el aprovechamiento tipo por referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

En el contexto del suelo urbano del Plan que se propone, deben entenderse como usos y tipologías los que figuran en estas Normas y que no tengan el carácter de públicos o ser sistemas generales (ferrocarril). La gama a considerar será por lo tanto la siguiente:

- Residencial.
- Residencial en bloque.
- Residencial adosada.
- Residencial aislada.
- Vivienda de Protección Oficial
- Usos complementarios de la vivienda.
- Comercial.
- Comercial (grandes superficies).
- Industrial.
- Almacén-exposición.
- Dotacional privado.
- Zona libre de uso y dominio privado.

Estas calificaciones, aunque reciben la denominación del uso de referencia, deben entenderse en función de los usos y tipologías permitidos para ellas, básicamente a través de la relación de usos compatibles con el de referencia. Cada uno de ellos representará un espectro más o menos variado de posibilidades de uso y limitaciones a los mismos por ejemplo, la calificación "residencial" genérica, representa no solo al uso residencial en tipologías de manzana cerrada sino también a una amplia gama de usos que incluye oficinas y comercio en situación de mezclados y/o complementarios con el residencial.

La comparación que pretende establecerse entre usos y tipologías debe someterse a cierta disciplina abstrayéndose de otros valores implícitos al comparar valores del mercado, y que serían, entre otros, los siguientes:

- . Edificabilidad.
- . Ubicación dentro del área de reparto.
- . Posición relativa de la parcela (frente de fachada, fondo, etc.).

Aunque son relevantes a la hora de establecer valores, y se tienen en cuenta a la determinación del valor catastral, no han sido considerados a la hora del cálculo del aprovechamiento.

Emergerán, sin embargo, en el momento de su conversión en dinero, dada la estructura de la Ley de Reforma conforme a la tabla del Anexo "AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN", que acompaña a este documento.

El análisis comparativo debe realizarse para cada área de reparto. Sin embargo, en una población del rango de Ciudad Real y con la distribución de áreas de reparto que se propone no se encuentran significativas las posibles diferencias relativas entre usos, proponiendo que se considere constante la proporción de los mismos incluso en áreas de reparto diferentes.

Este planteamiento tiene una ventaja añadida: la posibilidad de establecer con facilidad el aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales, tal y como se define en el artículo 94 del TRLS, de difícil aplicación cuando la relación que se establece entre distintos usos y tipologías es diferente para cada área de reparto.

Se propone, por lo tanto, el análisis entre usos y tipologías en la totalidad del suelo urbano. Una vez definidos unos coeficientes que relacionen entre sí las distintas calificaciones, la proporción que se establezca se deberá mantener en la totalidad de las áreas de reparto, sea cual sea el uso y tipología edificatoria característicos. Se ha tenido en cuenta, en cambio, el factor de localización general de las áreas de reparto respecto a su grado de centralidad, a través de un coeficiente denominado de "localización" que relaciona las áreas de reparto centrales (coef. 1) con las restantes (coef. 0,95 y 0,97).

Para la totalidad del suelo urbano, se propone como uso y tipología de referencia el residencial, por ser éste el uso predominante de las áreas de reparto según lo establecido por el TRLS.

Se procede a continuación a la asignación razonada de coeficientes representativos de cada uso en relación con el residencial, de forma genérica para el conjunto del suelo urbano. Los distintos coeficientes están basados en la relación de los distintos valores residuales del terreno en función de la tipología, de los aprovechamientos edificatorios medios dentro de cada tipología y en función del valor en venta de la edificación. De todo ello resulta:

SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO (SLUP)

Dentro de las distintas calificaciones es un caso excepcional, ya que no tiene edificabilidad computable como tal (de acuerdo con la definición de superficie de techo edificable). Sin embargo, no hay duda de que tiene aprovechamiento privado, y por lo tanto, se propone que para su cálculo se establezca un coeficiente que afecte a su superficie, de suelo y no a la superficie de techo edificable, como en el resto de los casos.

Entre los usos permitidos destaca la posibilidad de establecer aparcamiento bajo rasante y al descubierto sin limitación y sin computar a efectos de edificabilidad, uso considerado hasta hace poco como marginal y obligado por Normativa, aunque hoy ya constituye un mercado rentable en sí mismo.

La utilización en superficie como complemento estancial o deportivo de la vivienda debe también considerarse. Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **0,25** aplicable sobre la superficie de parcela calificada así de uso exclusivo.

ZONA RESIDENCIAL (R)

La aplicación de la Ordenanza correspondiente a estas zonas es la de mayor superficie y coincide con las tipologías de manzana cerrada. En parte la parcela está ocupada por la edificación destinada a usos residencial y en parte por usos compatibles con este.

Se toma como uso de referencia, de modo que el coeficiente designado es **1,00**.

ZONA RESIDENCIAL BLOQUE/ADOSADA (RBLQ y RAD)

La aplicación de la Ordenanza correspondiente a estas zonas equivaldría a obtener parcelas calificadas parcialmente como residencial genérico y parcialmente como zona libre privada.

La proporción entre ambas es variable, ya que depende de la edificabilidad y de la altura máxima permitida. La primera en los casos más frecuentes varía entre $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$ y $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$, y la altura entre 1 y 3 plantas. La proporción de zona libre privada oscilaría teniendo en cuenta estos factores entre el 40% y el 0%.

Aplicando los coeficientes ya estimados para residencial y zona libre privada a situaciones de este

tipo, se acota el campo del coeficiente correspondiente a zona residencial abierta entre 1 y 1,12.

Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **1,10**, aplicable sobre la superficie de techo edificable, dado que esta tipología se aplicará en su mayor parte en viviendas de cierta calidad frente a la edificación cerrada y disponen de un espacio libre de uso y dominio privado que sobrevalora la edificación que el propio suelo soporta.

ZONA RESIDENCIAL AISLADA (RAIS)

Es un caso similar al anterior, aunque las edificabilidades más características varían entre $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$ y $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$, y la altura es de 1 a 2 plantas. La proporción de zona libre oscila entre el 85% y el 25%. Operando de la misma forma que en el caso anterior, se acota el campo del coeficiente entre 1,17 y 1,05.

Ya que en la relación de usos compatibles con el de referencia existen limitaciones superiores a las correspondientes al resto del uso residencial, se debe elegir en el tramo superior, incluso sobrepasándolo ya que dichas limitaciones redundan en una vivienda de mayor calidad.

Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **1,20** aplicable sobre la superficie de techo edificable.

ZONA RESIDENCIAL VPO (VPO)

Este tipo de viviendas en las que no se incluyen las de precio tasado, por considerar que alcanzan un nivel de calidad similar al de las viviendas de renta libre, constituyen un grupo aparte aunque muy próximo al resto de los grupos residenciales.

Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **0,90** aplicable sobre la superficie de techo edificable cuando así se fije en el área de reparto. En el supuesto de no fijarse esta en el área de reparto el coeficiente establecido para este tipo de uso será el correspondiente a la tipología residencial característica del área, con el objeto de no limitar este uso en ninguna de las áreas.

ZONA DE USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA (CV)

Reciben esta calificación terrenos muy vinculados a viviendas colectivas en muchos casos constituyendo la prolongación natural de sus plantas bajas. Si bien es verdad que no se permite el uso residencial, es compatible con la mayor parte del resto de actividades permitidas en la zona residencial, entendiéndose que puede considerarse un caso similar.

Se propone por lo tanto como coeficiente de relación con el uso residencial el de **1,00**, aplicable sobre la superficie de techo edificable.

ZONA DE USO COMERCIAL (C)

En el Plan se permite con carácter general en zona residencial el uso comercial (excepto hipermercados) incluso en edificio exclusivo. Se señalan con el uso comercial específicas parcelas que por diversas circunstancias no es conveniente que tengan un uso residencial. No hay razón por lo tanto para considerar la calificación de comercial como privilegiada respecto a la residencial, por lo que le corresponde el mismo tratamiento.

Se propone por lo tanto como coeficiente de relación con el uso residencial el de **1,00**, aplicable sobre la superficie de techo edificable.

ZONA DE USO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES) (CGS)

En contraposición con el caso anterior, esta calificación supone un señalamiento específico de una modalidad comercial para un suelo limitado, por lo que debe tenerse en cuenta esta circunstancia en la fijación del coeficiente.

Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **1,50**, aplicable sobre la superficie de techo edificable.

ZONA DE USO INDUSTRIAL (I)

La comparación entre el uso industrial y el residencial ofrece dificultades, ya que ambas zonas abarcan gamas de usos con muy escasos puntos de contacto, y suponen formas de ocupación del territorio muy diferentes. Las áreas con predominio del uso residencial cuentan, en términos generales con edificabilidades más altas a nivel de parcela, pero en su conjunto hay un mayor porcentaje del suelo dedicado al uso público (calles, dotaciones, etc.) que aquellas predominantemente industriales, que se caracterizan por la situación contraria: parcelas netas de baja densidad relativa, pero menor ocupación dotacional.

Por ello, aunque la primera impresión puede ser de cierta desproporción entre ambos usos, un análisis más detallado hace aflorar una relación más equilibrada entre ambos. Las parcelas industriales excepcionalmente ubicadas respecto a las redes de comunicaciones alcanzan precios notables, y las parcelas residenciales en ubicaciones desfavorables aproximan sus precios a los del mercado del suelo industrial. Los factores de ubicación que, recordemos, no deben ser considerados en el cálculo de los coeficientes de homogeneización, son más relevantes a la hora de establecer diferencias de valor en el mercado entre ambas calificaciones de suelo.

Se considera que una relación adecuada entre ambos usos se establece con un coeficiente de **0,80**.

ZONA ALMACEN-EXPOSICION (AE)

De características tipológicas similares a la zona industrial, supone una gama de usos de amplitud parecida, aunque se prohíben los industriales propiamente dichos y aparecen otros de carácter comercial en su lugar. Aunque de poco alcance, supone una diferencia cualitativa respecto al uso industrial por lo que se propone un coeficiente ligeramente superior, concretamente **0,85**. Podrá utilizarse en las áreas de reparto de suelos urbanizables no programados.

ZONA DOTACIONAL PRIVADA (EQP)

La calificación reúne una gama de usos muy diversos, aunque la posibilidad de modificación entre ellos hace que puedan tratarse con un único coeficiente.

En general, se trata de tipologías de baja media edificabilidad aún en contextos densos, que responden a su condición especializada dentro de la trama urbana, con necesidades específicas: zonas libres en colegios, guarderías; dotaciones deportivas, etc.

Aunque sus usos son en teoría admitidos en las zonas calificadas genéricamente como residenciales, o complementarias de la vivienda, sus necesidades específicas hacen que su encaje correcto en la trama urbana se produzca preferentemente en la calificación dotacional privada. Esta circunstancia hace que, a pesar de lo limitado de la gama de usos admitida, los precios del suelo en relación con el residencial mantenga diferencias pero no excesivas. Se propone como coeficiente de relación con el uso residencial el de **0,80** aplicable sobre la superficie

de techo edificable.

Los coeficientes así determinados servirán como base para establecer los coeficientes de ponderación relativa propiamente dicha, que dependerá del uso y tipología edificatoria característicos del área correspondiente, pero que mantendrán su proporción relativa según el criterio expuesto al principio.

De esta forma en las áreas de uso dominante residencial, los coeficientes coincidirán con los antes establecidos, pero en zonas con otros usos dominantes variarán, bastando con dividir cada coeficiente de relación por el correspondiente al uso y tipología característicos.

De las operaciones anteriores se desprende la tabla siguiente:

USOS DOMINANTES	RES.	RES. BLQ	RES. AD	RES AISL	RES VPO	COMP VIV	COMC	COMC GS	IND	ALM EXP	DOT. PRIV.	LIB. PRIV
RESIDENCIAL	1	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1	1	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4
RESIDENCIAL BLOQUE	1,1	1	1	0,9167	1,2222	1,1	1,1	0,7333	1,375	1,2941	1,375	4,4
RESIDENCIAL ADOSADA	1,1	1	1	0,9167	1,2222	1,1	1,1	0,7333	1,375	1,2941	1,375	4,4
RESIDENCIAL AISLADA	1,2	1,0909	1,0909	1	1,3333	1,2	1,2	0,8	1,5	1,4118	1,5	4,8
RESIDENCIAL VPO	0,9	0,8182	0,8182	0,75	1	0,9	0,9	0,6	1,125	1,0588	1,125	3,6
COMP. DE LA VIVIENDA	1	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1	1	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4
COMERCIAL	1	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1	1	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4
COMERCIAL (Grandes supf)	1,5	1,3636	1,3636	1,25	1,6667	1,5	1,5	1	1,875	1,7647	1,875	6
INDUSTRIAL	0,8	0,7273	0,7273	0,6667	0,8889	0,8	0,8	0,5333	1	0,9412	1	3,2
ALMACEN-EXPOSICION	0,85	0,7727	0,7727	0,7083	0,9444	0,85	0,85	0,5667	1,0625	1	1,0625	3,4
DOTACIONAL PRIVADO	0,8	0,7273	0,7273	0,6667	0,8889	0,8	0,8	0,5333	1	0,9412	1	3,2
LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO	0,25	0,2273	0,2273	0,2083	0,2778	0,25	0,25	0,1667	0,3125	0,2941	0,3125	1

En suelo urbano los aprovechamientos lucrativos expresados en m²t. vendrán referidos al uso y tipología característico.

En el suelo urbanizable programado la ordenación detallada la establece el Plan Parcial, que deberá adjudicar el aprovechamiento de cada parcela de tal forma que la suma de todas las pertenecientes a una zona coincida con el aprovechamiento lucrativo de la zona, referido al uso característico, fijado por el Plan General.

Tanto en la comparación entre usos dominantes para calcular el aprovechamiento tipo, como en la comparación entre tipologías, será preciso el empleo de coeficientes que permitan relacionar usos y tipologías diferentes. Los del primer caso serán los coeficientes de ponderación, y los del segundo los exigidos para los Planes Parciales en el artículo 97 del TRLS que en este Plan reciben el nombre de coeficientes de ponderación relativa.

Pero la fijación de estos últimos no es conveniente que se deje al arbitrio de cada Plan Parcial, ya que el conjunto del cuatrienio constituye un área de reparto. Por lo tanto, se trata de un ámbito en que los derechos y deberes de los propietarios son homogéneos y existen unas posibilidades de materialización de aprovechamientos en sectores o zonas diferentes al de origen de los propietarios. Esto exige un contexto común que permite comparar usos y edificabilidades entre cualquier terreno del mismo cuatrienio.

Se ha considerado como solución más conveniente actuar de forma similar a la empleada para el suelo urbano: establecer unas relaciones entre usos que definan una proporción fija entre ellos, y que sirvan de base para el cálculo de los coeficientes de ponderación y los de ponderación relativa, de tal forma que en cualquier circunstancia dos usos distintos mantengan la misma relación a efectos de aprovechamiento (artículo 97.2).

La gama completa de usos a considerar es abierta, ya que dependerá de la redacción de planes parciales. Sin embargo, la establecida para suelo urbano es lo suficientemente amplia, y se ha considerado ésta para la redacción del planeamiento parcial.

El estudio justificativo de la asignación de coeficientes representativos de cada uso en relación con el residencial para suelo urbano resulta a nuestro entender válido para el suelo urbanizable y por lo tanto se amplía su campo de eficacia a esta clase de suelo.

5.2.4.- Cálculo del aprovechamiento tipo.

Se define el aprovechamiento tipo como la superficie construible del uso y tipología característicos del área de reparto correspondiente, por cada metro cuadrado de suelo de dicha área de reparto, previa deducción de los terrenos destinados a uso o servicio público existentes, que tienen carácter dotacional.

A tal efecto se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable. Debe entenderse que el mismo criterio es aplicable para la determinación de la tipología edificatoria característica.

Son por tanto el uso y tipología edificatoria con mayor superficie construible en el área de reparto, los que han de considerarse por el Plan como uso y tipología característicos.

La fórmula que determina el aprovechamiento tipo computa la carga de cesión de los terrenos necesarios para la materialización de las dotaciones públicas previstas en el Plan e incluidas en el área de reparto. En suelo urbano computa la carga de los sistemas locales a obtener, mientras que en el suelo urbanizable computan los sistemas locales y generales.

En definitiva se trata de dividir la suma total de aprovechamientos lucrativos del área de reparto entre su superficie total, deduciéndose de ésta previamente, la superficie de los terrenos con uso dotacional público ya existentes. De esta manera se obtiene unitariamente, la superficie lucrativa edificable, referida siempre al uso y tipología edificatoria característicos en el área de reparto.

La trascendencia que la determinación del aprovechamiento tipo adquiere en el conjunto del sistema diseñado por el TRLS, puesto que es la base para establecer el aprovechamiento urbanístico patrimonializable y las correspondientes cesiones, justifica la exigencia de que todo el procedimiento de cálculo se base en la determinaciones reales del Plan General.

El aprovechamiento tipo es una técnica al servicio del principio de equitativa distribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento, y es evidente que esta finalidad no se cumpliría si los criterios para su fijación no tuvieran en cuenta las determinaciones de ordenación del Plan General.

El procedimiento de cálculo difiere según se trate de suelo urbano o urbanizable, como consecuencia del diferente grado de concreción de la ordenación en cada uno de ellos desde el Plan General.

1.- Cálculo en suelo urbano.

De acuerdo con el artículo 96 del T.R.L.S.

En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo de aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.

Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto".

La fórmula matemática que recoge las anteriores determinaciones es la siguiente:

$$(1) A_T = \frac{(S_{A_L} \times C_{pi} + S_{A_{DP}} \times C_{pj}) \text{ m}^2 \text{ utc}}{S_L + S_{DP} - S_{DE} \text{ m}^2 \text{ s}} ; \text{ siendo,}$$

S_{A_L} = La suma de aprovechamientos lucrativos.

$S_{A_{DP}}$ = La suma de aprovechamientos dotacionales privados.

C_{pi} = Coeficientes de ponderación de los usos lucrativos.

C_{pj} = Coeficientes de ponderación de los usos dotacionales privados

S_L = Superficie de suelo lucrativo.

S_{DP} = Superficie de suelo dotacional propuesta por el Plan.

S_{DE} = Superficie de suelo dotacional existente.

S_T = Superficie de suelo total del área de reparto = $S_L + S_{DP} + S_{DE}$

Para la obtención del aprovechamiento tipo en suelo urbano es preciso obtener en primer lugar el conjunto de aprovechamientos, lucrativos (o cantidad de usos lucrativos), expresado ponderadamente por referencia al uso y tipología característicos, y, en segundo lugar, el conjunto de aprovechamientos de carácter dotacional privado igualmente expresados en uso y tipología característicos por aplicación previa de los correspondientes coeficientes de ponderación.

Como quedó dicho, la suma de aprovechamientos lucrativos ponderados se divide por la superficie total del área de reparto una vez deducidas de ella las superficies dotacionales existentes, de las que, a su vez, pueden detrarse potestativamente y por aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 3º, las superficies de los terrenos afectos a dotaciones y

equipamientos existentes que se hubieran obtenido por expropiación urbanística. La razón de esta determinación del régimen transitorio, tiene su explicación en la carencia en la legislación anterior de mecanismos de gestión en suelo urbano que permitieran, cuando menos generalizadamente, la obtención gratuita de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Tras la división de la totalidad del aprovechamiento lucrativo del área de reparto por su superficie, con las exclusiones señaladas, el resultado reflejará siempre unitariamente, la superficie de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Todo ello como norma general. No obstante, no hay que olvidar que el nuevo Plan General actúa sobre una ciudad urbanísticamente viva y en desarrollo que crece y se renueva constantemente, conforme a una multiplicidad de circunstancias que, inevitablemente, condicionan su transformación.

Por ello, al lado de un suelo consolidado conforme a múltiples planeamientos anteriores que muestra una actividad muy atenuada, reducida fundamentalmente a una moderada sustitución de la edificación obsoleta y a la construcción de algún solar aún existente, aparecen sectores cuyo desarrollo se produce de una manera individualizada del resto del suelo colindante de acuerdo con un status especial que proviene de situaciones sobrevenidas de planeamiento y gestión que dirigen su transformación y el adecuado reparto de beneficios y cargas, y se reconocen otros en los que, por no haberse iniciado su desarrollo, no haberse culminado la ejecución del planeamiento, o porque en función de las nuevas demandas urbanísticas es necesario modificar las condiciones actuales, deben imponerse y establecerse nuevos mecanismos para el reparto de beneficios y cargas.

En consecuencia, el nuevo Plan General estudia las dispares circunstancias que concurren en cada tipo de suelo, los derechos y obligaciones adquiridos y asociados a cada uno de ellos, las necesidades reales de la ciudad en estos ámbitos, el porqué y cómo se han producido y su adecuación a la nueva ciudad pretendida y a los criterios generales que inspiran al nuevo Plan, y propone soluciones diferenciadas en función de estas circunstancias, en el bien entendido que el suelo urbano no es un todo unitario para el que vale una única solución.

a) Cálculo del A_T en suelo urbano consolidado con tipología de manzana cerrada.

Este tipo de suelo urbano consolidado, que supone el sector mayoritario de esta clase de suelo, está constituido por aquellas zonas de la ciudad ya producidas; es ciudad históricamente consolidada, ordenada por planeamientos anteriores y ejecutada en todas sus determinaciones, con una actividad urbanística muy reducida y en la que solo cabe actuar en los pocos intersticios que quedan entre las edificaciones consolidadas.

El nuevo Plan General, en estos ámbitos específicos del suelo urbano, mantiene fundamentalmente su estructura, ordenación, morfología, tipología, usos e intensidades de la edificación, asumiendo e integrando esta ciudad producida en armonía con sus directrices generales.

El beneficio urbanístico será el aprovechamiento que fija el Plan, la edificabilidad de uso lucrativo privado, lo que se puede edificar, pero es que este aprovechamiento no lo fija el nuevo Plan en el sentido que no señala un aprovechamiento distinto al que hay edificado, asume este sector de la ciudad con sus edificaciones y se limita básicamente a mantener la ordenación consolidada.

Por otra parte, la aplicación estricta de la técnica del aprovechamiento tipo (como promedio de lo existente) provocaría un ilógico y constante trasvase de edificabilidades en el proceso

de renovación del parque edificado que, independientemente de lo justo e injusto que pueda considerarse, solo equidistribuiría totalmente cuando todas las edificaciones hubieran sido sustituidas. Si además el proceso de renovación se iniciara por aquellas edificaciones a las que corresponde un derecho patrimonializable superior al real de la parcela (establecido por el nuevo Plan como mantenimiento del históricamente consolidado), sus propietarios tendrían derecho a sustituir su antigua edificación y a obtener, además, una indemnización del Ayuntamiento en el momento de solicitar la licencia, lo que sería difícilmente entendible aún incluso en función de una teórica equidistribución. Es por ello que el reparto de beneficios así entendido, en este suelo urbano consolidado se considera ilógico, inconveniente con las características particulares de estos sectores e históricamente injusto. Este problema se puede paliar haciendo coincidir las áreas de reparto con los ámbitos de las zonas de ordenanzas, de forma tal que no se produzcan transferencias de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo (en el supuesto de no tener que obtener ningún terreno dotacional) coincidiría con el aprovechamiento real de cada parcela.

Es por ello que el nuevo Plan General, en el suelo urbano consolidado dentro de Rondas en tipología de manzana cerrada, delimita áreas de reparto de beneficios y cargas en las que el aprovechamiento tipo, y, en consecuencia, el patrimonializable correspondiente a cada finca, está en relación directa con el aprovechamiento real, histórico, presente y futuro de cada una de esas fincas, y en las que el reparto de las cargas se efectúa entre todas aquellas parcelas a las que funcionalmente sirven.

En estas áreas el aprovechamiento tipo se calcula de la siguiente forma:

- Obtención de la superficie neta lucrativa de cada ámbito.
- Fijación del coeficiente de edificabilidad del uso característico.
- Cálculo del aprovechamiento neto lucrativo de cada zona.
- Establecimiento de los coeficientes de ponderación para cada zona, de tal forma que una vez desponderados los aprovechamientos patrimonializables de cada parcela dentro de cada área de reparto sean iguales a la superficie edificable de la parcela multiplicada por una misma constante.

La fórmula matemática que justifica este proceso es la siguiente:

Partimos de la expresión general del aprovechamiento tipo en suelo urbano. (fórmula (1)) anteriormente expuesta:

$$A_T = \frac{S A_L \times C_{pi} + S A_{DP} \times C_{pi}}{S_L + S_{DP} - S_{DE}}$$

Por considerarse las dotaciones privadas existentes áreas de reparto independientes, en la expresión anterior desaparecerá el término $S A_{DP} \times C_{pi}$

El Plan General no pretende aplicar la disposición transitoria 6, apartado 3, por tanto en este caso no tendría relevancia.

Y, en consecuencia la fórmula (1) queda reducida a la siguiente expresión:

$$A_T = \frac{S A_L C_{pi}}{S_L + S_{DP}} \text{ donde}$$

$$S A_L = S_1 e_1 + S_2 e_2 + S_3 e_3 + \dots + S_i e_i$$

y los coeficientes de ponderación que se proponen:

$$C_{pi} = \frac{e}{e_i}$$

Es decir,

$$S_{A_L} C_{pi} = S_1 e_1 \frac{e}{e_1} + S_2 e_2 \frac{e}{e_2} + S_3 e_3 \frac{e}{e_3} + \dots + S_i e_i \frac{e}{e_i}$$

y siendo $S_1 + S_2 + S_3 + \dots + S_i = S_L$

$$S_{A_L} C_{pi} = e(S_1 + S_2 + S_3 \dots + S_i) = eS_L$$

y el aprovechamiento tipo

$$AT = \frac{eS_L}{S_L + S_{DP}} ; \text{ y llamando a } \frac{S_L}{S_L + S_{DP}} = K$$

la expresión final del aprovechamiento tipo será:

$$A_T = eK$$

Esta constante K es igual para todas las parcelas del área de reparto y representa, en términos porcentuales, la contribución de cada parcela a la obtención de las dotaciones del barrio funcional.

Los coeficientes de ponderación para cada zona de ordenanza, que permiten la obtención de los objetivos antes señalados, resultan ser iguales a la edificabilidad neta del uso característico dividida por la edificabilidad neta del uso de referencia.

Y el aprovechamiento patrimonializable que corresponde a cada propietario de parcela sería:

$$A_{p.patrim.} = A_T \cdot S_i = e \cdot K \cdot S_i$$

y este aprovechamiento, desponderado:

$$A_{p.patrim.} = \frac{e K S_i}{e_i}, \text{ es decir,}$$

$$A_{p.patrim. desp.} = K \cdot e_i \cdot S_i$$

De esta forma no hay transferencias de aprovechamientos entre parcelas edificables (las puede haber con parcelas destinadas a dotación pública) pues todas ellas resultan con un aprovechamiento patrimonializable inferior al real de la parcela y además la minoración es, en porcentaje, igual para todas, por lo que la obtención de los terrenos dotacionales se realiza a costa de todas las parcelas del área de reparto y de una forma proporcional. El beneficio lo proporciona la consolidación histórica y el reparto de las cargas en la unidad funcional es proporcional. Corroborando este principio surge la publicación del RDL 5/96, por el que se suprimen las cesiones del 15% del aprovechamiento tipo en las actuaciones asistemáticas en el ámbito del suelo urbano consolidado (art.2.1 RDL).

b).- Suelo urbano equidistribuido.

Existen numerosos ámbitos en la ciudad que están sujetos a un desarrollo urbanístico individualizado en función de determinaciones de planeamiento y gestión anteriores.

Uno de estos ámbitos corresponde a los suelos provenientes de la gestión del plan anterior, para los cuales el Plan General mantiene la ordenación prevista en el mismo incorporando sus determinaciones. El Plan General propone que la gestión en estos ámbitos continúe produciéndose y culmine de acuerdo a las condiciones de partida que para ellos se establecieron, reconociendo las premisas fundamentales de ordenación y asumiendo e incorporando el proceso de gestión producido que, indefectiblemente, habrá dado lugar a un adecuado reparto de beneficios y cargas y, en resumen, a la deseada equidistribución, y todo ello en función de que la ciudad que se está produciendo o se producirá es acorde con las directrices fundamentales que inspiran el nuevo Plan General.

Análogamente las dotaciones privadas consolidadas existentes en este tipo de suelo urbano, constituyen áreas de reparto discontinuas y diferenciadas por cada distrito administrativo y por el destino específico de la dotación (deportivo u otros equipamientos) en función de que son situaciones de hecho establecidas con anterioridad al nuevo Plan General. Las dotaciones privadas, históricamente consolidadas, con suelos que por su uso, edificación, densidad u otras circunstancias se diferencian del resto del suelo lucrativo privado de la ciudad, por lo que no tiene sentido incluirlos indiferenciadamente en áreas de reparto generales y hacerlos intervenir en el cálculo del aprovechamiento tipo con suelos con los que no tienen la menor homogeneidad. El nuevo Plan General mantiene la calificación existente de los mismos y les dota de un mayor abanico de posibilidades edificatorias y usos compatibles haciéndoles constituir áreas de reparto independientes.

c).- Suelo urbano pendiente de equidistribución.

Completan los tipos de suelos urbanos aquellos ámbitos de la ciudad en los que la ordenación existente no se considera adecuada con las directrices fundamentales del nuevo Plan y, en consecuencia, surge la necesidad de intervenir en ella para transformarla en otra diferente por considerar que carece de una mínima estructura urbana, es inadecuada o de muy difícil gestión o se trata de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recualificación de entornos inmediatos.

El aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultante de la aplicación de la legislación vigente y de la normativa correspondiente, deducida del planeamiento y gestión anterior que se incorpora. En los casos que el plan lo permita se podrá renunciar a parte del aprovechamiento real permitido por el plan sin que ello afecte al cálculo de las cesiones, que en cualquier caso estarán en función de este.

Al suelo urbano de sistemas generales adscritos se le aplican los aprovechamientos tipo de cada una de las áreas a la que se encuentran adscritos. La dificultad existente en principio para la comparación entre áreas queda obviada en este caso por establecerse la misma proporción relativa entre los usos independientemente del área de referencia.

2.- Cálculo en los suelos urbanizables.
De acuerdo con el artículo 97 del TRLS

El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijará el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total del área.

La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo 96.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

La fórmula matemática que recoge las anteriores determinaciones, es:

$$AT = \frac{SA_L \times C_{pi} \text{ m}^2 \text{ (utc)}}{S_T}; \text{ siendo}$$

SA_L = La suma de aprovechamientos lucrativos.

C_{pi} = Coeficientes de ponderación de los usos lucrativos.

S_T = Superficie total del área de reparto.

$S_T = S_L + S_{DP}$

S_L = Superficie de suelo afectada por usos lucrativos

S_{DP} = Superficie de suelo dotacional propuesta por el Plan.

En suelo urbanizable no programado, se indica que el P.A.U. fijará el aprovechamiento tipo, para lo cual se definirán los coeficientes de homogeneización de forma coherente con la establecida para el suelo urbano y el urbanizable programado (artículo 5.2.3 de estas normas).

5.3.- EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL SUELO

Se expresan en este punto las variaciones que han introducido en relación con el TRLS y los procesos de equidistribución, cesión y urbanización, tendentes a la conversión de los terrenos en solares.

En el suelo urbano se ha realizado un juego de planos independiente (5 Gestión del Suelo Urbano), que tras el TRLS cobran una entidad que hace conveniente el destacarlos con mayor claridad. Aparte de aspectos ordenancísticos, se determina en ese juego de planos: el límite del suelo urbano, los de las áreas de reparto, Unidades de Ejecución, así como los sistemas generales y las dotaciones locales.

La definición de los sistemas de actuación para las Unidades de Ejecución se recogen en el Anexo "AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN" en un conjunto de fichas que definen las condiciones de ordenación, cesión, aprovechamientos y plazos de cada una de ellas. En suelo urbanizable, se pospone la decisión de fijar las unidades de ejecución a la redacción del Plan Parcial.

En el suelo urbano, las zonas no incluidas en Unidades de Ejecución deben considerarse como campo de actuaciones asistemáticas sin perjuicio de que puedan delimitarse nuevas unidades, si ello fuese necesario. Aunque constituyen en la normativa del TRLS la excepción, el grado de consolidación y urbanización de la mayor parte del suelo urbano de Ciudad Real hace que una parte del suelo así clasificado entre en el concepto de actuaciones asistemáticas.

La actuación asistemática requerirá una documentación complementaria en el trámite de licencia de obras (artículo 185 y ss LS) dadas sus peculiaridades, de tal forma que pueden vincularse el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.

Para las actuaciones en Unidades de Ejecución serán necesarios unos actos previos a la licencia de obras, que se contemplan en el artículo 164 LS. Dada la estructuración en sucesivas adquisiciones de derechos de forma previa a la patrimonialización de los bienes construidos, en este artículo se deslindan los actos que se consideran previos a la licencia, de otros que pueden simultanearse con la construcción.

La documentación para la licencia de obras se amplía notablemente, dado el alcance que supone el acto a la luz del TRLS. En lo sucesivo, la vinculación de la licencia al titular del terreno exige la justificación de la titularidad, por lo que se exige documentación suficiente para probarla.

La relación directa entre superficie de la propiedad y el derecho correspondiente, exige un conocimiento fehaciente de la extensión de la finca o fincas vinculadas a la licencia, por lo que se exigirá un levantamiento preciso del terreno.

En el suelo urbanizable, si se optara por la ocupación directa para la obtención de los sistemas generales, se considera como emplazamiento preferente para materializar los aprovechamientos correspondientes las unidades de ejecución que estén situadas en el mismo sector y sean excedentarias en aprovechamiento (artículo 203 LS).

La disposición transitoria primera del TRLS considera casos en los que se aplicará el régimen vigente en lo referente al aprovechamiento, en función del grado de ejecución del planeamiento. Ha parecido conveniente el incluir estas zonas en un listado específico, haciendo así más clara su interpretación.

Estas son las siguientes: Polígono N-4, Polígono A-2, Polígono P-1, Antiguo Sector S-1, Antiguo Sector S-2, Cuartel de la Misericordia, Terrenos de la Carcel, Terrenos Ferroviarios, y Area 4.

5.4.- EN RELACIÓN CON LA ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS

El sistema de adquisición gradual y sucesiva de las facultades urbanísticas establecido en el TRLS requiere la definición por parte del planeamiento de una serie de plazos relacionados entre sí, que se ha concretado en las Normas Urbanísticas del Plan (principalmente en el capítulo 3 del Título Primero) y en el Programa de Actuación.

5.4.1.- Derecho a urbanizar

El Artículo 24 LS define el momento de adquisición del derecho a urbanizar en los distintos supuestos.

La inclusión de un sector del suelo urbanizable programado en un cuatrienio determinado implica que deben cumplirse una serie de actos antes de la finalización del cuatrienio.

Tanto en los casos del planeamiento parcial como en los P.E.R.I. el Plan de Etapas se considera un elemento básico para la racionalidad de su desarrollo.

Las Unidades de Ejecución definidas para el suelo urbano por el Plan incluyen un plazo.

5.4.2.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El suelo urbano no incluido en Unidad de ejecución adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico desde la fecha de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan.

El final de las obras de urbanización es un acto significativo a este respecto. Se considera a estos efectos las fechas de recepción de las obras por parte de la Administración.

Aunque la urbanización y construcción en el esquema general del TRLS son actos sucesivos con sus correspondientes plazos, es posible la realización simultánea de obras de urbanización y

edificación, contemplándose el plazo para este caso el de la recepción definitiva de las obras de urbanización (ampliación del plazo de la urbanización hasta la fecha de caducidad de la licencia de construcción).

5.4.3.- Derecho a edificar.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se especifican en las fichas de las UE del Anexo correspondiente.

5.4.4.- Derecho a la edificación.

Los plazos para construir, una vez obtenida la licencia, se expresan en las correspondientes fichas del Anexo anteriormente referido. En la propia solicitud de licencia, el promotor propondrá una fecha de finalización, que será aceptada o modificada por la Administración.

5.5.- EN RELACIÓN CON OTROS ASPECTOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO

El TRLS incorpora instrumentos innovadores para la gestión del suelo. Pueden citarse en este sentido la delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como la delimitación de terrenos (en suelo no urbanizable o urbanizable no programado) como reserva para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Sin entrar a discutir la eficacia de estos instrumentos, el presente Plan ha considerado más oportuno utilizar alguno de ellos, ya que si a pesar de su falta de desarrollo reglamentario y de la casi nula experiencia en su aplicación podrían suponer dificultades en la gestión, no es menos obvio que producen directa e indirectamente un regulación del mercado del suelo a todas luces necesaria en nuestro municipio, sin por ello olvidar técnicas más experimentadas (fijación del sistema de expropiación en sectores de suelo urbanizable, por ejemplo).

Otra posibilidad a la que tampoco ha renunciado el Plan es la de vincular parte del suelo calificado como residencial a un tipo de promoción concreto, el de protección oficial.

Sobrepuesto a estas determinaciones del planeamiento, opera plenamente el artículo del TRLS , que vincula el Patrimonio Municipal del Suelo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, siempre de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En la ordenación planteada se ha procurado coordinar las propuestas del Plan con esta disposición general, salvo cuando la lógica del propio planeamiento imponga otras soluciones, bien por tratarse de contextos incompatibles con el uso residencial (sectores industriales por ejemplo), bien por tratarse de áreas de una cierta entidad, para las que es conveniente una disposición compleja que integre usos residenciales, terrenos dotacionales y otros usos.

6. OTRAS MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DE LAS NORMAS

6.1.- INTRODUCCIÓN

Desde su entrada en vigor con el PGOU de 1.988, la normativa ha sufrido algunas variaciones de carácter puntual. El uso continuado de las mismas durante estos años ha permitido constatar aspectos en las que pueden ser perfeccionadas y parece que al producirse ahora la Revisión de la que es objeto el Plan, sería oportuno examinar el contenido de las Normas, al margen de las novedades de necesaria introducción por la entrada en vigor de la Ley de Reforma.

Otro aspecto importante es el de evitar, en lo posible, normativa concurrente sobre temas determinados exigida por otros Organismos de la Administración, o incluso por el mismo Ayuntamiento. En este último caso, la Ordenanza Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones resulta más completa que lo regulado para esta materia por las Normas Urbanísticas del Plan, haciendo innecesarios los artículos correspondientes. En el ámbito de la normativa regional, lo dispuesto por ella respecto a la accesibilidad de minusválidos y eliminación de barreras arquitectónicas hace conveniente la supresión de cualquier referencia en las normas a este aspecto (Accesibilidad para minusválidos).

La vigencia a nivel nacional de la Norma Básica de la Edificación CPI-96 (Condiciones de protección contra incendios en los edificios), aconseja eliminar del Plan aspectos relacionados con esta materia y que ya resultan reglados por la norma general.

Otros artículos que necesariamente se han introducido son los relacionados con áreas territoriales concretas; Regulación detallada de las Unidades de Ejecución, determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable programado, Tablas de cálculo del aprovechamiento tipo, etc. Todos ellos adaptados a las exigencias del TRLS.

El resto de las intervenciones en el articulado tratan de cubrir de mejor forma que la actual la amplia casuística regulada, tratando de evitar ambigüedades. En algún caso esto ha supuesto el mayor desarrollo de algunos temas que si en algo perjudica a su simplicidad, se ve compensada con la mayor claridad y capacidad de respuesta a las distintas situaciones.

6.2. CONCEPTOS GENERALES

El Plano "Imagen Futura" , que sirve como base a los distintos aspectos de la ordenación y en el que se especifican con detalle el desarrollo propuesto incluso para los suelos urbanizables no programados, responde a la intención de obtener una imagen global de la evolución de la ciudad, fuera de los márgenes del Programa. Debe considerarse dentro de sus propias limitaciones aunque tiene un carácter marcadamente vinculante, y que podrá evolucionar y modificarse en el transcurso del tiempo al irse sucediendo acontecimientos de importancia que hoy pueden resultar imprevisibles. No obstante se ha definido con gran precisión el viario con el objeto de que este se constituya en el esqueleto del futuro desarrollo sin perder de vista la ciudad en su conjunto.

Se entiende, sin embargo, que su contenido puede ser beneficioso a la hora de redactar los futuros planes parciales y programas de actuación urbanística, sirviendo de punto de partida en la redacción de los mismos.

6.3.- VARIACIONES EN LAS DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

1. En cuanto a la clasificación general del suelo:

La propuesta en sí misma es distinta a la del PGOU del 88 en cuanto a la delimitación de los distintos tipos de suelo. Se ha optado por incrementar, ordenándolo el suelo urbano, tanto en aquellas zonas que en el anterior plan ya tenían esa clasificación como en otras nuevas con grandes expectativas de desarrollo con el objeto de habilitar suelo inmediatamente después de la aprobación del PGOU.

El suelo urbanizable programado se acota a tres únicos sectores, uno de uso residencial y otros dos de uso industrial.

El suelo urbanizable no programado se amplía a nueve áreas, de las que seis son residenciales, una industrial, una de servicios y equipamiento y otra resulta una unidad integrada de usos

residenciales, industriales y de equipamiento.

En cuanto al suelo no urbanizable, se establecen nuevas categorías de protección: al paisaje volcánico y a los yacimientos histórico-artísticos y paleontológicos, mientras que permanecen las protecciones a usos agropecuarios, al paisaje forestal y a cauces y a las vías de comunicación (ctras. y fcc).

En cuanto al suelo no urbanizable no protegido a su vez se distinguen tres calificaciones en función de su situación actual en cuanto a riesgo de formación de núcleo de población:

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable de diseminados
- Suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano

En el segundo caso incluye las áreas delimitadas de la Poblachuela, Atalaya y Vicario en los que la construcción indiscriminada ha venido, en gran parte, incumpliendo sistemáticamente la legalidad urbanística.

Ante esta situación "de facto" el plan adopta la decisión de reconocimiento de la misma, habilitando los mecanismos para su adaptación tanto jurídica como técnica. Desde el punto de vista jurídico se adaptan reconociendo lo existente en el ámbito de dentro de ordenación. Desde el punto de vista técnico adoptando las medidas necesarias tendentes a proteger el medio ambiente (los subalveos) del vertido indiscriminado de aguas residuales y dotando a estas zonas de unas mínimas condiciones de accesos y habitabilidad, mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural a desarrollar tras la aprobación del P.G.O.U.

2. En cuanto a la calificación y tipologías en suelo urbano y suelo urbanizable.

Se modifica el cuadro de tipologías y aprovechamientos, adoptando en éstas una serie de tipos que entendemos se adaptan a la situación actual, regulando situaciones de conflicto entre el comprador de la vivienda y la situación jurídica que dio origen a esa realidad física de la vivienda misma (vivienda unifamiliar sobre un suelo común en proindiviso), entrando en confrontación situaciones que correspondiendo de partida a la vivienda colectiva, resultan viviendas unifamiliares en su ejecución final.

También se ha delimitado aquellas tipologías residenciales que pertenecen a las viviendas colectivas y aquellas otras que pertenecen a las viviendas unifamiliares, previamente definidas.

En cuanto al nº de plantas y alturas de la edificación y fondos para las tipologías MC-1 y MC-2 se ha optado por resolverlo puntualmente a nivel gráfico adoptando criterios múltiples a la hora de fijarlos. Se ha considerado para ello la situación actual de la edificación (nº plantas y fondo edificable), el grado de renovación habido con la aplicación de las Ordenanzas del 88 y sobre todo un criterio basado fundamentalmente en la altura de cornisa de la manzana en vez de basarla estas en función del ancho de la calle, intentando evitar en lo posible la discontinuidad de la línea de cornisa y las medianerías vistas entre edificaciones colindantes que dan frente a distintas calles.

En el plano correspondiente quedan reflejadas puntualmente tanto la altura como los fondos.

A los solos efectos de cálculo de altura de cornisa se considerará como altura de la planta baja hasta la parte superior del primer forjado 4 mts, y en el resto de las plantas una altura de 3,20 mts, entre pisos de forjados, con el objeto de posibilitar las nuevas instalaciones que hoy día se requieren. Así un edificio de cuatro plantas tendrá una altura de cornisa máxima de 13,60 mts hasta la parte superior del último forjado.

Igualmente se han señalado, con la precisión que permite la restitución cartográfica, alineaciones y rasantes y acotado el ancho de las calles en el plano correspondiente de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales.

Se han llevado a cabo toda una serie de modificaciones puntuales en las Normas del suelo urbano que corrigen algunos de los artículos de la normativa del Plan del 88, en ocasiones puntualmente y en otras en su totalidad, y que sería prolijo enumerar en esta Memoria.

En el ámbito de este tipo de suelo se ha completado la Normativa que hacía referencia a los edificios con declaración o incoacción de BIC (Bien de Interés Cultural) y aquellos del Catálogo Municipal, completando la propuesta de delimitación del área de influencia en algunos de ellos con el objeto de someterla a la aprobación de la Dirección general de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma.

7. ÚLTIMAS MODIFICACIONES SURGIDAS DE LA ADAPTACIÓN AL RDL 5/96 DE 7 DE JUNIO.

Dado que el plan se encuentra en avanzado estado de tramitación le es de aplicación la Disposición Transitoria del citado real decreto, así como, el art. 2.1 del mismo, lo que supone la revisión de los aprovechamientos y cesiones. Dado que está pendiente de resolución por el Tribunal Supremo el recurso de algunas Comunidades Autónomas sobre el rango del articulado que hace referencia a las cesiones, podría verse afectado el citado artículo que la subsanación de deficiencias del RDL 5/96, de fecha 18 de junio establece como básico. Es por ello que el plan se modifica en los aprovechamientos tipo, sin afectar a los aprovechamientos patrimonializables previstos, con el objeto de mantener la coherencia del documento en tramitación sin faltar a las determinaciones del RDL en vigor.