

SITUACION ACTUAL DE LA POBLACHUELA

En el PGOU de 1997 la Poblachuela aparece como Suelo No Urbanizable de Diseminado.

Con la nueva ley aparecida en 2010 “*TRLOTAU 2010*”, este suelo se clasifica como SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Esto implica dos cosas:

- **Por lo que se dice en la ley: se aplica el régimen del suelo rústico de reserva.**
- **Por lo que ya no se 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, LA POBLACHUELA ESTÁ ENTERA FUERA DE ORDENACIÓN, Y QUERAMOS O NO, VAN A REGULARIZARLA.

Implicaciones de la clasificación como de Rústico de Reserva:

- 1 Parcela mínima de 10.000 m².
- 2 Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico son nulas.
- 3 No debe existir riesgo de formación de núcleo de población.
- 4 La realización de obras de urbanización, construcción o edificación están penadas con 1 a 3 años de prisión.

QUE SIGNIFICA RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Existe riesgo de formación de Núcleo de Población, y por tanto denegarías la licencia para una nueva vivienda, aunque se cumpliesen los requisitos de superficie:

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.

En la Poblachuela no es viable, legalmente, construir con la nueva ley. Incluso en las zonas más alejadas del casco urbano, es posible que ni se concedan licencias de construcción.

ANALISIS DE LA PROPUESTA DEL POM PARA LA POBLACHUELA

El Ayuntamiento pretende que haya una baja densidad, que se puedan proveer los servicios urbanos (agua, luz, saneamiento, viales etc), y al mismo tiempo que haya zonas dotacionales de modo que se pueda cumplir con la ley. Pero ¿qué significa cada una de las áreas dibujadas en la Poblachuela?

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 densidad de viviendas.

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

URBANO NO CONSOLIDADO.

Son las Unidades de Actuación (UA's). Suelo dotado en casi 2/3 partes de su totalidad con infraestructuras, y que le falta muy poco para ser Urbano Consolidado.

Según los planos presentados en el POM, son los que mayor densidad de vivienda tienen.

Una vez aprobado el POM, se empieza a pagar IBI, y hasta que no se desarrollen los PAU's, no puede construirse nada (tampoco en urbanizable).

PARAMETROS MAS IMPORTANTES (esto solo si se desarrollase el PAU, si no nada).

- Parcela mínima: 2.500 m2.
- Edificabilidad máxima: 0.15 m2construidos/100 m2edificables.
- Ocupación máxima de parcela: 20 % ¹

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

ASPECTOS COMUNES PARA LAS DOS

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 (viario, equipamientos, zonas verdes). 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 m²suelo 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. Por ello, si hay problemas en desarrollar una actuación urbanística, se pagarán impuestos sin poder construir nada.

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 muy importante.

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.

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. (Pero que es implantable porque en Toledo no van a permitir que se quede con esta clasificación).

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

RUSTICO DE RESERVA.

Según los planos del POM, zona de muy baja densidad de viviendas. A efectos prácticos, tampoco se podrá edificar en él.

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. (Poco probable).

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 mudo cede suelo en función de lo que posee.

PROPUESTA PARA LA POBLACHUELA

Una vez analizado el plano en su conjunto, y consultando con profesionales que han desarrollado Planes de Ordenación y PAU's intuimos que en la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha no se va a permitir que el desarrollo urbano de Ciudad Real tenga una “cuña” de rústico en la parte que abarca la Poblachuela.

Así mismo, las Unidades de Actuación que están en el interior, son inviables si no se desarrollan primero las que están más próximas a las dos principales carreteras y al bulevar proyectado, por una cuestión de accesibilidad. Esto implicaría pagar IBI sin poder construir, durante muchos años.

Si eso ocurre, al final no sabemos qué podría proponer el Ayto. respecto de la Poblachuela, lo que nos genera una gran preocupación. Por ello se ha analizado una posibilidad que es la que se expone a continuación. Dentro de la legislación actual, es la menos mala.

Y a esto añadir que hay intereses contradictorios entre los vecinos que quieren quedarse tal y como están, y los que quieren que se pueda urbanizar, para desarrollar sus parcelas.

ALTERNATIVA

Para los terrenos que están en UA's, que sean clasificados como URBANOS CONSOLIDADOS, a lo largo de franjas situadas a ambos lados de los caminos donde se han construido las infraestructuras, y a partir de ellos hacia adentro. Igualmente en los terrenos no edificados, pero que se encuentran a ambos lados de caminos dotados de infraestructuras.

Solo tendrían que completarse las infraestructuras existentes para que las parcelas alcanzasen la condición de solar, y los gastos derivados de un PAU se eliminarían, se empezaría a pagar IBI, pero a cambio el desarrollo de las parcelas sería inmediato.

Y no habría cesión de terrenos, salvo en las zonas de URBANIZABLE, que tienen menor densidad de viviendas y es más fácil el desarrollo de un PAU.

Para los que están en RUSTICO y RUSTICO DE RESERVA, tal y como hemos dicho al principio, que pudieran clasificarse como URBANIZABLES, para que estén dentro de ordenación y la Junta lo pueda aprobar.

Para las viviendas situadas en TERCARIO, ya hay suficiente terreno Terciario a su lado, y se las podría dejar como URBANO CONSOLIDADO.

De esta forma, tendríamos mayor probabilidad de que el POM fuera aceptado por la Junta, pasarían todas las viviendas a estar dentro de ordenación, y habría una relación directa entre pago de impuestos y posibilidad de desarrollo.

SI NO SE ACEPTA LA ALTERNATIVA, ¿QUE HACEMOS?

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.

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.

Apostamos por una urbanización *suave*, donde los viales estén caracterizados como de 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