
ASPECTOS ESTRUCTURALES

19. PLANIFICACIÓN Y MEDIO URBANO

Diagnóstico Técnico

Auditoria de Sostenibilidad

Agenda 21 Local de Campo de Criptana



1. ÍNDICE.

1.	ÍNDICE.....	692
2.	INTRODUCCIÓN.....	693
2.1	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN ESPAÑA.....	693
2.2	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN CASTILLA-LA MANCHA..	694
2.3	LA CIUDAD SOSTENIBLE.....	698
3.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN CAMPO DE CRIPTANA.	702
3.1	OBJETO.....	702
4.1	CLASIFICACIÓN.....	707
5.	PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPACTO AMBIENTAL.	714
6.1	ESTRUCTURA URBANA DE CAMPO DE CRIPTANA.....	718
6.2	CARRIL BICI.	720
6.3	ZONAS VERDES DE CAMPO DE CRIPTANA.	720
7.1	DEFINICIONES DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.....	725
7.2	ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.	725
7.3	LOS EDIFICIOS Y LA SOSTENIBILIDAD.	727
7.4	EL IMPACTO AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS.....	728
7.5	LOS EFECTOS DE LOS MATERIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....	729
7.6	IMPACTO EN LA PLANIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN.....	731
7.7	LA CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN.....	732
7.8	LA CALIDAD DEL AMBIENTE INTERIOR.....	732
8.	CONCLUSIONES.....	734
9.	ANÁLISIS DAFO.	736
9.1	DEBILIDADES.	736
9.2	FORTALEZAS.	736
9.3	OPORTUNIDADES.....	736
11.	ÍNDICES.....	738
11.1	ÍNDICES DE TABLAS.....	738
11.2	ÍNDICE DE FIGURAS.....	738
11.3	ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS.	738
12.	GLOSARIO.....	739



2. INTRODUCCIÓN.

2.1 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN ESPAÑA.

La disposición sobre la que se asienta el sistema urbanístico histórico español es la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. Esta Ley, revistiéndose con distintos ropajes formales a lo largo de la historia, es el cuerpo legal que, hasta la competencia autonómica, ha gobernado el Urbanismo en España.

Con dicha Ley nuestro país se une, tardíamente, al grupo de las naciones de vanguardia, en su forma de enfocar el régimen legal del suelo. Las decisiones sobre el destino del suelo y su potencial transformación urbanística pasan a ser, desde entonces, propias de los poderes públicos y sujetos a un proceso de racionalización global del territorio denominado Plan. Paralelamente, el legislador quiso mantener la propiedad privada del suelo y admitir la participación de ésta en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Para compatibilizar la dirección pública del urbanismo con la participación privada en sus rendimientos económicos, la Ley instituyó al propietario civil del suelo en la condición de agente público colaborador de la Administración, obligado a ejecutar sus decisiones públicas, sus Planes.

El derecho a desarrollar urbanísticamente el suelo dejó de ser oriundo de su dominio civil y pasó a derivar de la decisión pública -al igual que en el resto de Europa-. Pero tal derecho comportaba los deberes de ejecutar aquella decisión planificada y de asumir las cargas de la urbanización. De ese modo aparece el esquema legal dualista caracterizado por la contraposición beneficios-cargas, en el que los "beneficios" son los edificios privados y las "cargas" las infraestructuras públicas de urbanización.



La ley de 1956 sufre reformas parciales en 1975 y 1976; y es en 1992 cuando emerge el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Su disposición final realiza un deslinde analítico de competencias despejando de incógnitas un espacio en el que puede moverse la ley autonómica. El Estado había definido qué entendía como propiamente urbanístico y autonómico diferenciándolo de las implicaciones en la competencia estatal.

Con la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, se define el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.

Esta ley da paso a una legislación autonómica que en Castilla La Mancha y a través de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística regula la ordenación del territorio y la ordenación de la actividad urbanística (la referida a la utilización del suelo para su aprovechamiento con tal finalidad), desde el entendimiento de ambas como una única y no dos materias distintas (aunque lo sean a los exclusivos efectos de la determinación constitucional de títulos competenciales).

2.2 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN CASTILLA-LA MANCHA.

La actividad urbanística y la ordenación del territorio en Castilla La Mancha se encuentra regulada por la Ley 2/1998 de 4 de junio, emitida por las Cortes de Castilla La Mancha, en ella entre otros extremos se define que:

1.- Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones, entre otras:

- ➔ Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.



- ➔ Clasificación del suelo en **urbano, urbanizable y rústico**, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.
- ➔ Delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
- ➔ Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2.- Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

- ➔ La clasificación del suelo, en urbano y rústico.
- ➔ La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.
- ➔ La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3.- Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

- ➔ La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.



- ➔ La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- ➔ La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

4.- Los Municipios, en el planeamiento territorial y urbanístico o por el procedimiento establecido en el número 3 del artículo 111, podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto. Dichas zonas únicamente podrán comprender:

- ➔ Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable o rústico.
- ➔ Terrenos destinados por el planeamiento territorial y urbanístico, en virtud de su calificación, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés público y social.
- ➔ Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico a actuaciones de rehabilitación.

5.- Dentro del suelo rústico protegido deberá, a su vez, diferenciarse entre:

- ❖ A) El suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:
 - ➔ Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
 - ➔ Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
- ❖ B) Suelo rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.



- ❖ C) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

6.- La ordenación territorial y urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales de desarrollo o en el de aquellas a que el mismo remite, por los siguientes instrumentos:

- ➔ Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- ➔ Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.
- ➔ Los Planes de ordenación territorial y urbanística.

La evolución actual del sector inmobiliario residencial y la consecuente adopción de una nueva política autonómica en materia de vivienda pública -que permita dar una respuesta solvente y eficaz a las demandas sociales- hacen precisa la introducción de reajustes y determinaciones complementarias en la Ley 2/1998, de 4 de junio, adaptando la norma a la nueva realidad social y económica de Castilla-La Mancha.

La modificación a dicha Ley viene reflejada por una nueva posterior a esta, concretamente la Ley 1/2003, de 17 de enero de Castilla La Mancha.

Los procedimientos de producción de suelo urbanizado puestos en marcha por la Ley 2/1998, de 4 de junio, sobre la base de procesos de gestión concursal (mediante la introducción de la figura del Urbanizador) bajo control público, han supuesto la dinamización del desarrollo de los suelos previstos en el planeamiento municipal y, en consecuencia, la disposición de solares edificables de buena calidad. Sin embargo, se hace necesario destinar parte de ese suelo a viviendas de protección pública, tanto de iniciativa privada como pública, para poder garantizar el mandato constitucional al derecho a una vivienda digna para todos los castellano-manchegos. Por este motivo, y con la finalidad de evitar la segregación social del espacio urbano y garantizar su cohesión social, la Ley dispone que un porcentaje mínimo de las viviendas que se realicen en los sectores de suelo urbanizable se destinen a un régimen de protección de los que la nueva normativa de vivienda autonómica acaba de promulgar.



Además, la Ley introduce criterios explícitos de sostenibilidad territorial como principios rectores de la misma, tanto en lo que se refiere a la preservación de las características ambientales del suelo rústico, como a la transformación racional del urbanizable y el urbano, con la finalidad de propiciar la mejora de la calidad de vida y asegurar un desarrollo equilibrado y socialmente cohesionado de las ciudades castellano-manchegas.

2.3 LA CIUDAD SOSTENIBLE.

El reto de las ciudades del futuro, ciudades sostenibles, se centra en ofrecer una mayor calidad de vida a sus habitantes, a la vez que consumir una menor cantidad de recursos medioambientales. Esto significa, por ejemplo, aprovechar adecuadamente los recursos hídricos, impulsar medios de transporte poco contaminantes, articular espacios naturales con la ciudad, promover la educación ambiental, rehabilitar sus centros históricos, etc.

Las ciudades son un valor europeo, y sólo en estas se podrá hacer posible la transformación a un modelo de desarrollo sostenible, que implica el valor de calidad de vida en todos los aspectos; sin confundirlo con el de nivel de vida, que nos conduce a términos meramente económicos.

Sin duda esto supone un reto para toda comunidad urbana y en concreto para el municipio de Campo de Criptana: desarrollo económico cogido de la mano de una administración responsable de los recursos naturales del municipio, calidad de vida y cuidado y correcta gestión del medio ambiente.

La carta de Aalborg de 1994 en su primera parte, sirve como referencia básica a este análisis de la sostenibilidad del desarrollo urbano. En su primer punto se afirma:

En la misma Carta de Aalborg, se avanza las pautas a seguir por los municipios para el desarrollo de un modelo de desarrollo sostenible ambientalmente. Para ello, se identifica a la ciudad como *“la mayor entidad capaz de abordar inicialmente los numerosos desequilibrios arquitectónicos, sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos de manera integrada, holística y sostenible”*.



Tomando en consideración que todas las ciudades son diferentes, son ellas mismas las que deben encontrar sus propias vías hacia la sostenibilidad, integrando los principios de sostenibilidad en todas las políticas, diseñando estrategias adecuadas al nivel local.

La Carta de Aalborg considera a la ciudad como un todo orgánico en el que la sostenibilidad es concebida como un proceso creativo local en el cual se base la gestión urbana. De esta manera, al cimentar dicho sistema de gestión en la sostenibilidad, se pueden tomar decisiones que no únicamente representen a los intereses de las personas afectadas, sino que también representen a los de las generaciones futuras.

Para ello, los firmantes de la Carta de Aalborg, reconocen la importancia que tiene, por parte de las autoridades locales, la aplicación de políticas eficaces de ordenación del territorio que impliquen una evaluación ambiental estratégica de todos los planes, aprovechando en todo momento las oportunidades que ofrecen las concentraciones urbanas más grandes proporcionando servicios públicos de transporte eficaces, siempre manteniendo la dimensión humana del desarrollo. Se debe evitar en la medida de lo posible el crecimiento de las ciudades a costa de la explotación de las zonas periféricas, por lo que la planificación sostenible de dicho crecimiento resulta fundamental. Asimismo, la interdependencia que se origina entre núcleos habitados nos obliga a realizar dicha planificación teniendo en cuenta dicha interdependencia.

Las ciudades deben esforzarse por mejorar el bienestar de los ciudadanos, mejorando la accesibilidad dentro de las mismas y reduciendo los transportes privados. Se deben de priorizar los medios de transportes respetuosos con el medio ambiente, permitiendo además que la combinación de dichos medios (a pie, en bicicleta y transportes públicos), permitan el dinamismo comercial, educativo y cultural.

Todo ello no sería posible, y a ello hace referencia en su punto 13, sin el protagonismo de los ciudadanos y su participación en la comunidad. La importancia de la Carta de Aalborg radica en la estrecha relación que mantiene con el documento de la Agenda 21 aprobado en la cumbre de Río de 1992. Es necesario que todos los sectores que integran las comunidades urbanas, como son los ciudadanos, empresarios, asociaciones y grupos de interés, participen en la concepción y diseño de los planes locales, garantizando además el acceso de dichos sectores a la información, velando por que además puedan participar en los procesos locales de toma de decisiones.



El papel que juega la educación y la formación en materia de desarrollo sostenible resulta fundamental, no sólo para los ciudadanos, escolares o asociaciones, sino también para los políticos, funcionarios y representantes de las administraciones locales que serán en última instancia los que aprobarán y ejecutarán los planes, programas y proyectos.

La sostenibilidad urbana y territorial requiere como hemos podido observar un cambio, una apuesta de futuro en la que no se debe renunciar ni mucho menos a nuestros orígenes y forma de ser, sino que estos deben ser muy tenidos en cuenta para articular un desarrollo en el que se apueste por nuevas formas de entender el espacio, las relaciones de comunidad, el comercio, la industria, la cultura y la educación y en el que la solidaridad y los intereses comunales se primen a los intereses privados.

Pero la participación ciudadana, no puede limitarse únicamente a un mero asociacionismo, a las declaraciones de organismos, a un programa electoral o a una gestión municipal que cambia cada cuatro años. Hay que articular dicha participación ciudadana desde la óptica de la convivencia entre lo público y lo privado, lo civil y lo administrativo, de las relaciones enriquecedoras mutuas y concebidas a su vez desde la voluntariedad.

Las ciudades, como elementos configuradores del sistema urbano valenciano, son algo más que fuentes, monumentos, farolas, estructuras de piedra y hormigón o concentración de poder o dinero. Son algo más que lugares de trabajo, de descanso, de folclore o gastronomía.



Tabla 1: Introducción de nuevos valores en la cultura económica tradicional.

INTRODUCCIÓN DE NUEVOS VALORES EN LA CULTURA ECONÓMICA TRADICIONAL.	
Ecoestrategias para la sostenibilidad.	Nuevos valores culturales
Planificación.	Responsabilidad compartida. Subsidiariedad. Recursos naturales limitados. Solidaridad interterritorial e intergeneracional.
Política.	Institucionalización del conflicto. Cultura del empate y del pacto. Economizar la ecología. Ecologizar la economía. Empleo verde.
Prevención.	Normativa medioambiental. Ecogestión, Ecoauditorías. Ecoempresariado. Banca verde.
Pago.	Fiscalidad verde. Interiorización de costos y externalidades. Ecoetiquetado. Contabilidad de los recursos naturales.
Participación.	Formación medioambiental. Concienciación ecológica. Participación social. Consumo prudente. Demanda Verde

Fuente: Almenar, Bono.

Las ciudades son también inmensos procesadores de alimento, combustibles y toda clase de materias primas que sirven para convertirse en lo anteriormente expuesto¹ y como tales, dichos flujos de entrada deben ser evaluados y cuantificados para saber de que cantidades y magnitudes de entradas y salidas de recursos estamos hablando, o como definen ALMENAR, BONO y GARCÍA, de una contabilidad de lo “verde” y lo “marrón” y del cálculo de los déficits “verdes” y los superávits “marrones”.

Dichos autores, se atreven a sugerir la introducción de nuevos valores en la cultura económica tradicional que cambien la concepción de la ciudad y de los espacios urbanos tal y como estamos acostumbrados.

¹ ALMENAR, BONO, GARCÍA-2000.



3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN CAMPO DE CRIPTANA.

3.1 OBJETO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Campo de Criptana anteriormente vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 1990.

Desde entonces fueron objeto de diversas Modificaciones puntuales que afectaron tanto a la normativa como a la clasificación y a la calificación del suelo.

Aparte de estos hechos, en la aplicación diaria de las NNSS se detectó que ciertas deficiencias puntuales (formales o de contenido) podían ser mejoradas.

Además hay que tener en cuenta que el marco de referencia socioeconómico y la realidad urbanística municipal también fueron variando en los últimos años.

De todo lo expuesto se dedujo la conveniencia de proceder a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal con los objetivos genéricos de:

- mantener a grandes rasgos las pautas actuales de la ordenación urbanística municipal,
- mejorar y clarificar sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión,
- contemplar la incidencia de las actuaciones desarrolladas en los últimos doce años tanto sobre la estructura urbana general como sobre los distintos ámbitos locales,
- integrar en el nuevo planeamiento todas aquellas iniciativas en ejecución, en proyecto o en gestación que puedan considerarse positivas, y
- adecuar sus determinaciones al nuevo marco normativo vigente.

Por todo esto, el municipio de **Campo de Criptana** dispone en la actualidad de un **Plan de Ordenación Municipal en vigor desde el 27 de febrero de 2003**, fecha en la que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.



Como objetivo genérico, el POM intenta dotar al municipio de Campo de Criptana de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de equipamiento de sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales del término, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya producidas, en la propia ciudad y en el ámbito comarcal del que forma parte.

Se trata asimismo de incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora sólo se han producido de forma puntual.

Las propuestas de ordenación no suponen gran discontinuidad con el planeamiento vigente anteriormente (se mantienen a grandes rasgos las pautas de clasificación/calificación del suelo) pero conllevan la reconsideración de sus características en el sentido de profundizar en el ajuste de sus determinaciones a la realidad local, primar la solución de problemas concretos frente a la simple clasificación/calificación de suelo y apostar por un crecimiento contenido de acuerdo con la expectativas reales del desarrollo municipal.

De forma resumida cabría señalar los siguientes objetivos como determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de núcleos de población no deseados y utilizar racionalmente los recursos agrícolas, naturales, paisajísticos y ambientales existentes.
- Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales, históricos y culturales de mayor interés del territorio.
- Mantener el esquema de ocupación actual que concentra en el núcleo principal las actividades y usos urbanos que se desarrollan en el territorio municipal.
- Perfeccionar las ordenanzas de la edificación para el conjunto del suelo urbano, ajustándolas a las exigencias actuales de cada zona.



- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente manteniendo la especialización de la zona sur del núcleo, con mejor accesibilidad desde la red principal de carreteras, como espacio en el que se concentran las actividades productivas.
- Dimensionar la extensión del núcleo urbano para los próximos doce años teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo) y los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes.
- Reformar y ampliar las infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.
- Conseguir unos Sistemas Generales de dotaciones para el conjunto de la ciudad en consonancia con las necesidades sentidas por la población, tanto en lo que se refiere a Espacios libres como a Equipamientos colectivos, reajustando la dotación actual de éstos últimos a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.

En suma, se trata de dotar al núcleo urbano de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una localización equilibrada de suelos para dotaciones públicas y para actividades productivas y residenciales.

Foto 1: Vista aérea del casco urbano de Campo de Criptana.



Fuente: Google.



4. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN CAMPO DE CRIPTANA. CLASIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Antes de introducirnos en el análisis de la distribución del suelo en el término municipal de Campo de Criptana, nos parece interesante realizar una breve comparativa sobre datos de población, territorio y vivienda en distintos ámbitos, municipal, comarcal, provincial y de Castilla – La Mancha con el fin de extrapolar los mismos y analizar estos parámetros.

Hemos escogido estas dos variables, densidad de población y densidad de viviendas, como elementos descriptores del grado de antropización y de ocupación del territorio.

Tabla 2. Datos población, superficie y vivienda en Campo de Criptana.

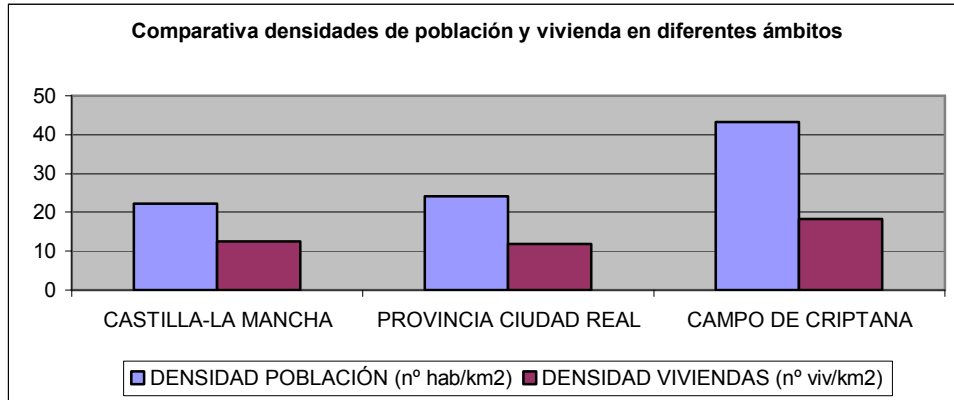
	CASTILLA-LA MANCHA	PROVINCIA CIUDAD REAL	CAMPO DE CRIPTANA
POBLACIÓN TOTAL	1.790.516	478.957	13.054
SUPERFICIE TOTAL (km ²)	79.409	19.813,2	302
Nº VIVIENDAS	986.051	234.819	5.522
DENSIDAD POBLACIÓN (nº hab/km ²)	22,17	24,17	43,23
DENSIDAD VIVIENDAS (nº viv/km ²)	12,42	11,85	18,28

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001. INE.



Representando gráficamente estos datos:

Figura 1: Datos población, superficie y vivienda en Campo de Criptana.



Fuente: Elaboración PYEMA.

Hemos escogido estas dos variables, densidad poblacional y de viviendas, como elementos descriptores del grado de antropización y de ocupación del territorio.

A la vista de los datos, observamos que tanto la densidad poblacional como la de viviendas son muy superiores a la media representativa de estos parámetros para el conjunto de la Comunidad Autónoma y de la provincia de Ciudad Real.

Campo de Criptana conforma un núcleo poblacional que supera los 13.000 habitantes, lo que representa una presión antrópica elevada, que se traduce en niveles importantes de contaminación, generación de residuos y la consecuente ocupación de territorio. Este último parámetro, obviamente se presenta en este municipio con unos valores muy superiores a la media para la provincia y comunidad autónoma. Ello provoca que la disponibilidad de suelo urbanizable vaya disminuyendo con el paso del tiempo, pudiendo representar un serio problema para el desarrollo futuro del municipio.

4.1 CLASIFICACIÓN.

Uno de los objetivos primordiales del Plan de Ordenación Municipal es la delimitación de los terrenos del término municipal en alguna de las zonificaciones establecidas, que son las siguientes:

1. Suelo Urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado.
2. Suelo Urbanizable.
3. Suelo Rústico, diferenciando entre las categorías de suelo rústico de reserva y protegido.

4.1.1 SUELO URBANO.

El ámbito que delimita el P.O.M. como suelo urbano coincide prácticamente con el que clasificaron las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes. Las únicas modificaciones reseñables responden a la inclusión de: unas 41 hectáreas de los sectores de suelo urbanizable desarrollados y cuya urbanización ha sido ejecutada; unas 17 hectáreas de suelo del sistema general de espacios libres que se califican en el entorno de Los Molinos y en el Parque del Este, y unas 4 hectáreas de suelo para equipamientos que el Ayuntamiento obtiene como consecuencia de dos convenios urbanísticos suscritos durante la redacción del POM. En total se clasifica como suelo urbano una superficie de 314,1 hectáreas.

En el ámbito delimitado como suelo urbano se han distinguido dos situaciones: por una parte, los terrenos consolidados por la edificación y con unas características bien definidas de ordenación, usos y aprovechamientos, y por otra parte aquellos otros terrenos que pueden catalogarse como “vacíos urbanos” bien porque aún están libres de edificaciones o bien porque el estado de abandono o infrautilización de las que existen obligan a considerar la necesidad de su puesta en uso para albergar nuevas edificaciones y actividades urbanas y, especialmente, para mejorar el funcionamiento, las dotaciones y la imagen de la ciudad.



Suelo urbano consolidado

En el POM no se aumenta la edificabilidad respecto a la asignada por las NNSS, salvo en las zonas de ordenación concretas en que se posibilita destinar a usos residenciales terrenos que estaban calificados para usos industriales.

La calificación urbanística del suelo urbano se plantea sobre la base de reducir a tres las tipologías de la edificación para albergar usos residenciales definidas en las NNSS: La Sierra para esa zona de la ciudad, Edificación intensiva en la zona central de la ciudad y la tipología característica extensiva, básicamente de vivienda unifamiliar, para el resto, de acuerdo con las tipologías dominantes en la actualidad.

Suelo urbano no consolidado

Las áreas infrautilizadas que existen en el interior del suelo urbano se contemplan como ámbitos especialmente adecuados para diseñar sobre ellas soluciones, de gestión y de ordenación, a problemas de renovación o mejora urbana. Se pretende que la puesta en valor de estos terrenos, con la aparición de nuevas edificaciones y la introducción de nuevos usos, asegure la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la recalificación de esos suelos y quede ligada a procesos de obtención de espacios para equipamientos colectivos, de apertura de nuevos viarios o de racionalización del tejido parcelario que redunden en beneficio de la utilización colectiva de la ciudad.

Con este objetivo se delimitan siete Unidades de Actuación que constituyen cada una áreas de reparto independientes.

4.1.2 SUELO URBANIZABLE.

En lo referente al suelo urbanizable, la previsión de crecimiento del parque edificado se concentra en el núcleo urbano de Campo de Criptana y se ha basado en los siguientes criterios fundamentales:

- extender, sin solución de continuidad, la superficie de suelo actualmente ocupada por actividades y usos urbanos;
- ocupar aquellos terrenos que por situación, topografía y geología ofrecen mejores condiciones para el desarrollo urbano, y
- colaborar a conseguir una red viaria en el borde oeste que facilite las conexiones entre las dos carreteras que confluyen en esta zona del núcleo.



De la aplicación de estos criterios a la delimitación de los suelos destinados a albergar los posibles nuevos desarrollos del núcleo urbano de Campo de Criptana, se ha obtenido:

- delimitar un nuevo sector residencial en el borde oeste que recoge las expectativas de crecimiento de la zona y permite mejorar las conexiones viarias de los desarrollos recientes y previstos en ese borde (sectores Bellasvistas y Berenguel) con la N-420, e iniciar una posible conexión exterior o "vía de ronda" entre ésta y la carretera a Miguel Esteban. Con una superficie de algo mas de 4,4 hectáreas acogería unas 140 viviendas en tipología unifamiliar;
- delimitar un nuevo sector residencial en el borde sudeste, sobre la carretera a Arenales de San Gregorio. Con una superficie de 8,8 hectáreas y densidad máxima de 12 viviendas/hectárea se destina a acoger una tipología de vivienda unifamiliar en gran parcela (por encima de los 400 m²);
- destinar las 3,5 hectáreas del antiguo sector 8 (con uso industrial) a usos residenciales (máximo 110 viviendas) en el marco del criterio adoptado para la zona sudeste del núcleo de encauzar el proceso en marcha de abandono de las actividades productivas y su paulatina sustitución por usos residenciales;

Esta propuesta global de clasificación de suelo urbanizable en el núcleo supone destinar 24,2 hectáreas para usos residenciales, posibilitando la oferta de 355 viviendas en las 16,7 Ha. del nuevo suelo urbanizable.

4.1.3 SUELO RÚSTICO.

El resto del suelo del territorio municipal, bien por tener la condición de bienes de dominio público natural, bien por sus características físicas y medioambientales o bien por resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, se clasifica como suelo rústico. De acuerdo con las determinaciones de la LOTAU, se distinguen las categorías de suelo rústico protegido y suelo rústico de reserva.

En el suelo rústico protegido se contemplan seis ámbitos a los que se aplican diferentes tipos de protección en función de los valores a preservar: suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección ambiental, suelo rústico de protección ambiental de avifauna, suelo rústico de protección paisajística y cultural, suelo rústico de protección estructural por su valor agrícola y suelo rústico de protección de infraestructuras y redes de servicios.



El resto del suelo rústico se considera de reserva. Son los espacios del territorio que se caracterizan por las actividades del agro frente a las propias de la urbe y, en consecuencia, por razones de racionalidad y sostenibilidad no se consideran adecuados al proceso urbanizador.

Suelo rústico de protección natural.

- Se incluye el ámbito delimitado por el Decreto 183/2000 que declara Reserva Natural la Laguna de Salicor por su interés multitemático, y aprueba el Plan de Ordenación de sus Recursos Naturales. También incluye los terrenos que constituyen la Zona periférica de Protección de la Laguna de Salicor, delimitada por dicho Decreto.
- Se aplican las determinaciones establecidas en el P.O.R.N. de la Laguna de Salicor, lo que supone la prohibición de edificaciones e instalaciones salvo las requeridas para la gestión de este espacio, incluyendo infraestructuras, vertido de residuos y movimientos de tierras, permitiendo el mantenimiento de la vida silvestre y los usos agropecuarios y cinegéticos compatibles.

Foto 2: Laguna de Salicor.



Fuente: Archivo PYEMA

Suelo rústico de protección ambiental.

- Se aplica esta protección, por una parte, a los terrenos que albergan restos del encinar manchego, zonas de encinares en aceptable estado de conservación que presentan interés por sus valores de flora y fauna y por sus recursos cinegéticos.
- Incluye también terrenos en el entorno del río Záncara, de gran interés geomorfológico como depósitos eólicos/playas fluviales (*paleodunas*) en una morfología prácticamente horizontal. Su protección se basa en el contrastado interés geomorfológico que poseen por lo que sólo se autorizan las instalaciones imprescindibles para las infraestructuras de servicio público, prohibiéndose taxativamente los usos extractivos, las graveras y canteras, la instalación de vertederos de inertes, el almacenamiento de residuos al aire libre y cualquier tipo de edificaciones. Los usos agrícolas y pecuarios tradicionales se consideran compatibles con esta protección.
- Por consideraciones hidrogeológicas recoge también terrenos a lo largo de los cauces fluviales que atraviesan el término (ríos Záncara y Guadiana y arroyo de San Marcos), así como la laguna endorreica localizada entre los términos municipales de Campo de Criptana y Arenales de San Gregorio. Así mismo se incorpora a este tipo de suelo la zona al norte de la Laguna de Salicor (parajes El Chito - El Chaparral) por su estrecha relación con la zona de Reserva Natural.
- También se incluyen en este tipo de suelo protegido las Vías Pecuarias que atraviesan el término municipal.

Suelo rústico de protección ambiental de avifauna.

- Se delimitan dos zonas que constituyen hábitats de estancia, campeo y posible nidificación de aves esteparias catalogadas como vulnerables en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas: al sur de la Laguna de Salicor, hasta la carretera CM-310, es posible observar grandes esteparias (avutardas, sisón, grullas), y al sur del cauce del Záncara se localizan aves esteparias de menor tamaño como ganga, ortega o alcaraván.
- Se propone el mantenimiento de la agricultura tradicional (evitando la intensificación de las prácticas agrícolas) y de la cubierta vegetal y la vegetación natural acompañante, con objeto de proteger el biotopo de esta avifauna amenazada.



Suelo rústico de protección paisajística y cultural.

- Se plantea esta protección a la zona norte del núcleo urbano, que destaca por su valor cultural y por albergar recursos turísticos de primer orden: la Sierra de los Molinos y el Santuario Virgen de Criptana. Son terrenos dominantes sobre la inmensa llanura manchega, y por tanto extraordinariamente frágiles a efectos visuales. También son zonas de recarga del sistema acuífero de las fuentes y manantiales de dentro de la población y sus alrededores, y por tanto muy vulnerables a la contaminación.
- Se propone la prohibición absoluta de construcciones, edificios o instalaciones de comunicaciones, así como de vertidos o depósitos que puedan originar lixiviados o situaciones de eventual contaminación del acuífero. En el caso de la Sierra de los Molinos, las actuaciones de regeneración del borde urbano con la delimitación de zonas de tránsito y estancia deberán plantearse en relación con los condicionantes de su catalogación como BIC, con categoría de Sitio Histórico.
- También se incluyen en este tipo de suelo protegido, el entorno de la ermita del Cristo de Villajos y la laguna de Las Charcas al sur del núcleo urbano.

Suelo rústico de protección estructural por valores agrarios.

- Se incluyen los terrenos pertenecientes a la zona regable de Peñarroya, que disponen de la infraestructura hidráulica para el regadío.
- Se propone el mantenimiento del uso agrícola en las condiciones establecidas en su momento para esta zona regable por lo que se prohíbe la implantación de otros usos, edificaciones o instalaciones.

Suelo rústico de protección de infraestructuras.

A las infraestructuras viarias y ferroviarias que atraviesan el término les son de aplicación las condiciones de protección que establece la legislación sectorial específica. Para las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica se establecen condiciones específicas de protección con el objeto de preservar su funcionalidad.



Suelo rústico de reserva.

Corresponde a los terrenos no incluidos en las categorías anteriores que soportan las actividades agrícolas tradicionales, los usos pecuarios, cinegéticos, forestales y extractivos, los parajes de recreo, los eriales y tierra calma.

Se les aplica una regulación de usos, actividades y aprovechamientos acorde a su vocación eminentemente agraria. En concreto, no se podrán establecer nuevos núcleos de población.

En general, las actividades que normativamente deben localizarse fuera de los suelos urbanos, lo harán sobre esta categoría de suelo rústico de reserva.



5. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPACTO AMBIENTAL.

El planeamiento urbanístico constituye en si mismo una práctica multidisciplinar cuyo resultado final sobre el territorio es una distribución proyectada de actividades humanas (acciones).

La clasificación del suelo, en sus tres categorías de urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable, y rústico (de reserva y protegido), y el trazado de infraestructuras son las acciones de mayor trascendencia al determinar el impacto principal derivado de la ocupación y ofrecer una casuística bastante amplia.

El suelo urbano se define precisamente por su nivel de consolidación de la urbanización, en cuyo caso la ocupación será generalmente irreversible y podrá presentar o no disfuncionalidades por déficit de infraestructuras, de equipamientos o problemas de salubridad, exceso de densidad, etc.; pudiéndose aplicar medidas correctoras para subsanarlas.

Por lo que hace al suelo urbanizable, puede haberse llegado a él por su aptitud para ello, con lo cual, si el proceso seguido ha sido correcto ha de existir coherencia o compatibilidad con los atributos del medio ambiente y solo deberá resolverse la integración ambiental de la forma de ocupación (grados y límites en cuanto a los usos, intensidades, tipologías...). También puede haberse llegado a clasificar un suelo urbanizable en base a las demandas existentes o por coherencia funcional (facilidades de acceso, necesidad de infraestructuras, tendencia social...). En este supuesto y según los casos cabe desde la desclasificación por impacto crítico no asumible ni corregible hasta el establecimiento de medidas correctoras y condicionantes de usos e intensidades.



La clase de suelo no urbanizable es la que en general ofrece menos incidencia en la generación de conflictos urbanísticos-ambientales. La mayor parte de éstos, cuando tienen lugar, derivan de la coexistencia de valores naturales de elevada calidad ambiental y normativa restrictiva muy laxa, que admite, sin regulación alguna, actividades potencialmente muy impactantes, como es el caso de las mineras o las grandes transformaciones agrícolas.

El trazado de infraestructuras, especialmente las energéticas, de transporte y comunicaciones es el otro gran foco potencial de generación de impactos sobre el que debe incidir la evaluación de impacto ambiental por cuanto implica la alteración paisajística, la introducción de efectos barrera y la atracción de nuevas formas de actividad.

Los impactos ambientales dependen de la naturaleza, localización y tamaño de las acciones, pueden ser positivos o negativos, reversibles o irreversibles, directos o inducidos, permanentes o temporales, simples o acumulativos, a corto, medio o largo plazo.

El planeamiento urbanístico genera los siguientes impactos:

1. Cambios en los usos del suelo.

Suelen ser de carácter irreversible y pueden producirse por diversas razones como urbanización, localización industrial, infraestructuras, transformaciones en regadío, equipamiento recreativo, roturaciones y, en general, todas aquellas actividades consumidoras de espacio.

En Campo de Criptana, podemos observar algún tipo de impacto por cambios de uso del suelo (transformaciones a regadío, como ha ocurrido con la vid en la Llanura de San Juan o algunas parcelas de olivos al Norte del municipio). También las roturaciones de suelo forestal a suelo agrícola (para la plantación de olivos...) han modificado de manera considerable el paisaje.



2. Emisión de agentes contaminantes.

Consiste en la introducción de elementos, energía y subproductos indeseados, extraños al medio, improcesables o en cantidades superiores a la capacidad de asimilación de éste. La implantación de vertederos controlados o incontrolados, provoca además de los efectos negativos al medio (suelos, aguas subterráneas, emisiones a la atmósfera, etc.,) efectos o impactos visuales al entorno o paisaje.

En Campo de Criptana existe un vertedero incontrolado de residuos sólidos a unos 200 m del Molino de San Antonio, hacia el Norte. En este vertedero, el mayor riesgo se centra en la presencia de pilas botón. Los lixiviados que se producen en este vertedero pasan directamente al acuífero dolomítico.

→ Contaminación visual por introducción de elementos discordantes en el paisaje.

La introducción de elementos discordantes con el relieve, vegetación y/o paisaje en general, está muy generalizado, el abuso en las construcciones tanto industriales, infraestructuras o simplemente de viviendas, ocasiona un impacto paisajístico que ocasiona irrupciones en modelos de paisajes continuos y vírgenes.

Durante la salida de campo no se observaron construcciones diseminadas por el término municipal, aunque sí se vieron hacia el sur del municipio (por la zona de la Laguna de San Juan) pequeñas casetas agrícolas.

→ Contaminación acústica de especial importancia en los ambientes urbanos.

Según datos facilitados por la Policía Local de Campo de Criptana, las principales incidencias por contaminación acústica son quejas y denuncias realizadas por los ciudadanos, por algún tipo de actividad que supere el límite permitido de ruidos. Los vecinos primero avisan a la policía, y luego con las mediciones se subsanan las quejas, no llegándose a abrir ni siquiera expediente. Por otra parte, los bares ya tienen limitadores de sonido, que son los que más problemas podrían dar. En verano, se pueden dar más problemas que en invierno, por la apertura de ventanas o por los aparatos de aire acondicionado.



3. Explotación de recursos naturales.

Toda actividad económica derivada del planeamiento urbanístico implica la puesta en juego de bienes o recursos naturales. La sobreexplotación o subexplotación de estos conduce a efectos indeseados sobre el medio ambiente, entre los que cabe destacar:

→La **actividad constructiva** implica la necesidad de rocas industriales extraídas en canteras de un entorno próximo a la demanda.

→Los **nuevos asentamientos de población generan demandas hídricas adicionales** que en áreas deficitarias pueden suponer la sobreexplotación de acuíferos.

→Las **actividades humanas ligadas al turismo, recreo y prácticas deportivas** pueden inducir el deterioro de espacios naturales de especial fragilidad. En Campo de Criptana hay gran influencia turística, siendo los meses de mayo, abril y agosto los que mayor número de visitas presentan, coincidiendo estas fechas con Semana Santa (abril) y las fiestas del Santísimo Cristo de Villajos (agosto).

4. Inducción de riesgos naturales: las acciones de planeamiento urbanístico, debido a su carácter ocupacional y modificador de usos, pueden interferir con los procesos geodinámicos naturales, bien por pasar inadvertidos debido a su dilatado período de retorno, o bien por verse reactivados o modificados sus efectos por el propio hecho de la ocupación.

Para el municipio de Campo de Criptana el riesgo de deslizamiento es moderado debido a que, la orografía del municipio está caracteriza por ser llana donde las pendientes son menores del 10%.

Las aguas torrenciales en el municipio de Campo de Criptana no constituyen un riesgo importante, aunque sí se han producido en determinadas épocas precipitaciones intensas y puntuales, que han provocado inundaciones (como en el pasado año 2007).



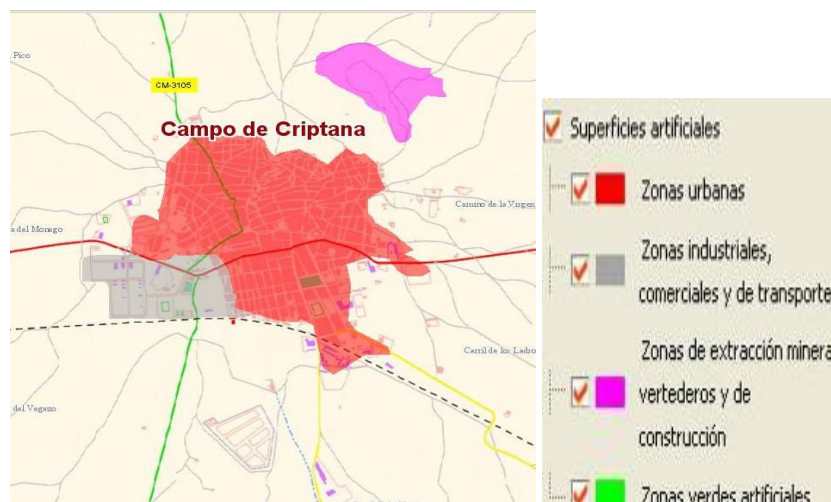
6. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA POR UNIDADES URBANAS.

6.1 ESTRUCTURA URBANA DE CAMPO DE CRIPTANA.

Según la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el término municipal de Campo de Criptana tiene una extensión de 33.202 Ha de superficie, de las cuales 224,94 Ha están destinadas a usos urbanísticos, lo que significa que menos de un 1% de la superficie total del municipio se corresponde con la Unidad Urbana.

Dentro de estos usos cabe destacar el casco urbano, cuya superficie es de 181,7 Ha, es decir un 80,8% de la superficie urbanizable; las zonas industriales y las bodegas que se encuentran dispersas por el municipio, usos a los que se están destinadas unas 23,2 Ha del suelo urbano (10,3% de la superficie).

Imagen 1: Esquema de la unidad urbana de Campo de Criptana.



Fuente: www.idee.es, 2007.

El casco urbano de Campo de Criptana se caracteriza por tener un centro histórico perfectamente definido y un ensanche en su entorno correspondiéndose con una ciudad mononuclear.

Foto 3: Casco urbano de Campo de Criptana, 2007.



Fuente: Archivo PYEMA, 2007.

La altitud a la que se encuentra el casco urbano es de 708 metros sobre el nivel del mar. El crecimiento del casco urbano se encuentra limitado tanto al Sur como al Norte. Al Sur la limitación del crecimiento urbano viene definida por la línea de ferrocarril Madrid-Valencia-Cartagena, y al Norte por las estribaciones de la Sierra de Los Molinos y por dichos molinos. El crecimiento del municipio hacia el Este y el Oeste no está limitado ni por barreras naturales ni por tipo alguno de infraestructuras.

En el municipio de Campo de Criptana hay tres zonas industriales en las inmediaciones del casco urbano. Dos de ellas se encuentran al Este del municipio, siendo las zonas industriales más antiguas, y el Polígono Industrial Pozo Hondo que está ubicado al Oeste del municipio, pudiendo acceder a él por la entrada a Campo de Criptana desde la carretera N-420.

En la población también se encuentran industrias de forma dispersa por el núcleo urbano, al Sur y al Este del municipio. Éstas se encuentran cercanas a las zonas industriales y no es normal encontrar industrias diseminadas por el casco urbano.

6.2 CARRIL BICI.

Según la información aportada por los técnicos municipales, no hay carriles bici en el casco urbano de Campo de Criptana.

6.3 ZONAS VERDES DE CAMPO DE CRIPTANA.

Campo de Criptana dispone de una serie de zonas verdes en el interior del casco urbano, de las que poder disfrutar, habiendo en alguna de ellas, parques infantiles:

- Parque Altillo.
- Parque De la Serna.
- Parque Gibraltar.
- Parque Municipal.
- Parque Plaza de Quero.
- Parque Pozo de la Villa.
- Parque Bellas Vistas.
- Parque Fco. Valbuena.
- Parque Urb. Berenguer.
- Parque Complejo Deportivo.
- Parque Viviendas Sociales.



Foto 4: Parque Francisco Valbuena, 2007.



Fuente: Archivo PYEMA, 2007.

El sistema de espacios libres públicos, parques y zonas verdes, además de dar soporte a las actividades lúdicas y recreativas que puedan desarrollar los ciudadanos al aire libre, cumple una importante función social como marco de relaciones entre diversos grupos de población, sin distinción de edad o condición socioeconómica: niños, jóvenes, adultos y ancianos que aprovechan estos espacios públicos, ajardinados o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

En las fechas de realización del POM, el núcleo urbano de Campo de Criptana presentaba un ligero déficit de espacios libres de uso y dominio público tanto de sistema general como de nivel local. Además del déficit cuantitativo, la ciudad padecía una desequilibrada distribución de zonas verdes que penalizaba especialmente las zonas residenciales del centro.

Con objeto de resolver el aspecto cuantitativo del problema y paliar el aspecto cualitativo, el P.O.M. planteó la adecuación de unas 15,32 hectáreas, situadas en el borde norte de La Sierra en el entorno de Los Molinos. Se trató, básicamente, de realizar actuaciones de ajardinamiento, acondicionamiento de terrenos y adecuación de paseos y zonas de estancia para el esparcimiento del conjunto de la población, aunque fueran a ser utilizadas principalmente por los residentes en las zonas limítrofes.

Sumando este nuevo suelo a las 3,62 hectáreas de parques y zonas verdes del sistema general que existían (Parque Municipal 14.000 m², Parque del sector Bellasvistas 5.667 m², Parque Fco. Valbuena 3.686 m², Parques del sector IV 5.639 m², Parque del sector V 3.544 m² y Parque del Este 3.736 m²) y a las 2,08 hectáreas de áreas públicas del sistema general (Cerro de la Paz, Plaza Mayor y área forestada junto al Cerro de los Molinos) se obtiene una dotación de sistema general en suelo urbano de 21,02 hectáreas con lo que se alcanzaría el índice de 2.524 m² por cada doscientos habitantes (más del doble de lo exigido por la LOTAU) para la población horizonte teórica de 16.654 habitantes.



7. CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

A continuación exponemos los principios sobre los que debería basarse el crecimiento urbano de Campo de Criptana. La adhesión a la Carta de Aalborg y el desarrollo de la Agenda 21 Local debe implicar un compromiso con el desarrollo sostenible que no debe basarse únicamente en los aspectos ambientales, sino que debe hacer especial hincapié en aspectos tan importantes como pueda ser el desarrollo urbano.

A menudo cometemos el error – fundamentado en el desconocimiento o falta de información – de atribuir exclusivamente a la industria y a los sistemas de transporte, especialmente el automóvil, el origen principal de la contaminación en las ciudades y su entorno, cuando es la vivienda, en donde pasamos más del 90% de la nuestra vida, la culpable en gran medida de dicha contaminación.

Los edificios consumen entre el 20 y el 50% de los recursos físicos según su entorno, teniendo especial responsabilidad en el actual deterioro del medio ambiente la ampliación del parque construido.

Asimismo, dentro de las actividades industriales la actividad constructora, junto con la industria asociada, es la mayor consumidora de recursos naturales como pueden ser madera, minerales, agua y energía.

Además, los edificios, una vez construidos, continúan siendo una causa directa de contaminación por las emisiones que se producen en los mismos o el impacto sobre el territorio, creando un ambiente físico alienante, y una fuente indirecta por el consumo de energía y agua necesarias para su funcionamiento.



La construcción de los edificios comporta unos impactos ambientales que incluyen la utilización de materiales que provienen de recursos naturales, la utilización de grandes cantidades de energía tanto en lo que atiende a su construcción como a lo largo de su vida y el impacto ocasionado en el emplazamiento. El material fuertemente manipulado y que ha sufrido un proceso de fabricación utilizado en el campo de la construcción tiene unos efectos medioambientales muy importantes, con un contenido muy intensivo en energía.

No se pueden olvidar los costes ecológicos que suponen tanto la extracción de los recursos minerales (canteras, minas, etc.) como la deposición de los residuos originados, que abarcan desde las emisiones tóxicas al envenenamiento de las aguas subterráneas por parte de los vertedores. La construcción y el derribo de los edificios originan una gran cantidad de residuos.

El reciclaje y la reutilización de los residuos de demolición y de los residuos originados en la construcción es una solución que acabará parcialmente con el importante impacto ambiental que tiene su origen en el vertido y la incineración.

Muchos edificios modernos crean atmósferas interiores insalubres y/o peligrosas para sus ocupantes, y en una parte significativa de los edificios nuevos o rehabilitados aparece el denominado "síndrome del edificio enfermo". Los nuevos edificios herméticos con climatización controlada retienen compuestos orgánicos volátiles (COV) que pueden llegar a unas concentraciones centenares de veces más altas que en el exterior.

Por ello, la Construcción sostenible es cada vez una apuesta más real por la compatibilización entre desarrollo urbano y el respeto a la salud y al medio ambiente.



7.1 DEFINICIONES DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

Partiendo de diversos autores, se recogen a continuación algunas definiciones del término "Construcción Sostenible", que asumidas globalmente nos aportan una buena comprensión de la idea que comportan.

La Construcción sostenible, que debería ser la construcción del futuro, se puede definir como aquella que, con especial respeto y compromiso con el Medio Ambiente, implica el uso sostenible de la energía. Esta se dirige además hacia una reducción de los impactos ambientales causados por los procesos de construcción, uso y derribo de los edificios y por el ambiente urbanizado, teniendo en cuenta además la aplicación de las energías renovables en la construcción de los edificios, así como la aplicación de determinados materiales de construcción y la minimización del consumo de energía que implica la utilización de los edificios

Dicho término abarca, no sólo los edificios propiamente dichos, sino que también debe tener en cuenta su entorno y la manera cómo se comportan para formar las ciudades. El desarrollo urbano sostenible deberá tener la intención de crear un entorno urbano que no atente contra el medio ambiente, con recursos, no sólo en cuanto a las formas y la eficiencia energética, sino también en su función, como un lugar para vivir, previniendo la degradación ambiental o los prejuicios, y proporcionando un ambiente saludable, tanto en el interior de los edificios como en su entorno

7.2 ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

La sostenibilidad tendrá en cuenta no sólo la construcción en la creación del ambiente, sino también los efectos que ésta producirá en aquellos que lo llevan a cabo y en los que vivirán en ellos. La importancia creciente en las consideraciones del "síndrome del edificio enfermo" en los edificios de oficinas y la "sensibilidad ambiental" en la construcción de viviendas ha dado lugar a una mayor consideración de los efectos que los materiales de construcción tienen en la salud humana.

Por tanto, la construcción sostenible consistirá en construir en base a unos principios ecológicos y que a continuación enumeramos:



- a. Conservación de recursos.
- b. Reutilización de recursos.
- c. Utilización de recursos Reciclables y Renovables en la construcción.
- d. Consideraciones respecto a la gestión del ciclo de vida de las materias primas utilizadas, con la correspondiente prevención de residuos y de emisiones.
- e. Reducción en la utilización de la energía.
- f. Incremento de la calidad, tanto en lo que atiende a materiales, como a edificaciones y ambiente urbanizado.
- g. Protección del Medio Ambiente.
- h. Creación de un ambiente saludable y no tóxico en los edificios.

Los recursos disponibles para llevar a cabo los objetivos de la Construcción Sostenible son los siguientes:

- Energía, que implicará una eficiencia energética y un control en el crecimiento de la movilidad.
- Terreno y biodiversidad. La correcta utilización del terreno requerirá la integración de una política ambiental y una planificación estricta del terreno utilizado. La construcción ocasiona un impacto directo en la biodiversidad a través de la fragmentación de las áreas naturales y de los ecosistemas.
- Recursos minerales, que implicará un uso más eficiente de las materias primas y del agua, combinado con un reciclaje a ciclo cerrado.

La definición de Construcción Sostenible lleva asociada tres verbos: reducir, conservar y mantener. La combinación de los principios ecológicos y de los recursos disponibles nos proporciona una serie de consideraciones a tener en cuenta.

La reducción en la utilización de los recursos disponibles se llevará a cabo a través de la reutilización, el reciclaje, la utilización de recursos renovables y un uso eficiente de los recursos. Se tratará de incrementar la vida de los productos utilizados, un incremento en la eficiencia energética y del agua, así como un uso multifuncional del terreno.

La conservación de las áreas naturales y de la biodiversidad se llevará a cabo a partir de restricción en la utilización del terreno, una reducción de la fragmentación y la prevención de las emisiones tóxicas.



El mantenimiento de un ambiente interior saludable y de la calidad de los ambientes urbanizados se llevará a cabo a través de la utilización de materiales con bajas emisiones tóxicas, una ventilación efectiva, una compatibilidad con las necesidades de los ocupantes, previsiones de transporte, seguridad y disminución de ruidos, contaminación y olores.

A partir de la información anterior, se podrían enumerar a grandes rasgos los requisitos que deberían cumplir los edificios sostenibles:

- Consumir una mínima cantidad de energía y agua a lo largo de su vida;
- Hacer un uso eficiente de las materias primas (materiales que no perjudican el medio ambiente, materiales renovables y caracterizados por su desmontabilidad);
- Generar unas mínimas cantidades de residuos y contaminación a lo largo de su vida (durabilidad y reciclabilidad);
- Utilizar un mínimo de terreno e integrarse correctamente en el ambiente natural;
- Adaptarse a las necesidades actuales y futuras de los usuarios (flexibilidad, adaptabilidad y calidad del emplazamiento);
- Crear un ambiente interior saludable.

7.3 LOS EDIFICIOS Y LA SOSTENIBILIDAD.

El objetivo principal de los edificios ha sido el de proteger a sus ocupantes de los elementos naturales. Los principales esfuerzos se han enfocado a la mejora de los aspectos necesarios para llevar a cabo este objetivo, es decir, una mejora en la calidad global del edificio y en el dominio de los costes correspondientes.

Actualmente la noción de Desarrollo Sostenible introduce una restricción adicional, que es la de cumplir el objetivo principal de los edificios sin comprometer la posibilidad de las generaciones futuras de satisfacer sus necesidades.



Los edificios, a lo largo de su construcción, uso y demolición, ocasionan una gran cantidad de impactos ambientales que nacen de nuestra actividad económica. Éstos ocasionan un gran impacto en el ambiente global a través de la energía utilizada para proveer a los edificios de los servicios necesarios y de la energía contenida en los materiales utilizados en la construcción. Los edificios son responsables de aproximadamente el 50% de energía utilizada y de las emisiones de CO2 a la atmósfera. El ambiente interior tiene un mayor impacto en la salud y el confort. Otros aspectos incluyen el adelgazamiento de la capa de ozono como resultado de la masiva utilización de productos químicos, como pueden ser los clorofluorocarbonados (CFC's), hidroclorofluorocarbonados (HCFC's) y halones, utilizados comúnmente como refrigerantes, etc.

7.4 EL IMPACTO AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS.

Deberán tenerse en cuenta los impactos ambientales de los edificios y de sus materiales antes, durante y después de su construcción. Los diferentes efectos se considerarán con el coste de adoptar nuevas alternativas prácticas [WWF, 1993].

Los flujos de materia o energía que entran o salen del sistema estudiado contribuyen, de forma diferenciada, a un cierto número de impactos, o efectos (globales), sobre el medio ambiente. Se puede citar el efecto invernadero (o contribución al calentamiento global), la acidificación atmosférica (o la lluvia ácida), la destrucción de ozono estratosférico, la eutrofización, el agotamiento de los recursos naturales,... (Moch, 1996).



7.5 LOS EFECTOS DE LOS MATERIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Evaluar la dimensión medioambiental de un producto de construcción es intentar calificar y cuantificar el peso de los impactos que se le asocian por el conjunto de su ciclo de vida, desde la extracción de las materias primas hasta el final de su vida [Moch, 1996].

El proceso de fabricación de los materiales de construcción, así como de los productos de los cuales muchos están formados, ocasiona un impacto ambiental. Este impacto tiene su origen en la extracción de los recursos naturales necesarios para su elaboración, incluyendo el proceso de fabricación y el consumo de energía, que deriva en emisiones tóxicas a la atmósfera.

Muchos de estos procesos originan emisiones tóxicas a la atmósfera, que resultan contaminantes, corrosivas y altamente perjudiciales para la salud. Lo que se pretende con la aplicación de los criterios de la construcción sostenible es la construcción de edificios con una disminución de estos materiales y evitar, siempre que sea posible, la utilización de sustancias que al final de su ciclo de vida, originen residuos peligrosos.

Los principales efectos sobre el Medio Ambiente de los materiales utilizados en la construcción son los siguientes:

- Consumo energético;
- Producción de residuos sólidos;
- Incidencia en el efecto invernadero;
- Incidencia en la capa de ozono;
- Otros factores de contaminación ambiental [Casado, 1996].

Estrategia de minimización de impacto ambiental de los materiales de construcción

Una estrategia óptima para minimizar el impacto ambiental sería aquella que utilizase soluciones que minimizaran de manera equilibrada los efectos que éstos producen sobre el Medio Ambiente, es decir, sobre el consumo de energía, la producción de residuos y la contaminación [Speare, 1995].

Utilización de materiales reciclables para la producción de los agregados del hormigón en lugar de utilizar materias primas naturales.



Reciclaje de materiales: reutilización de la madera, utilización de materiales reciclados/reutilizados en la construcción de las paredes, techos y suelos; uso de residuos industriales en algunos materiales [Baldwin, 1996].

Cabe destacar que la madera es un recurso natural renovable, que consume poca cantidad de energía en su proceso de transformación como material de construcción, pero los tratamientos de conservación y protección que se apliquen pueden originar emisiones y residuos tóxicos. Las pinturas, disolventes y los tratamientos realizados a la madera plantean importantes riesgos para la salud humana y los perjuicios que supone al ambiente a lo largo de su producción, uso y disposición final [WWF, 1993].

Reutilización de residuos de otras construcciones o demoliciones, en un nivel de alta calidad y que no sean utilizados en aplicaciones de baja importancia o vertidos en los vertederos. [Speare, 1995].

El impacto ambiental debido al transporte de los materiales supone un coste indirecto en términos de contaminación en cuanto a las emisiones de CO2 producidas por los gases de escape.

El diseño del edificio y la elección de los materiales se realizará teniendo en cuenta una minimización en la cantidad de materiales que liberen sustancias químicas peligrosas y la incorporación de materiales y componentes con un bajo índice de ODP (ozone depletion potential) [Baldwin, 1996].

Minimización de los consumos energéticos en la utilización de las construcciones.

Desde la proyección de los edificios se puede controlar en gran medida su consumo energético. Posteriormente, en la utilización de los edificios tendrá una gran importancia la gestión de la energía, la intervención de los usuarios y el mantenimiento.

La implantación de los edificios juega un papel fundamental en el consumo de energía. No siempre se pueden escoger las condiciones más favorables, pero la referencia al clima, la vegetación, la topografía y el tejido edificado tienen que ser un primer paso tanto si lo aprovechamos como si nos tenemos que proteger de las condiciones adversas [Casado, 1996].



Para llevar a cabo un uso eficiente de la energía y de su conservación se tendrán que considerar los siguientes aspectos en la construcción de los edificios:

- Aislamiento y ventilación;
- Sistemas de control de la energía en los edificios y otros controles automáticos;
- Uso de monitores y gestores energéticos;
- Control por ordenador de la iluminación, temperatura y condiciones climáticas;
- Desarrollo en aplicaciones de baja energía y tecnologías limpias;
- Fuentes de energía renovable;
- Diseño basado en un consumo bajo de energía y planificación para una eficiencia energética [WWF, 1993].

7.6 IMPACTO EN LA PLANIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN.

Como ya hemos comentado anteriormente, el planeamiento urbanístico es el ámbito en el cual se pueden conseguir las mejores aportaciones del ambiente a la edificación, ya que puede conducir a un ambiente más saludable y agradable [Casado, 1996].

Un Estudio o Revisión de Planeamiento tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Existencia de paisaje, importancia ecológica y arquitectónica de la localización.
- Valoración del impacto ambiental.
- Determinación previa de los posibles usos del transporte.
- Previsión de zonas seguras para el almacenamiento de productos y residuos en el lugar de construcción y convenientes acuerdos para la disposición de residuos [WWF, 1993].
- Impactos en el proceso de construcción, como pueden ser un incremento en la cantidad de transporte, polvo y ruidos.

Por tanto, sería recomendable la realización de una Revisión del Planeamiento urbanístico en base a dichos principios, incluyendo los criterios de construcción sostenible en las normas urbanísticas, para de esta manera adquirir un compromiso serio y coherente con los principios del desarrollo sostenible.



7.7 LA CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

La calidad en la edificación es la clave para relanzar el mercado, mejorar las condiciones medioambientales y ahorrar recursos energéticos. Esta visión incluye tanto los materiales, como los sistemas o estrategias urbanas que inciden sobre la calidad. Entre las propuestas que contribuirán a mejorar la calidad en la edificación podemos mencionar las siguientes:

- Limitar el riesgo económico que supone actualmente la compra de inmuebles y promocionar las inversiones en proyectos de construcción de alta calidad.
- Crear el etiquetado ecológico tanto para edificios como para productos de construcción y favorecer un mecanismo de mercado que promueva el cambio hacia esta realidad.
- Reducir los costes constructivos e introducir el concepto del menor coste posible en el mantenimiento del inmueble.
- Incrementar la estandarización de los diferentes componentes de la construcción y mejorar la diseminación de aquellas tecnologías y sistemas de interés general.
- Desarrollar sistemas apropiados de control de calidad adaptados a las necesidades de los constructores y diseñadores, y orientados a promocionar una garantía en los resultados energéticos del edificio [Landabaso, 1996].

7.8 LA CALIDAD DEL AMBIENTE INTERIOR.

Los materiales y los componentes con los que se construye el edificio pueden ser una fuente de materiales problemáticos, como pueden ser los tratamientos químicos aplicados a diferentes materiales, que se evaporan en la atmósfera del edificio. Los sistemas de control ambiental y otros servicios incrementan el confort y la salubridad de los ambientes en los edificios (Groak, 1992).

Actualmente se está investigando en la reducción y eliminación de las emisiones de los productos químicos contenidos en los diferentes materiales y otras aplicaciones para mejorar la calidad del ambiente interior (Canada Mortgage, 1993).



Se pueden considerar los siguientes aspectos en cuanto a la calidad del ambiente interior:

- Caracterizar las fuentes de contaminación y los elementos contaminantes del aire.
- Optimización de los equipos de ventilación.
- Clarificar los aspectos sociológicos relacionados con la calidad del aire.
- Controlar los elementos contaminantes del aire.
- Desarrollar una estandarización en este aspecto (Groak, 1992).



8. CONCLUSIONES.

El objeto de este apartado no es otro que obtener unas conclusiones que nos permitan situarnos en la realidad urbanística y de transformación del territorio que esta sufriendo el término municipal de Campo de Criptana.

Campo de Criptana dispone en la actualidad de un Plan de Ordenación Municipal en vigor desde el 27 de febrero de 2003, fecha en la que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo. Como objetivo genérico, el POM intenta dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de equipamiento de sus habitantes. Este POM deroga las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriormente vigentes, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 1990 y que sufrieron diversas Modificaciones Puntuales.

En Campo de Criptana, tanto la densidad poblacional como la de viviendas son muy superiores a la media representativa de estos parámetros para el conjunto de la Comunidad Autónoma y de la provincia de Ciudad Real, lo que indica un mayor grado de presión ejercida sobre el medio y una menor calidad ambiental.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo de Campo de Criptana en Urbano (consolidado y no consolidado), Urbanizable y Rústico (rústico de reserva y rústico protegido).

Campo de Criptana tiene una extensión de 33.202 Ha de superficie, de las cuales 224,94 Ha están destinadas a usos urbanísticos, lo que significa que menos de un 1% de la superficie total del municipio se corresponde con la Unidad Urbana.



El casco urbano de Campo de Criptana se caracteriza por tener un centro histórico perfectamente definido y un ensanche en su entorno correspondiéndose con una ciudad mononuclear.

En Campo de Criptana hay tres zonas industriales en las inmediaciones del casco urbano. En la población también se encuentran industrias de forma dispersa por el núcleo urbano, al Sur y al Este del municipio.



9. ANÁLISIS DAFO.

9.1 DEBILIDADES.

- Existencia de impactos derivados de cambios en el uso del suelo.
- Alta densidad de población y de viviendas en el término municipal, lo que se traduce en una mayor presión antrópica sobre el medio y una menor calidad ambiental.

9.2 FORTALEZAS.

- Campo de Criptana cuenta con un planeamiento urbanístico en vigor que regula las actuaciones a llevar a cabo.
- No existen colonias diseminadas por el término municipal, fuera de la ordenación vigente.
- La dotación de suelo urbano puede considerarse suficiente al considerar haberse considerado en el POM el aumento poblacional que viene dándose en el municipio.
- El Plan de Ordenación prevé una dotación de zonas verdes que dobla la prevista por la LOTAU.

9.3 OPORTUNIDADES.

- Integración de parámetros de sostenibilidad (eficiencia energética, ahorro de agua, etc.) para las nuevas tipologías constructivas.
- Desarrollo de una Agenda 21 local que permita abordar los problemas derivados de la ordenación del territorio desde una visión multidisciplinar y participada.
- Desarrollo de un carril bici en el término municipal.



10. FUENTES DE INFORMACIÓN Y BIBLIOGRAFÍA.

- Canada Mortgage and Housing Corporation (1993) *The Clean Air Guide: How to Identify and Correct Indoor air Problems in your home*, Ottawa.
- Casado Martínez, N (1996) *Edificios de alta calidad ambiental*. Ibérica, Alta Tecnología ISSN 0211-0776
- Groak, S. (1992) *The analysis of sensations, the analysis of building*. E&FN SPON
- Landabaso, A. (1996) *Eficiència Energètica a l'edificació: Estat actual de les diferents tecnologies*. I Jornades Construcció i Desenvolupament Sostenible, Barcelona, 16, 17 i 18 de maig de 1996.
- Moch, Y. (1996) *Impacte Ambiental dels materials de construcció*, I Jornades Construcció i Desenvolupament Sostenible, Barcelona, 16, 17 i 18 de maig de 1996.
- Speare, R.S. (1995) *Recycling of structural Materials*. The Structural Engineer, Volume 73, 4July 1995.
- WWF (1993) *The Built Environment Sector, Pre-Seminar Report*. Council for Environmental Education WWF, Department of Environment, De Monfort Univerity Leicester.
- Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana. Ayuntamiento de Campo de Criptana.
- Censo de Población y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.



11. ÍNDICES.

11.1 ÍNDICES DE TABLAS.

Tabla 1: Introducción de nuevos valores en la cultura económica tradicional.....	701
Tabla 2. Datos población, superficie y vivienda en Campo de Criptana.	705

11.2 ÍNDICE DE FIGURAS.

Figura 1: Datos población, superficie y vivienda en Campo de Criptana.....	706
--	-----

11.3 ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS.

Foto 1: Vista aérea del casco urbano de Campo de Criptana.....	704
Foto 2: Laguna de Salicor.....	710
Foto 3: Casco urbano de Campo de Criptana, 2007.....	719
Foto 4: Parque Francisco Valbuena, 2007.....	721



12. GLOSARIO.

Normas Subsidiarias de Planeamiento (N.N.S.S.) → Las normas subsidiarias del planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

- Establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los municipios que carezcan de Plan general.
- Definir para los municipios que carezcan de Plan General la Ordenación Urbanística concreta de su territorio.

Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) → El objeto del P.G.O.U. es la Ordenación Urbanística del territorio de un término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Suelo Urbano (S.U.) → Con Suelo Urbano entendemos, todo aquel suelo que ha sido transformado y además cuenta como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación según lo establecido en la legislación urbanística.

Suelo Urbanizable → Son aquellos suelos que el Plan General de Ordenación destina a ser soporte del desarrollo urbano y su fin será convertirse en Suelo Urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Suelo Urbanizable Programado → Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General. El criterio para la inclusión obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.



Suelo Urbanizable No Programado → Este tipo de suelo es aquel que no siendo contemplado en la previsión del programa de planificación, el Plan declara aptos, en un principio para ser urbanizados y que a través de Actuaciones Urbanísticas y su desarrollo en Planes Parciales pueden ser urbanizados.

Suelo No Urbanizable → Cuando nos referimos a aquellos terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Suelo Rústico → Cuando nos referimos a terreno cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que les caracterizan. La función de estos terrenos podrá estar relacionada con valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.

Suelo Rústico Protegido → comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano, para el cual, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen de protección especial distinto del general.

Suelo con protección Ecológico-Paisajística → Tiene tal consideración, aquel suelo que debido a sus accidentes geográficos, perfiles del litoral, especies vivas tanto vegetales como animales de singular interés que se den en este espacio, hitos naturales y demás elementos específicos naturales que determinan la fisonomía del territorio.

Sistemas Generales → Son suelos de sistemas generales los que el Plan señala como tales por: estar destinados a albergar viario, usos o instalaciones públicas de nivel ciudad o superior; formar parte de la estructura general y orgánica del territorio; y, estar excluidos de las cargas de urbanización fijadas por la Ley del Suelo como parte del conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad del suelo.



Sistemas de Relación → Son aquellos suelos e instalaciones destinados a facilitar los desplazamientos de personas y mercancías como la red viaria básica (instalaciones y espacios reservados para el sistema general viario de carácter fundamental en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre todas las subáreas, conectando las redes principales entre si y la red viaria complementaria).

Sistemas de Actuación → Procedimientos para la transformación de los terrenos por medio de los cuales el conjunto de propietarios de cierta superficie de suelo afectada por una figura de planeamiento, realizan una serie de cesiones de forma proporcional al valor de sus fincas originarias y se reparten de manera equitativa los beneficios y cargas derivadas de la normativa urbanística aplicable.

Edificios fuera de ordenación → Son los edificios que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, o cuyo uso contravenga las condiciones de acuerdo con las que se autorizaron, así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente.

Plan Parcial → Instrumento por el que se desarrollan las disposiciones de un Plan de Ordenación del Territorio (en concreto, las figuras del Plan General de Ordenación Urbana, y en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias) en áreas de Suelo Urbano por medio de recursos de planificación en detalle (en terrenos con la calificación de Suelo Urbanizable No Programado, el objeto del Plan Parcial es el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística).

Patrimonio arqueológico → Es una parte del patrimonio histórico, que se caracteriza porque la mayoría de sus bienes no se ven, están enterrados a mayor o menor profundidad, por lo que los mecanismos de investigación y de protección que se emplean para ellos son algo diferentes al resto del patrimonio y se han de basar mucho más en la prevención que en la intervención.

Vía Pecuaría → Son aquellas rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Edificación abierta → Son los terrenos destinados por el plan general a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.



Conjuntos arquitectónicos → Aquellos que son ordenados según un proyecto único y edificados de acuerdo con él de modo simultáneo o por fases, con parcelación regular y edificación con repetición de determinadas soluciones arquitectónicas, y aquellos otros que resultan del desarrollo a largo plazo de zonas con parcelación histórica y tipologías asociadas a la misma.

Residencial Extensivo → Se considera como tal toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías: vivienda unifamiliar tradicional, adosada o en fila, pareada, aislada.

