

ALEGACIONES AL AVANCE DEL POM EN LA POBLACHUELA

En Asamblea General Extraordinaria de la Asociación de Vecinos de las Huertas de la Poblachuela, Ciudad Real, celebrada el día 11 de diciembre de 2010 a las 18 horas en el Centro Social de la Poblachuela, convocada para tratar el siguiente único punto del orden del día: **“SESIÓN INFORMATIVA SOBRE LA INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.) DE CIUDAD REAL EN EL ANEJO DE LA POBLACHUELA”**, por UNANIMIDAD se aprobó presentar la siguiente documentación ante la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real:

1º ANALISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN DE LA POBLACHUELA, Y DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ACTUAL LEY Y DE LA APLICACIÓN DEL POM

2º ALEGACIONES AL POM DE CIUDAD REAL EN LO QUE AFECTA A LA POBLACHUELA

3º ALTERNATIVA DE DESARROLLO DE LA POBLACHUELA, PARA QUE SEA TENIDA EN CUENTA POR LO REDACTORES DEL POM

4º ALEGACIONES INDIVIDUALES QUE ALGUNOS VECINOS HAN QUERIDO PRESENTAR A TRAVES DE LA ASOCIACION, Y QUE SE RUEGA SEAN TRAMITADAS POR ESTA CONCEJALÍA

En Ciudad Real, a 29 de diciembre de 2010

Fdo. Ramón Torija Alberca

Presidente de la Asociación de las Huertas de la Poblachuela

C/ Tinte 1, escalera Izda., 5º D

13001 Ciudad Real

1º ANALISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN DE LA POBLACHUELA, Y DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ACTUAL LEY Y DE LA APLICACIÓN DEL POM

Antes de entrar a exponer las Alegaciones hay que tener en cuenta unas ideas esenciales.

1ª La incompatibilidad entre el PGOU de 1997 y la legislación urbanística vigente.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real de 1997, La Poblachuela aparece en su práctica totalidad incluida en el Suelo No Urbanizable. Dentro de esa clasificación del suelo, el artículo 2.1.4.2 de las Normas del citado PGOU distinguió diversos tipos o categorías de suelo, siendo el Suelo No Urbanizable de Diseminado una modalidad de Suelo No Urbanizable No Protegido (art. 6.1.1 PGOU), al que se adscribía La Poblachuela.

En el PGOU se establecieron unas condiciones urbanísticas en las que se entendía que no se formaba núcleo de población en suelo rústico (la legislación urbanística prohibía y prohíbe la formación de núcleos de población en suelo rústico), que a continuación reproducimos (art. 6.1.3 PGOU):

B) De diseminados (sometidos a la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural).

Parcela mínima: 2.500 m²

Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 25 metros. A estos efectos no se consideran cuerpos de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como casetas de aperos, inferiores a 16 m² de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.

Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otra vivienda unifamiliar no vinculadas a una explotación agraria o cualquier otra construcción destinada al ocio o recreo (cocina campera o similar), en este caso esta distancia también deberá ser de 25 metros.

Los usos permitidos son los mismos que en el Suelo No Urbanizable Común (art. 6.4.3), lo que en aquel momento incluía la vivienda unifamiliar, sin mención a una necesaria vinculación a un uso agropecuario.

2ª La Asociación de la Poblachuela históricamente ha reivindicado para nuestro Anejo el desarrollo de un Plan Especial, que antes del verano de 2010 sí contemplaba la LOTAU.

La aplicación de dicho instrumento, (antes de la modificación del mismo, con la sufrida en el Reglamento de Suelo Rústico, mediante Decreto nº 177/2010 de 1 de julio, y por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU,) por otros Ayuntamientos de Castilla-La Mancha como por ejemplo el de Toledo, para zonas en situación más o menos similar a la del Anejo de Las Huertas de La Poblachuela como puedan ser “Los Cigarrales”, ha supuesto para su ámbito territorial la consecución de una solución urbanística válida y/o satisfactoria, en nombre del interés general.

Mas el transcurrir del tiempo, sin que la Administración Pública competente en la materia en nuestra ciudad se haya implicado plenamente en dotar al Anejo de tal Plan Especial, entre otras cosas por la complicadísima gestión, parece haberse traducido en que ya no sea posible acudir a él.

Además es imposible construir aunque se posea una parcela de 10.000 m², por el riesgo de formación de núcleo de población, con lo que actualmente, además de estar fuera de ordenación según la actual ley, no es posible edificar nada más.

Para poner en relación el PGOU de 1997 con el TRLOTAU de 2010, hay que atender a las Disposiciones Transitorias del Texto Refundido. En particular, la Disposición Transitoria Cuarta establece que el suelo clasificado por los planes vigentes a la entrada en vigor de la Ley como suelo no urbanizable o rústico que no esté sujeto a especial protección, se le aplica el régimen del Suelo Rústico de Reserva.

Esta norma es muy importante para entender el problema urbanístico de La Poblachuela por un doble motivo:

- Por lo que dice: se aplica el régimen del suelo rústico de reserva.

- Por lo que ya no dice: ya no existe la posibilidad de regularización de asentamientos irregulares en suelo rústico que antes se preveía en la legislación precedente, y que se desarrollaba en el Reglamento de Suelo Rústico.

Por tanto, ¿qué implicaciones tiene el que a la Poblachuela se le aplique el régimen de Suelo Rústico de Reserva?:

- La parcela mínima es de 10.000 m².

- Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico son nulas de pleno derecho.

- No debe existir riesgo de formación de núcleo de población, ni presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- La realización de obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelo no urbanizable es un delito penado con 1 a 3 años de prisión conforme al artículo 319.2 del Código Penal.

Y, ¿cuándo existe riesgo de formación de núcleo de población, según el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU?:

1 Cuando existen más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan demandar servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para las explotaciones rústicas y que sean de carácter urbano.

2 Cuando las edificaciones se encuentren a menos de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

3 Cuando se contengan tres o más edificaciones en un círculo de 150 metros de radio desde la edificación propuesta.

La conclusión de este segundo punto es que actualmente, la Poblachuela no puede desarrollarse más, está bloqueada y las construcciones ilegales que se pudieran realizar, perseguidas bajo pena de cárcel.

3ª ¿Qué implica el POM para la Poblachuela?

Cada uno de los sectores en los que se ha dividido el Anejo va a tener, si se aprueba el POM tal y como está, un tratamiento muy diferente, y con unas consecuencias físicas y económicas muy importantes.

A continuación vamos a exponer pros y contras de cada uno de ellos, para que tanto las alegaciones como la alternativa propuesta, puedan entenderse en este contexto.

3.1.- UA's.

Las Unidades de Actuación, según el POM, están caracterizadas por agrupar parcelas de similares características, y que puedan ser fácilmente manejables. Según el artículo 104 puntos 1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, (RPLOTAU), para ser considerado el suelo como URBANO NO CONSOLIDADO no ha de estar dotado de las infraestructuras urbanas en una proporción sustancial, y además no estar ocupadas por la edificación en las 2/3 partes del espacio servido efectiva y suficientemente por

las redes e infraestructuras urbanas. Ambos supuestos son inciertos en la mayoría de los casos ya que según los dos puntos mencionados, se está por encima de esos mínimos exigibles. Incluso en ese caso, hay suelos que son rústicos de reserva. Por esta razón, como se verá más adelante en la propuesta, les puede ser de aplicación la categoría de suelo URBANO CONSOLIDADO.

La principal repercusión de estar dentro de una UA, es que una vez aprobado el POM, se empieza a pagar IBI, sin poder desarrollar ninguna actuación urbanística hasta que se apruebe un PAU.

Es decir, se pagan impuestos más altos (hasta ahora se paga IBI urbana en la superficie construida), demorando el desarrollo parcelario que pueda compensar ese incremento de costes.

Como problema añadido tenemos que va a ser muy difícil que un agente desarrolle un PAU, a sabiendas de que cuando hay viviendas es muy complicado y se puede dilatar enormemente en el tiempo, no haciendo rentable tal actuación.

Los parámetros de desarrollo de estas UA's son:

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Edificabilidad máxima: 0.15 m² construidos/100 m² edificables.
- Ocupación máxima de parcela: 20 % ¹

En La Poblachuela se prevén 20 unidades de actuación que suponen 955.037 m², de los que se derivan 478 viviendas. Junto a ello, se prevén 3 sectores de suelo urbanizable (715.741 m²) que generarían hasta 772 viviendas. No obstante, queda un espacio muy grande sin clasificar determinado como Suelo Rústico de Diseminados, a sabiendas de que esta categoría como tal no existe, y pendiente de que se tome una decisión u otra durante la tramitación del POM.

3.2.- URBANIZABLE.

Suelo que debe ser provisto de infraestructuras, y que será el que, una vez aprobado el POM, pueda desarrollarse mediante PAU's que le conferirán la calificación de urbano. Según los planos presentados en el POM, tienen baja o nula densidad de viviendas pero cercana al casco urbano.

¹ 1 Página 88 y siguientes del documento de Ordenanzas de Uso de Suelo y Edificación del Avance del Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real

No pagarán un IBI urbano hasta tanto no se desarrollen los PAU's, y los parámetros son diferentes al Urbano no Consolidado.

Para ambas clasificaciones hay aspectos comunes:

A la hora de desarrollar las zonas de Urbano No Consolidado y Urbanizable, hay que tramitar un PAU, para que las parcelas se doten de todos los servicios precisos para tener la condición de solar.

¿Qué les corresponde a los propietarios?

- Pagar los gastos de urbanización.
- Ceder el suelo reservado para espacios dotacionales (vial, equipamientos, zonas verdes, aparcamientos). La reserva mínima prevista en la LOTAU es la siguiente:

- o Zonas verdes: 10 % de la superficie de la Unidad de Actuación.

- o Equipamientos: 20 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable.

- o Previsión de plazas de aparcamiento.

- Ceder el suelo en el que materializar el 10 % del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento.

- Ampliación de viales e infraestructuras en obras de urbanización.

La diferencia con el URBANIZABLE, es que el coste de las obras de urbanización de un PAU en URBANO NO CONSOLIDADO será inferior, dado que tiene más infraestructuras, y por el contrario pagará impuestos desde el principio.

Y muy importante, una UA debe tener accesos rodados a las principales vías de comunicación. ¿Se podrán desarrollar las UA's que están más al interior antes que las que están junto a las vías principales? No será posible, por lo que aquí hay un problema bastante complicado de resolver.

3.3.- RUSTICO DE DISEMINADO.

Para empezar, esta figura ya no existe en la nueva ley. Por lo que quedamos a expensas de lo que pase conforme se tramite el POM, ya que como se dice en la Memoria Justificativa, es un tema que se consensuará con los vecinos.

Se quedaría como está ahora, y por lo explicado anteriormente, la práctica totalidad del territorio calificado bajo esta figura, no podrá ser edificado,

aunque se posean los 10.000 m² establecidos, por el riesgo de formación de núcleo de población.

Esta forma sólo beneficia a los que actualmente ya tienen su casa con agua, saneamiento y luz. Sin embargo, parece una solución que contará con muchas dificultades a la hora de ser valorada positivamente por la Dirección General de Urbanismo.

Al resto de propietarios que tienen parcela sin vivienda, se les paraliza sine die su situación.

3.4.- RUSTICO DE RESERVA.

Según los planos del POM, zona de muy baja o nula densidad de viviendas, pero más alejada del casco urbano. A efectos prácticos, tampoco se podrá edificar en él.

3.5.- Terciario.

Las viviendas que se sitúan en estos terrenos no van a ser derribadas, pero no se les permitirá ninguna reforma sustancial, ni construir en parcelas que tengan 10.000 m² o más. Sólo el mantenimiento normal de una vivienda.

Son zonas dedicadas a la industria y el comercio, y les podría pasar que una empresa quisiera establecerse ahí, y les ofreciera dinero a cambio de la parcela con la construcción incluida, aunque esto es poco probable.

3.6 DOTACIONALES Y ZONAS VERDES.

Las parcelas clasificadas bajo esta denominación, no se pierden. Simplemente el conjunto de la Unidad de Actuación se “mete en un saco”, se diseña la configuración de las parcelas respetando las viviendas e infraestructuras consolidadas, y se le cambia al afectado por una parcela en otro lugar, lo más próximo a las que pasan a Dotacional o Zona Verde. Todo el mundo cede suelo y paga gastos de urbanización en función de lo que posee.

Una vez analizada la repercusión del POM para los vecinos de la Poblachuela, pasamos a detallar las Alegaciones al mismo.

2º ALEGACIONES AL POM DE CIUDAD REAL EN LO QUE AFECTA A LA POBLACHUELA

Preliminar.- En los documentos expuestos al público se ha podido constatar la obsolescencia de la cartografía utilizada, lo que se ha puesto de manifiesto al comprobar la inexistencia en los planos de algunas edificaciones realizadas, de algunas de las redes de servicios y, en general, de la base catastral utilizada. Aprovechamos para recordar que existen vuelos ortofotogramétricos realizados por la Dirección General del Catastro a lo largo de este año 2010, cuya utilización sería más que recomendable. Desde esta Asociación hemos podido acceder a la base del año 2007, que aportamos como **ANEXO nº I**.

1ª No tiene sentido dejar una isla de Suelo Rústico de Reserva en medio del área de diseminados, habida cuenta de que es una zona en la que hay viviendas que no aparecen reflejadas en los Planos, por utilizar unos que son obsoletos. Se adjunta una ortofoto para apoyar esta alegación.

2ª Además, el perímetro de la isla de Suelo Rústico de Reserva sigue los límites de propiedad en algunos tramos, en vez de ser una ordenación coherente. Esto no está permitido en la Ley. Art. 28.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU: *“La delimitación geométrica de los sectores, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario, incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana, o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo”*.

3ª El trazado eliminado recientemente de comunicación entre la Crta. de Piedrabuena y la de Puertollano, se propone que discurra circunvalando la frontera de la Poblachuela con el término municipal de Poblete. Ya existe un proyecto que la dibuja por detrás de los Castillejos. Es fundamental que en el POM se defina una carretera de comunicación entre ambas vías principales, ya que de otra forma, en un futuro se podría construir partiendo la Poblachuela en

dos, y para la propuesta que más adelante se detalla, esto es un punto de inseguridad.

4ª Al sur de la UA.P 1, dentro del S-N 8 y junto a la Carretera de Piedrabuena, hay viviendas que se ven afectados por la Clasificación como Terciario. Ya que el S-N 8 es lo suficientemente grande, y va a estar conectado con la carretera mencionada, rogamos que a estas viviendas se les cambie la clasificación para que no se vean abocadas a su desaparición.

3º ALTERNATIVA DE DESARROLLO DE LA POBLACHUELA, PARA QUE SEA TENIDA EN CUENTA POR LOS REDACTORES DEL POM

3.1 Previo: la existencia de intereses contradictorios.

Como en todo procedimiento de planeamiento urbanístico se generan posturas contrapuestas entre propietarios que, en la misma situación y ubicación no comparten opinión sobre el régimen urbanístico que más les interesa. En el caso extremo se contrapondrían los propietarios que optan por la cualificación como rústico de sus terrenos, sin voluntad de desarrollo urbanístico, frente a los que desean poner en marcha todas las actuaciones para que se materialicen expectativas urbanísticas.

Por nuestra parte, en este documento, proponemos alternativas que favorezcan la regularización urbanística de la zona, afrontando en consecuencia una perspectiva global. Ello no es obstáculo para que cada propietario y, en particular, cada miembro de la Asociación de Vecinos de La Poblachuela, pueda tener un criterio distinto sobre el particular.

3.2 La existencia de una gran bolsa de Suelo Urbano Consolidado.

Cuando se habla de las categorías en que se divide el Suelo Urbano, se suele decir que el Suelo Urbano Consolidado es el dotado de servicios urbanísticos y el Suelo Urbano No Consolidado es el que no está completamente dotado y necesita de obras de urbanización. Estas definiciones sirven para una aproximación a los conceptos, pero en realidad son erróneas.

A nuestros efectos, lo más importante es destacar que la categoría de Suelo Urbano Consolidado recoge dos situaciones (art. 45.1.A).a y 45.2 TRLOAU):

- Suelos completamente urbanizados, que tienen la condición de solar.
- Suelos con un grado de urbanización significativo pero en los que falta alguna obra de urbanización o la cesión de algún espacio público que se pueda llevar a cabo mediante Proyecto de Urbanización simplificado.

Por tanto, nos parece interesante, a la vista del elevado grado de dotación de servicios urbanísticos con que cuenta La Poblachuela, ejecutados sobre la base de caminos preexistentes, realizar un inventario detallado de las parcelas dotadas de servicios y de las propias redes de servicios urbanísticos, para determinar que los suelos y parcelas vinculados a esas redes de servicios tengan la condición de Suelo Urbano Consolidado, aunque pendiente de la

ejecución de algunas obras para alcanzar la condición de solar. Se evitarán así todos los problemas de gestión derivados de la existencia de viviendas en uso.

Es fundamental, por tanto, que el Ayuntamiento exija al equipo redactor del POM que realice un esfuerzo en la preparación de un plano de información que, recogiendo todo el ámbito de La Poblachuela, contenga de forma actualizada:

- Edificaciones existentes.
- Usos agropecuarios existentes.
- Licencias concedidas.
- Servicios urbanísticos.

Con este documento base se podrán tomar las decisiones correctas de ordenación y, en particular, reconocer el ya citado carácter de Suelo Urbano Consolidado a las parcelas edificadas y las que estén dotadas de servicios por encontrarse en una banda razonable de 100 – 150 metros de fondo con respecto a las redes existentes. En el **ANEXO nº II** se ajuntan **dos planos** donde se reflejan las franjas mencionadas y las infraestructuras que discurren a lo largo de los caminos

A partir de ahí, se podrá comprobar cuáles son los espacios vacantes que, por su ubicación, deben tener otra consideración urbanística (suelo urbanizable o urbano no consolidado), pero a su vez, integrados en un espacio urbanístico coherente.

3.3 Otras opciones que se derivan del régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

Si se mantuviera la opción por clasificar como Suelo Urbano No Consolidado la superficie más importante del espacio de La Poblachuela, sería conveniente que el Ayuntamiento eligiera las opciones de más sencilla gestión, como por ejemplo:

- La reducción de las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos conforme a lo previsto en el artículo 69.1.2.a.1º TRLOTAU.
- Habilitar que se satisfagan los deberes de cesión parcela a parcela mediante la técnica de la transferencia de aprovechamiento urbanístico (art. 45.3.A).b TRLOTAU).
- Que todo el ámbito de La Poblachuela, con la zona de diseminados incluida, se englobe dentro de la misma UA para que cuando se acometiese su

desarrollo se haga de forma conjunta dejando solucionado el problema para todos los vecinos de manera definitiva.

- En cualquier caso, esta clasificación abocaría al desarrollo de un PAU, de gestión muy compleja por lo que la gestión debería ser DIRECTA, es decir, que fuese el Ayuntamiento el que iniciase y gestionase el proceso urbanizador, ya que de otra manera, por la complejidad de la gestión y la consecuente falta de interés de un agente urbanizador privado, nos volvería a poner en una situación irresoluble de facto.

- Que el Ayuntamiento se comprometiese a iniciar el proceso urbanizador de manera inmediata, tras la aprobación definitiva del POM, para que los vecinos no estuviesen pagando IBI urbano sin poder beneficiarse de esta clasificación hasta que no estuviese completo el proceso urbanizador.

- La propuesta que realiza esta Asociación, no debe suponer una merma sensible de los recursos hídricos de que dispone la ciudad, dado que este es un espacio de baja densidad que apenas generara consumos. No podemos olvidar que la mayor parte del consumo en esta ciudad está monopolizado por el Sector ERDQ. Por tanto, será conveniente realizar una programación de los recursos hídricos vinculados al urbanismo, teniendo en cuenta la escasa virtualidad o, en todo caso, la tardanza en su desarrollo futuro.

3.4 Previsión de una ordenanza específica de urbanización.

El espacio de La Poblachuela, por sus especiales características, no necesita ser dotado de una urbanización con todos los condicionantes que habitualmente se prevén para las urbanizaciones de nueva expansión en Ciudad Real.

De hecho con el paso del tiempo, a medida que se ha ido consolidando la edificación, los vecinos han ido gestionándose la ejecución de infraestructuras urbanas, de modo que a día de hoy casi todas las viviendas cuentan con las infraestructuras urbanas propias del Suelo Urbano Consolidado.

Apostamos por una urbanización suave, donde los viales estén caracterizados por la coexistencia entre el peatón, el vehículo y la bicicleta, evitando la total separación de estos actores, y permitiendo así la integración de la accesibilidad con la mejor utilización del espacio disponible y la preservación del carácter rururbano.