

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I. PRELIMINARES

A. CONTRATO

Con fecha 24 de octubre de 2002 fue suscrito contrato entre el Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar y la Compañía Planificadora, S.L.P, para la redacción del Plan Municipal de Ordenación del término municipal. El 23 de mayo de 2005 se firmó la modificación del contrato mencionado.

B. ANTECEDENTES

El 14 de julio de 2003 se presentó un Avance de planeamiento con un alto grado de definición, pues incluía ya las propuestas de calificación, un cuadro de aprovechamientos urbanísticos de las Unidades de Actuación y Sectores propuestos, y un borrador de Normas Urbanísticas. Así, el Avance permitió contrastar y madurar la propuesta entre el equipo redactor y los responsables políticos y técnicos; a tal efecto se mantuvieron sucesivas reuniones en el Ayuntamiento en las que se recogieron todos los ajustes y correcciones a introducir para elaborar el presente documento.

Con fecha 18 de mayo de 2004 se presentó el documento de tramitación del POM, que fue expuesto al público entre el 15 de junio y el 18 de julio de 2004. Asimismo se remitió a los municipios colindantes y a cada organismo competente de las distintas administraciones la documentación pertinente del POM para cumplir con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla – La Mancha (TRLOTAU).

Dos hechos fundamentales acaecen durante el periodo de redacción técnica del POM:

- Un crecimiento demográfico muy superior al que se preveía en el POM, debido a un espectacular aumento de la población inmigrante (situación esta que afecta a los municipios cercanos a Madrid, y de la que no se sustrae Santa Cruz del Retamar), que hace insuficiente el suelo clasificado en el proyecto de POM para acoger futuros crecimientos poblacionales.
- La entrada en vigor, el 29 de septiembre de 2004, del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (Decreto 248/2004 de 14-09-2004), al que debería de adaptarse el POM.

Estas dos circunstancias, unidas a la favorable opinión técnica y política en el sentido de estimar algunas de las alegaciones hechas al POM durante su exposición pública, hacían aconsejable revisar en profundidad el documento técnico del POM, sobre todo en el sentido de ampliar notablemente el suelo urbanizable. Por ello, puesto que las modificaciones previstas eran sustancia-

les y afectaban al modelo mismo de Plan, el Consistorio adoptó, con fecha 14 de marzo de 2005, el acuerdo plenario de desistir en continuar con la tramitación del POM, acordando redactar un nuevo documento técnico adaptado a la nueva situación. En junio de 2005 se presentó el Avance de esta nueva versión del POM.

Con fecha 29 de mayo de 2006 se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 110, el anuncio de 19 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar por el que se abría el periodo de Información Pública del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz del Retamar y del Estudio Ambiental del mismo.

La exposición de la documentación tuvo lugar el Ayuntamiento de Santa Cruz entre los días 30 de Mayo y 30 de Junio de 2006.

Se recibieron 58 escritos de alegaciones al POM, de los que tres extendían las alegaciones al Estudio Ambiental, aportando un estudio ambiental alternativo sobre las fincas objeto de las alegaciones. Además se recibió otro escrito que no puede considerarse como alegación, sino como petición de información.

De los 58 escritos de alegaciones al POM, se han estimado en su totalidad 16, parcialmente 8, y se han desestimado 34.

C. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de este POM ha estado constituido por las siguientes personas:

Equipo básico:

Alvaro Hernández Gómez, Arquitecto - Urbanista.

Luis Hernández Gómez, Arquitecto - Urbanista.

Victoria Haendler Más, Arquitecto - Urbanista.

Pedro José Moral Cano, Arquitecto - Urbanista.

Amparo Santisteban López, estudiante de Arquitectura (Proyecto Fin de Carrera)

Colaboradores:

Alfonso Cariñena Toro, Ingeniero de Caminos C y P.

Carmen García Vega. Abogado

Equipo de apoyo:

Pilar Heredero Berzosa, Delineación.

Elena Ruano Merino, Edición y Mecnografía.

D. LAS FUENTES

Se describen a continuación las principales fuentes utilizadas para la confección del Plan Municipal de Ordenación:

D.1 - LA FOTOGRAFÍA AÉREA

Se han utilizado los fotogramas en blanco y negro E: 1/8.000 correspondientes a los vuelos realizados en marzo de 1998 y septiembre de 1999 por ETYCA, por encargo de la Diputación Provincial de Toledo, y el vuelo de marzo de 2003, de la misma empresa, por encargo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Retamar.

D.2 - EL PLANO PARCELARIO DE URBANA

Se ha dispuesto de la cartografía digital en formato dxf grabada para este trabajo con fecha 6 de marzo de 2003, por la Gerencia Regional del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda en Castilla-La Mancha-Toledo, referida al suelo urbano del núcleo de Santa Cruz y urbanizaciones Calalberche, La Cruz Verde y La Dehesa, y al Suelo Rústico de todo el Término Municipal.

D.3 – EL LEVANTAMIENTO FOTOGRAMÉTRICO DEL CASCO URBANO E INMEDIACIONES DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR, CALALBERCHE, LA CRUZ VERDE Y LA DEHESA.

Se ha dispuesto de soporte digital, en formato dwg, del levantamiento fotogramétrico realizado por ETYCA a partir de los vuelos de 1998/99 antes mencionados, ampliado por la misma empresa en marzo de 2003. Su escala es 1:1000, cubre tanto el casco e inmediaciones de Santa Cruz del Retamar, como las urbanizaciones Calalberche, La Cruz Verde y La Dehesa. La información referida a Santa Cruz y el Romeral es la correspondiente al vuelo de marzo de 2003, mientras que la de Calalberche, La Cruz Verde y La Dehesa no ha sido actualizada y corresponde al vuelo de 1998, si bien en estos tres casos han sido escasos los cambios habidos desde entonces.

D.4 - EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se han analizado las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de abril de 1992, sus tres modificaciones puntuales y el Plan Parcial correspondientes a la urbanización de Calalberche en sus tres fases (I, II y III).

D.5 – LA ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO SOCIAL DE LA VILLA.

Elaborada sobre el plano parcelario a escala 1:1.000, ha sido actualizada y digitalizada en formato dwg en el año 2003. Incluye información sobre el estado de la red viaria y los trazados de las redes de distribución de agua, saneamiento y alumbrado público.

D.6 - LAS REUNIONES CON DIVERSOS ORGANISMOS

Durante el periodo de redacción de este POM se han mantenido diversas reuniones con los responsables políticos y técnicos del Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar que han permitido afinar la propuesta de ordenación elaborada. La inestimable colaboración de D. Melchor Maseda, Arquitecto Municipal, de Dña. Pilar García, Secretaria Municipal, y del resto de los funcionarios municipales ha sido fundamental para poder redactar el presente documento.

D.7 - EL TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo ha sido realizado en sucesivas fases entre septiembre de 2002 y junio de 2003 para el primer documento de POM redactado, consistiendo, por una parte, en la toma de datos para elaborar la información urbanística que incluye un inventario de usos del suelo y un estudio sobre las tipologías edificatorias del casco de Santa Cruz y las urbanizaciones Calalberche, La Cruz Verde y La Dehesa. En una segunda etapa el trabajo de campo se centró en la confirmación de la idoneidad de las propuestas de ordenación contenidas en proyecto de POM no tramitado.

Entre abril y junio de 2005, el equipo técnico efectuó sucesivas visitas a campo, algunas con responsables políticos y técnicos municipales, para actualizar la información disponible y confirmar o rectificar las nuevas propuestas de ordenación.

E. LAS BASES CARTOGRÁFICAS

- La base cartográfica referente al núcleo urbano a escala 1:2000 utilizada en el POM, se ha confeccionado a partir del levantamiento fotogramétrico realizado por ETYCA antes mencionado, que ha sido refinado, y al cual se le han incorporado algunas correcciones a partir del plano digital del Catastro de Urbana, sobre todo en aquellos ámbitos afectados por las propuestas de ordenación.
- La base cartográfica del término municipal utilizada es un montaje de las hojas 580-II,III, IV (edición de 1998); 603-I,II y 604-I (edición de 2000) del Mapa Topográfico Nacional de España, en soporte digital, elaborado por el Centro Nacional de Información Geográfica a escala 1:25.000.

II. MEMORIA INFORMATIVA

La información urbanística contenida en este título se refiere como es natural a todo el término municipal de Santa Cruz del Retamar, ahora bien, para la información referida al medio urbano se ha distinguido entre Santa Cruz cabecera municipal, y la urbanización de Calalberche.

A. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL AMBITO DEL POM

A1. SANTA CRUZ DEL RETAMAR EN LA REGIÓN. RELIEVE

El área de estudio comprende el término municipal de Santa Cruz del Retamar, situado en la comarca toledana de Torrijos, ubicada en posición central en la mitad septentrional de la provincia de Toledo. Tiene una extensión de 129,3 km² (ver planos nº 1 y 2).

Limita al norte Villa del Prado y Aldea del Fresno (ambos en la Comunidad de Madrid), al oeste con Almorox, Escalona y Quismondo, al sur con Maqueda, Portillo de Toledo y Fuensalida y, al este, con Mérida La Torre de Esteban Hambrán y Las Ventas de Retamosa.

La estructura del relieve en el ámbito de estudio viene determinada por constituir parte de la zona de transición entre el Sistema Central y la fosa del Tajo. Se trata de un área de suaves relieves alomados con una altitud comprendida entre los 420 m.s.n.m. en el Alberche y los 640 de las zonas más elevadas del término (Cerro de Media Legua, al noreste del casco urbano de Santa Cruz).

El rasgo más sobresaliente de su fisiografía lo constituye la fosa del Alberche, de orientación NE-SW, que condiciona la creación de una red hidrográfica secundaria a base de pequeños valles cuasiparalelos de orientación perpendicular al cauce principal.

A2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En la fosa del Alberche afloran las arcosas del Terciario Superior (Mioceno – Plioceno) rocas sedimentarias detríticas originadas a partir de la erosión de materiales graníticos, por lo que se componen de granos de cuarzo, feldespato y mica procedentes de la meteorización de la roca madre. Su génesis, a partir de los materiales de las sierras adyacentes (alineación de San Vicente-Peña de Cenicientos) ha traído consigo una organización de tamaños granulométrica que va haciéndose cada vez más pequeña a medida que se avanza hacia el fondo del valle.

La fracturación principal sigue una dirección noreste-suroeste, señalando la alineación principal del alineamiento San Vicente-Sierra de La Higuera-Peña de Cenicientos y de los ríos Tietar y Alberche, enlazando todo el conjunto con el sector guadarrámico del Sistema Central.

La fosa del Alberche es una fosa tectónica periférica que enlaza, al norte, através de una falla inversa, con el bloque de Piélagos, y al sur, con la fosa del Tajo. El modelado actual se ha labrado sobre las arcosas, en las que se desarrollaría un glacis o rampa que enlazaría con el sector granítico si bien aquí, debido a la deleznablez de los materiales, ha sido ampliamente desmantelado. Por tanto, el modelado se resuelve en un paisaje alomado, con zonas culminantes planas de poca entidad en las que se inscriben valles con laderas suavemente inclinadas.

A nivel de detalle existen diferenciaciones entre los sectores más próximos a la sierra, labrados sobre una formación de grandes bloques, de tal manera que la superficie se encuentra salpicada por numerosos cantos y bloques de diversos tamaños liberados de la masa arcósica y los más alejados del contacto, donde desaparecen estos bloques y constituyen los suaves relieves alomados.

El cuaternario en este ámbito ha actuado limitándose a someros retoques sobre los relieves ya configurados, de tal manera que se ha creado un amplio sistema de terrazas en el valle del Alberche. Éste se ha encajado progresivamente en relación con sucesivas crisis climáticas y desnivelamientos tectónicos, lo que ha motivado la presencia de amplios depósitos de cantos y gravas redondeados, con matriz arcilloso arenosa, acarreados por el río y con sucesivas etapas de deposición y erosión, formando un sistema de terrazas en que se aprecian tres niveles situados a +30 m., +15-20 m. y +2-3 m. que se escalonan desde el contacto con el glacis hasta el cauce actual del río.

En el fondo del cauce se presentan una serie de depósitos aluviales, fundamentalmente limosos-arenosos y una llanura de inundación muy amplia ocupada por un cauce anastomosado que da lugar a islotes y barras arenosas.

Es necesario señalar que los Mapas Geológicos a escala 1:50.000 en los que se emplazaría el término municipal de Santa Cruz del Retamar (n^{os} 580, 603 y 604) no han sido publicados por el IGME. Por otro lado, la escasa precisión de los límites de las unidades descritas para la zona en el plano 1:200.000 publicado por el IGME hace que no sea posible representar las unidades geológicas existentes a la escala adecuada por lo que se ha optado por no incluir plano geológico en este estudio.

A3. EDAFOLOGÍA

Entre los horizontes que ocupan mayor extensión en el municipio aparecen los suelos de tipo Xerochrept del orden de los Inceptilosos. Se trata de suelos con una capacidad productiva media. Son suelos medianamente evolucionados con un perfil A(B)C, pH superior a 7 y textura arcilloso-limosa. Su drenaje es bueno y sus limitaciones productivas proceden de su bajo nivel de nutrientes y alta erosionabilidad.

En las zonas en las que se da una mayor estabilidad de los terrenos, como sucede en las terrazas del Alberche, la evolución progresa y el perfil adopta la forma AbtC, característica de los Alfisoles apareciendo suelos de tipo Haploxeralf.

Por último en el fondo de valle del Alberche también se dan suelos del orden de los Entisoles. En ellos el perfil es del tipo AC, pues las condiciones ambientales y/o la falta de tiempo ha impedido la formación de otros horizontes. Así, se dan Xerofluvents, suelos aluviales a los que las sucesivas avenidas condicionan una variación irregular del contenido en materia orgánica.

A4. CLIMATOLOGÍA

Las estaciones meteorológicas más próximas son:

Estación	Tipo	Coordenadas		
		Latitud	Longitud	Altitud
Ventas de Retamosa	Termopluviométrica	40°09'	04°06'	625 m
Almorox	Pluviométrica	40°14'	04°23'	537 m.

Tabla: *Ubicación de las estaciones meteorológicas más cercanas.*

Nombre	Clave	Años Precipitación	Años Temperatura
Ventas de Retamosa	3282	35 (1962 – 1996)	17 (1974 – 1990)
Almorox	3351	28 (1962 - 1989)	---

Tabla: *Periodo útil.*

Así, para la redacción del presente capítulo se ha utilizado la información obtenida a partir de los datos proporcionados por dichas estaciones obtenidos de la publicación Caracterización Agroclimática de la Provincia de Toledo (Mapya, 1998) y actualizados con los datos extraídos del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (Siga) existente en la web del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (www.mapya.es/siga).

Los parámetros climáticos analizados a continuación son: temperatura, precipitación y evapotranspiración potencial.

A41. Temperaturas

E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D	Año
6,4	7,9	10,3	11,4	15,2	20,6	24,4	24,1	21,0	14,8	9,7	6,7	16,2

Tabla: *Temperaturas (°C) medias mensuales en el área de estudio.*

Observando las temperaturas se aprecia que presentan una fuerte oscilación anual, debido a los contrastes verano-invierno y a la situación interiorizada en la que se encuentra la zona.

Entre el valor de la temperatura media de máximas del mes más cálido (31,1°) y la media de mínimas del mes más frío (1,7°) la diferencia es de 30°, lo que da una idea de la amplitud térmica existente.

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D	Año
-2,9	-2,1	-0,9	1,3	4,6	9,3	12,5	12,3	9,2	4,4	-0,5	-2,4	-4,4

Tabla: *Temperaturas (°C) medias mensuales de mínimas absolutas.*

La duración del periodo frío (aquel en que la temperatura media de las mínimas es inferior a 7°C) o de heladas es de 6 meses, mientras que la del período cálido (aquel en que las temperaturas medias de máximas alcanzan valores superiores a 30°C) es de 2 meses.

A42. Precipitaciones

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D	Año
45	47	31	46	37	25	8	10	24	43	55	53	423
78	76	45	60	55	34	13	9	31	49	53	72	582

Tabla: *Pluviometría media mensual (mm). Arriba en Ventas de Retamosa y abajo en Almorox.*

Como se puede observar, las precipitaciones anuales son muy escasas (entre 420 y 580 mm). Las precipitaciones mensuales a lo largo del año rondan los 40 mm, excepto en los meses de sequía estival, mostrando un comportamiento irregular con años más lluviosos, y otros mucho más secos.

La marcada continentalidad del clima de la zona, acentuada por la escasez de precipitaciones y su irregularidad son los factores fundamentales que influyen en el desarrollo de la vegetación arbórea y en el desarrollo agrario de la zona.

A43. Evapotranspiración potencial. Método de Thornthwaite

La evapotranspiración potencia (ETP) es otro de los elementos que debe considerarse para caracterizar el régimen de humedad. La ETP corresponde al agua que vuelve a la atmósfera en estado de vapor a partir de un suelo cuya superficie está totalmente cubierta de vegetación, en el supuesto de no existir limitación en el suministro de agua para lograr un crecimiento vegetal óptimo. El método de cálculo de Thornthwaite tiene en cuenta las temperaturas media mensuales y la latitud del lugar, resultando la ETP mensual expresada en mm/mes.

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D	Año
12,1	16,7	31,7	42,3	73,0	115,2	150,9	138,2	99,1	54,3	25,1	14,0	772,6

Tabla: *Evapotranspiración potencial media mensual (mm/mes). Método de Thornthwaite.*

A fin de analizar mejor el régimen de humedad en el área de estudio se ha confeccionado un gráfico en el que se comparan las medias de las precipitaciones mensuales con la evapotranspiración potencial media.

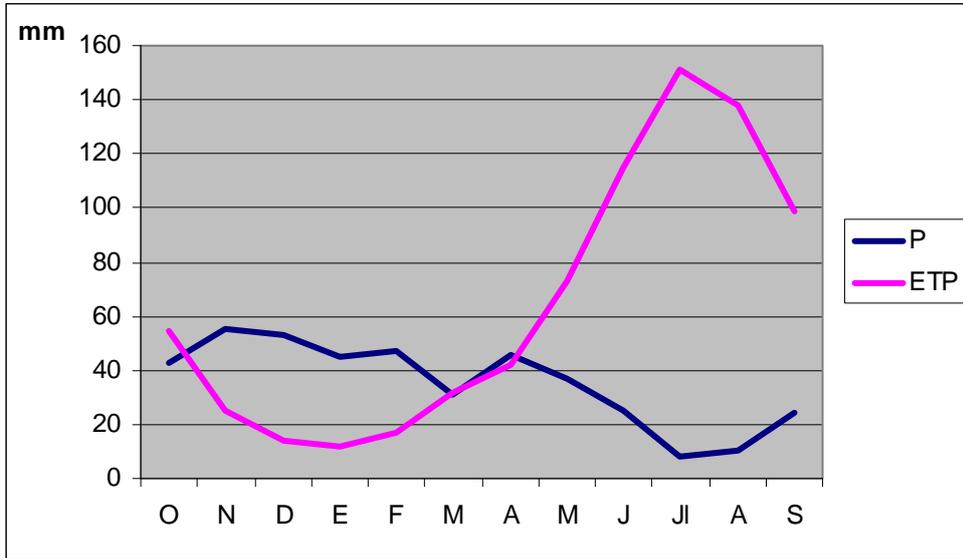


Figura: *Diagrama comparativo entre precipitaciones y evapotranspiración potencial*

Del análisis de este gráfico se concluye que se produce un déficit hídrico entre abril y octubre mientras que a partir de primeros de noviembre hay excedente de agua.

A44. Diagrama ombroclimático

Este diagrama representa gráficamente el clima de la zona utilizando las medias mensuales de las precipitaciones y de las temperaturas. Para ello se elige una escala de precipitaciones (en mm), doble que la de temperaturas (en grados centígrados), según la hipótesis de GAUSSEN de equivalencia entre 2 mm de precipitación y 1°C de temperatura ($P=2T$).

En periodo de aridez viene señalado al situarse la curva de la precipitación, $PMM/2$, por debajo de la correspondiente a la temperatura, apareciendo un área tanto más extensa cuando mayor sea la aridez del clima representado. En este caso el déficit hídrico se produce entre los meses de junio y octubre.

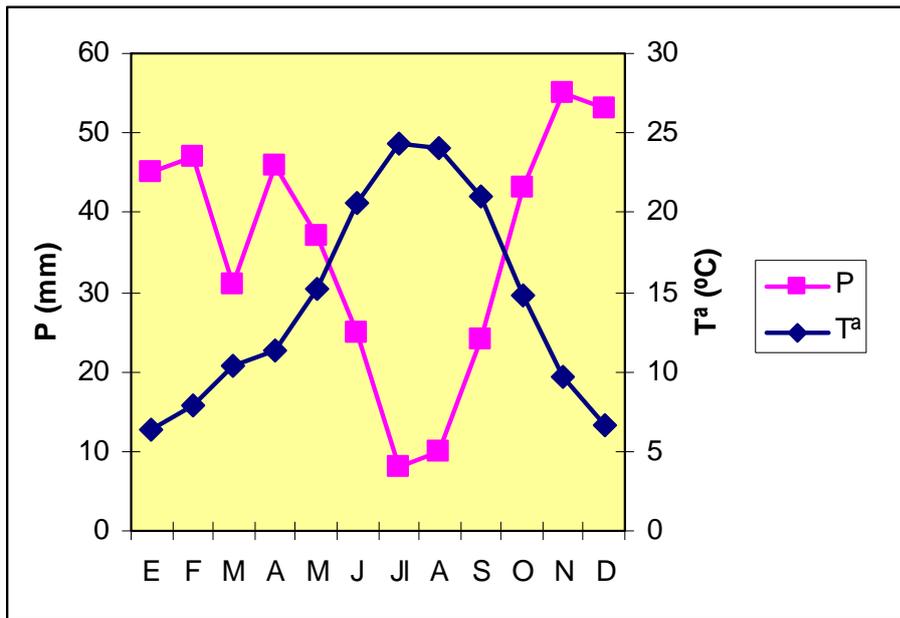


Figura: Climodiagrama del área de estudio.

Con el índice climático de potencialidad agrícola se puede establecer el potencial productivo de la misma, pues se ha demostrado que existe una correlación entre los valores de determinados elementos climáticos, a lo largo de un período y la producción, expresada en toneladas métricas de materia seca por hectárea, de una planta adaptada y cultivada en condiciones técnicas actuales normales; es decir, sobre suelo labrado y fertilizado. Dicha potencialidad agrícola, queda en la zona estudiada en valores de 12,2 para el índice CA de L. Turc en secano, y a 46 para los valores en regadío. Resumiendo, se puede caracterizar el clima de esta zona como seco, mediterráneo y continental acusado.

A5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

A51. Hidrología

La cuenca hidrográfica en que se enmarca el término de Santa Cruz del Retamar es la Cuenca del Tajo. El término es cruzado por el río Alberche, un afluente del Tajo por su margen derecha.

Nace en Fuente Alberche a 1.808 msnm, en el término municipal de San Martín de la Vega del Alberche, en la Sierra de Villafranca (Ávila). Tiene un recorrido de 177 Km que cruzan sobre terrenos de las provincias de Avila, Madrid y Toledo.

A su paso por la Comunidad separa la Sierra de Guadarrama de las estríbaciones de Gredos y forma dos grandes embalses, el de San Juan y el de Picadas al que llega por una estrecha garganta. Después de servir de límite con la provincia de Toledo penetra en ella, desde el término de Villa del Prado, por Santa Cruz del Retamar. Desemboca en el Tajo aguas arriba de Talavera de la Reina, hallándose entre estas localidades el embalse de Cazalegas.

La superficie de su cuenca es de 4.104 Km² y su aportación media es de 830 Hm³/año. Se trata de un cauce con caudal escaso y de gran irregularidad

Además de este cauce principal el término de Santa Cruz del Retamar es drenado por varios

arroyos secundarios que discurren cuasi-paralelos entre sí y con rumbo perpendicular al del Alberche. De norte a sur, por la margen derecha, se encuentran el Arroyo del Espadañal, el Arroyo del Prado Moral y el Arroyo de Valdeasno. Por la margen izquierda, y también de norte a sur, están el Arroyo Grande, el Arroyo de Valdehiguera, el Arroyo de Marzolva, el Arroyo de Valdejudíos, el Arroyo de Montrueque, el Arroyo de Valdequemada y el Arroyo de las Vegas.

Por último, el extremo suroriental del término drena, a través de varias vaguadas sin cauces permanentes, a la subcuenca del Guadarrama.

A52. Hidrogeología

El municipio se ubica sobre la unidad Hidrogeológica 03.05.

Sus datos generales y la representación gráfica de las mismas se incluyen a continuación. Estos han sido extraídos de la información contenida en la web del Instituto Geológico y Minero de España (http://www.igme.es/internet/web_aguas/).

CUENCA HIDROGRÁFICA:	03	TAJO
UNIDAD HIDROGEOLÓGICA:	03.05	Madrid - Talavera
SUPERFICIE (km²):	6.081,54	

Tabla: ***Datos de la unidad hidrológica 03.05.***

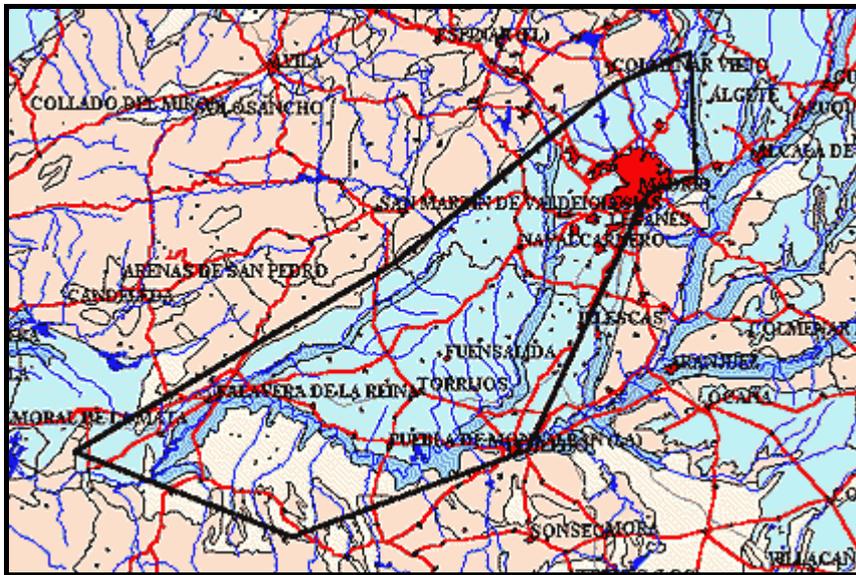


Figura: ***Límites de la Unidad Hidrogeológica 03.05.***

La unidad comprende 1784,22 Km² en la provincia de Madrid y 4297,32 Km² en la de Toledo.

Nombre	Litología	Edad Geológica	Espesor medio (m)	Tipo
Madrid-Talavera	Arenas, arcillas, limos, margas, calizas y gravas	Terciario-Cuaternario	1500	Mixto

Tabla: *Acuíferos incluidos en la unidad 03.05.*

Según el Plan Hidrológico del Tajo, la unidad unidad tiene unos recursos renovables de 401 hm³/año.

Facies Hidroquímicas	Bicarbonatada cálcica Bicarbonatada sódica Bicarbonatada-sulfatada cálcico-magnésica Bicarbonatada magnésica
Clasificación	Abastecimiento apta en general Riego: C2S1, C2S2, C3S1, C4S1
Conductividad (µS/cm)	Máximo 4750 Mínimo 123
Nitratos (mg/l)	Máximo 310 Mínimo 0

Tabla: *Calidad de las aguas de la Unidad Hidrogeológica 03.05.*

Los principales focos potenciales de contaminación se centran en las actividades urbanas y en las prácticas agrícolas.

Contaminante	Foco	Localización
Residuos sólidos y líquidos	Urbano	Dispersa
Múltiples	Industrial	Dispersa
Compuestos nitrogenados	Agrícola	Vegas de ríos y dispersa

Tabla: **Contaminación.**

A6. FLORA Y VEGETACIÓN

A61. Biogeografía

Para iniciar el estudio de la vegetación es preciso determinar el marco corológico general del área objeto de estudio. Desde el punto de vista corológico y según la clasificación de Rivas Martínez (1987), el área de estudio se encontraría en la zona de transición entre tres Provincias corológicas, la Provincia Luso-Extremadurensis, la Carpetano-Ibérico-Leonesa y la Castellano-Maestrazgo-Manchega. Estas provincias están situadas en la Región Mediterránea (Reino Holártico) y Subregión Mediterránea Occidental.

El límite geográfico entre las dos primeras provincias y la tercera se situaría a nivel edafológico, de tal manera que las áreas sobre sustrato básico se adjudicarían a esta última, mientras que

las áreas sobre sustratos ácidos a las dos primeras. Para determinar el límite entre éstas, siguiendo a Rivas-Martínez, 1987 y a Izco, 1984, hay que acudir a la altitud, así en el valle del Alberche, las áreas situadas por debajo de los 550 m.s.n.m. pertenecerían al distrito Alberchense del sector Toledano-Tagano de la primera de las provincias (Luso - Extremadurensis), y las zonas situadas por encima al distrito Cadalsiano del sector Guadarrámico de la segunda (Provincia Carpetano-Ibérico-Leonesa).

A62. Bioclimatología

El clima ha sido siempre el elemento de partida para caracterizar cualquier territorio. Los factores ambientales se pueden agrupar de muy diversas maneras, aunque los factores más importantes en la fisiología de las plantas son: luz-temperatura-precipitación, existiendo también otros factores considerados secundarios: viento, nieve, heladas, etc. De entre estos factores climáticos, la precipitación y la temperatura se han destacado como los más directamente responsables en la distribución de los ecosistemas. Atendiendo a estas variables, en la Región Mediterránea se definen una serie de pisos bioclimáticos.

A partir de la estación termopluviométrica más cercana (Ventas de Retamosa) se obtienen los siguientes datos meteorológicos:

Estación	T	m	M	It	P	Piso Bioclimático	Ombroclima
Ventas de Retamosa	16,2	-1	11,3	265	423	Mesomediterráneo medio	seco

T: temperatura media anual; m: temperatura media de las mínimas del mes más frío; M: temperatura media de las máximas del mes más frío; It: índice de termicidad; P: precipitación media anual.

Tabla: Resumen bioclimático general de la zona.

De acuerdo con Peinado Lorca & Rivas Martínez (1987), en su propuesta de caracterización bioclimática de España, se puede englobar el territorio estudiado en las siguientes categorías (entre paréntesis se incluyen los parámetros que los citados autores utilizan para incluir estaciones en las distintas categorías):

- Piso bioclimático: mesomediterráneo (T: 13°-17°C, m: -1° a -4°, M: 9° a 14°, It: 210-350).
- Horizonte bioclimático: mesomediterráneo medio (It: 261-300).
- Tipo de invierno: frío (m: -4° a -1°).
- Ombroclima: seco (P: 350-600 mm).

La distribución de las escasas precipitaciones es típicamente mediterránea, con máximos pluviométricos en primavera y otoño, y un verano en el que se produce un déficit hídrico acusado. Esto produce una clara disminución en la actividad vegetal durante el citado estiaje.

A63. Flora. Marco Legal

Legislación autonómica:

- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Protegidas de Castilla-La Mancha (en aplicación del artículo 29 de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres). El Catálogo se organiza en cuatro categorías:
 - CATEGORÍA I: Especies en peligro de extinción.
 - CATEGORÍA II: Especies sensibles a la alteración de su hábitat.
 - CATEGORÍA III: Especies vulnerables.
 - CATEGORÍA IV: Especies de interés especial.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, en su sección de flora silvestre.

Legislación nacional

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, regulador del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Legislación internacional

- Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitat Naturales dentro del territorio de la CE, que incluye cinco Anexos, tres de los cuales hacen referencia a especies de flora: ANEXO II, IV y V.
- Convenio de Berna, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa. Posee tres anexos, uno de los cuales hace referencia a especies de flora.

Listas rojas

Estos catálogos, aunque no tienen carácter legal, siempre son de obligada referencia si se quiere aproximar al estatus poblacional de determinadas especies. Además, la legislación se suele articular en torno a estas listas. Tres han sido los trabajos de estas características consultados:

Catálogo de flora vascular amenazada o rara de Castilla-La Mancha (Herranz Sanz & al., 1999):

Incluye las especies en las siguientes categorías: Especies en peligro de extinción, Especies vulnerables y Especies raras y/o de interés especial.

Libro rojo de Especies Amenazadas de España peninsular e islas Baleares: (Gómez Campo & al., 1987):

Incluye las especies en ocho categorías: Extinta (Ex), En peligro (E), Vulnerable (V), Rara (R), Indeterminada (I), Insuficientemente conocida (K), Fuera de peligro (O), No amenazadas (N o nt).

Lista Roja de la Flora Vasculare Española-UICN (VV. AA., 2000):

Incluye las especies en siete categorías principales: Extinto (EX), Extinto en estado silvestre (EW), Extinto regional [EX(RE)], En peligro crítico (CR), En peligro (EN), Vulnerable (VU), Datos insuficientes (DD). Esta última es la más moderna de las tres.

Especies protegidas y amenazadas de posible aparición en Santa Cruz del Retamar:

Dentro del término municipal de Santa Cruz del Retamar se ha determinado como de segura aparición (en base a consulta bibliográfica y trabajos de campo) dos taxones incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/1998, de 5 de mayo; Decreto 200/2001 de 6 de noviembre):

- Aliso (*Alnus glutinosa*). Catalogada de Interés especial según el Decreto 33/1998.
- Piruétano (*Pyrus bourgaeana*). Catalogada de Interés especial según el Decreto 33/1998.

A64. Vegetación

Vegetación potencial

La interacción de las características bioclimáticas y biogeográficas, junto con las características litológicas y edáficas, marcan la existencia de los distintos tipos de vegetación potencial:

I. Serie supra-meso mediterránea guadarrámica ibérico silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*).

Esta serie está dominada por la encina (*Quercus rotundifolia*), especie que tiene capacidad para vivir tanto sobre sustratos básicos como ácidos. Esta capacidad de vivir sobre los dos tipos de sustratos es lo que permite distinguir entre encinares básicos y encinares ácidos. Las diferencias entre ambos son relativamente pequeñas en la etapa climática, pero muy acusadas en las etapas de sustitución. En la etapa climática la única diferencia importante apreciable fácilmente es la mayor riqueza florística de los encinares básicos frente a los ácidos.

Así, la etapa climática de esta serie la constituirían los encinares carpetanos de la asociación *Junipero oxycedri-Quercetum rotundifoliae*. En esta asociación se incluyen los encinares con abundantes enebros de miera que colonizan los suelos ácidos del piso mesomediterráneo. Sin embargo, el enebro de miera no es una especie característica del encinar carpetano, pues también se da en el manchego, aunque en este último es mucho menos abundante. Se trata pues de un bosque acidófilo que coloniza los suelos arenosos procedentes de la descomposición de los granitos, gneis y cuarcitas.

La composición florística del encinar carpetano es pobre y no suele presentar más de diez especies. El encinar maduro está constituido por tres estratos. El superior está formado por las copas de las encinas y de los enebros que se unen unas a otras hasta constituir un techo vegetal. En el interior, y sobre todo en los claros y los bordes se desarrolla un estrato arbustivo formado por encinas y enebros jóvenes y otros arbustos como el rusco (*Ruscus aculeatus*), la rubia (*Rubia peregrina*), madreselva (*Lonicera etrusca*), torvisco (*Daphne gnidium*), lentisquilla (*Phylliraea anugustifolia*), aladierno (*Rhamnus alaternus*) y majuelo (*Crataegus monogyna*). El interior del bosque queda oscuro y con pocas especies de hierbas que forman un estrato inferior entre las que destacan el dorónico (*Doronicum plantagineum*), la peonía (*Paeonia broteroi*), *Cardamine hirsuta*, *Geum sylvaticum*, *Brachypodium sylvaticum*, etc.

La cercanía de este encinar carpetano a zonas con influencia Luso-extremadureña hace que al mismo se le puedan incorporar taxones más propios de dicha provincia. Así, es frecuente la aparición de cornicabras (*Pistacia terebinthus*) y quejigos (*Quercus broteroi*).

Al encinar carpetano le sucede como primera etapa de sustitución un monte bajo, el carrascal, dominado por las propias encinas achaparradas. El carrascal, por su composición florística y condiciones ecológicas, no puede diferenciarse desde el punto de vista sistemático, como una asociación independiente. Cuando los árboles son eliminados pero el suelo mantiene aún su carácter forestal, se instalan las comunidades arbustivas retamoides (*Cytisetea scopario-striati*) con retama en el piso mesomediterráneo (*Cytiso scoparii-Retametum sphaerocarphae*). Sobre los suelos menos desarrollados se darían jarales pringosos con cantuesos (*Rosmarino-Cistetum ladaniiferae*). La influencia extremadureña también se aprecia a nivel de las etapas de sustitución, con la incorporación de *Genista hirsuta* al jaral con cantuesos. A continuación, tras desaparecer los retamares, estos son sustituidos por cantuesares y tomillares. Los pastizales vivaces de la serie corresponden a lastonares (*Centaureo-Stipetum lagascae*) y a berceales (*Arrhenanthero baetica-Stipetum giganteae*), que se asientan sobre suelos relativamente profundos con horizontes orgánicos bien desarrollados. En los suelos arenosos y más pobres en materia orgánica proliferan pastizales terofíticos típicamente mediterráneos, con especies como *Corynephorus fasciculatus*, *Xolantha guttata*, *Plantago holosteum*, *Sedum acre* y *Trifolium cherleri*. Los vallicares de *Agrostis castellana* se desarrollan en las series edafohigrófilas. Los pastizales más productivos desde la perspectiva ganadera son los majadales de *Poa bulbosa* (*Trifolio subterranei-Poetum bulbosae*).

II. Serie mesomediterránea luso extremadureña silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Pyro bourgaganae-Querceto rotundifoliae sigmetum*).

También en esta serie de vegetación nos encontramos con una etapa climática dominada por la encina. Cuando este encinar está inalterado se presenta como un bosque en el que *Quercus rotundifolia* constituye el principal componente del estrato arbóreo. Junto a la encina aparecerán los piruétanos o galaperos (*Pyrus bourgaeana*) que dan nombre a la serie. La unión de las copas de las encinas crea un sotobosque umbrío en el que se dan arbustos entre los que destacan los de hoja lauroide como el madroño (*Arbutus unedo*), la olivilla (*Phillyrea angustifolia*), el aladierno (*Rhamnus alaternus*), la cornicabra (*Pistacia terebinthus*) y el jazmín silvestre (*Jasminum fruticans*). Los acompañan arbustos de tipo espinoso, como las rosas (*Rosa* sp.), esparraguera (*Asparagus acutifolius*) y los cambrones (*Rhamnus* sp.) que suelen formar una orla que dificulta el paso en el interior del encinar. También se dan las lianas, trepando sobre árboles y arbustos, como la zarzaparrilla (*Smilax aspera*) y las madreselvas (*Lonicera* sp.). Las herbáceas son, en general, poco abundantes y se ven acompañadas de un estrato de líquenes y musgos esciófilos. En las umbrías el encinar se enriquece con quejigos lusitanos (*Quercus*

faginea subsp. *brotero*) mientras que en las solanas térmicas lo hace con lentiscos (*Pistacia lentiscus*) y mirtos (*Myrtus communis*).

Como etapa de sustitución serial, en las zonas con vocación ganadera, aparecen los retamares (*Cytisetosum multiflori*) que, a su vez son sustituidos por el aulagar-jaral (*Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi*) y los cantuesares (*Scillo maritimi-lavanduletum sampaiana*), así como los lastonares o berceales (*Melico magnolii - Stipetum giganteae*). En las zonas más intervenidas aparecerían los pastizales terofíticos de *Trifolio cherleri-Plantaginetum bellardii*, acompañados de comunidades de *Chrysanthemo - Anthemidetum bellardii* y, en los litosuelos, *Paronychio cymosae-Pterocephaletum diandri*.

III. Geomacroserie riparia silicícola mediterránea.

Las series riparias que se pueden reconocer sobre sustratos silíceos en el piso mesomediterráneo de la provincia carpetano-ibérico-leonesa son: las saucedas de sauce salvifolio (*Salix salvifolia*), las de sauce atrocínereo (*Salix atrocínerea*), las alisedas y las fresnedas.

En los suelos arenosos de los lechos de inundación y canales de estiaje se desarrollan bosques y bosquecillos altamente especializados en soportar la abrasión de las avenidas, llegando incluso a quedar cubiertas por las aguas. Se trata de las saucedas de la asociación *Saliceto salvifoliae*. Representan la banda de vegetación leñosa más próxima a las aguas corrientes de ríos y arroyos. Son pobres en composición florística y con frecuencia llegan a ser monoespecíficas, aunque pueden aparecer pequeños bosquecillos constituidos por numerosas especies de sauces (*Salix salvifolia*, *S. purpurea* subsp. *lambertiana*, *S. neotricha*, *S. triandra* subsp. *discolor*,...). Se ponen en contacto con los espadañares (*Typho-Scirpetum tabernaemontani*) cuando las aguas están eutrofizadas y la corriente es lenta.

Cuando los suelos son más estables se asientan las saucedas de porte arbóreo, dominadas por el sauce atrocínereo (*Salix atrocínerea*) de tal manera que ocupan las depresiones encharcadas o las riberas de los cursos de drenaje lento. La etapa madura de la serie corresponde a bosques de *Rubo corylifolii- Salicetum atrocínereae*. En ellos proliferan, además, los fresnos, sauces salvifolios, arraclanes (*Frangula alnus*), espinos albares, majuelos (*Crataegus monogyna*) y zarzas (*Rubus* sp.).

También en las proximidades del cauce, con las raíces generalmente en contacto con el agua, pueden darse las alisedas (*Scrophulario scorodoniae-Alnetum glutinosae*). Las etapas maduras corresponderían a un bosque denso y umbroso dominado por el aliso (*Alnus glutinosa*), en el que también aparecen fresnos y sauces acompañados de *Clematis campaniflora*, *Dryopteris affinis*, *Osmunda regalis* y *Scrophularia corodonia*. El estrato arbustivo está constituido por madreselvas (*Lonicera* sp.), hiedra (*Hedera helix*), majuelos (*Crataegus monogyna*) y zarzas (*Rubus* sp.).

Cuando las vegas son suficientemente amplias, sobre fluvisoles y gleysoles, aparecerían las fresnedas de la asociación *Ficario ranunculoidis-Fraxineto angustifoliae*. Se trata de bosques abiertos dominados por el fresno (*Fraxinus angustifolia*) al que pueden acompañar chopos, sauces y olmos. Junto a ellas aparecen orlas de zarzales de *Rubo-Rosetum corymbiferae*. Cuando desaparece la fresneda, se dan las praderas, cuya composición varía en función del tipo de uso del suelo y de la hidromorfía. Así se dan praderas con juncales de *Trifolio resupinati - Holoschoenetum*, presididas por el junco churrero, que por pastoreo se transforman en gramadales de *Trifolio resupinati- Caricetum chaetophyllae*. Por nitrificación pueden aparecer comunidades de cicuta y cardales (*Cardo bourgeani-Silybetum mariani*).

- Cultivos herbáceos: 45,9%
- Pastizales y prados 16,6%
- Cultivos leñosos (viñedos y olivares): 10,7%
- Superficie no agraria 3%

A la vista de estos datos, la mayor parte del área de estudio se encuentra profundamente transformada con respecto a la cobertura potencial del terreno. Así, más del 76% de la superficie municipal está ocupada por campos de cultivo (herbáceos, leñosos y pastizales), de tal manera que únicamente el 23% presenta una cobertura vegetal en la que pueden localizarse comunidades de características seminaturales.

En el municipio se han detectado las siguientes unidades de vegetación (las teselas de vegetación localizadas han sido representadas en los planos nº 4.1 y 4.2).

Es necesario matizar que el límite entre las unidades descritas puede presentar carácter difuso a la escala de trabajo de mayor detalle. Por ejemplo, sería posible encontrar, trabajando a una escala de mayor detalle, parcelas dedicadas al viñedo dentro de zonas señaladas como de cultivos de herbáceos y viceversa, pues las unidades han sido descritas en base a su cobertura más significativa.

Cultivos de secano: Una amplia superficie del terreno (algo más de 7.000 has.) se encuentra ocupada por cultivos de secano tanto leñosos (viñedos fundamentalmente, aunque aparecen también algunas parcelas de olivar) como herbáceos.

Respecto a las parcelas dedicadas a los cultivos leñosos, la vegetación natural es casi inexistente, quedando reducida a especies herbáceas arvenses que aparecen en las parcelas en que no se efectúan las roturaciones necesarias para el correcto aprovechamiento de estos cultivos.

Respecto a las dedicadas a los cultivos herbáceos, se trata de parcelas de cereal de secano dedicadas principalmente a la producción de cebada y ubicadas en forma de mosaico con respecto a los cultivos leñosos. En estas parcelas, los representantes de la vegetación natural son muy escasos, apareciendo en las estrechas lindes de los cultivos y en las márgenes de la red de caminos existente así como entre la vegetación pionera que coloniza los barbechos.

Entre la vegetación arbórea de esta tesela se dan ejemplares de almendro (*Prunus avium*) e higuera (*Ficus carica*) así como algunas parcelas, en su mayor parte pequeñas, dedicadas al olivo.

El estrato herbáceo se encuentra bien desarrollado aunque su composición específica es poco variada, siendo las herbáceas anuales nitrófilas y primicolonizadoras las más frecuentes, generalmente terófitos adaptados a completar su ciclo vital en cortos periodos de tiempo. Así, tanto en el interior de los cultivos como en sus márgenes y en los barbechos aparecen taxones propios de la vegetación arvense con marcadas tendencias nitrófilas. Así aparecen taxones como *Ecballium elaterium*, *Carthamus hispanicus*, *Calendula arvensis*, *Papaver rhoeas*, *Marrubium vulgare*, *Euphorbia serrata*, *Capsella bursapastoris*, *Piptatherum miliaceum*, *Malva parviflora*, *Plantago coronopus*, *Heliotropium europaeum*, *Diploaxis erucoides*, *Pallenis spinosa*, *Xanthium spinosus*, *Avena sterilis*, *Lactuca virosa*, *Salsola kali* o *Chenopodium album*; además de algunos caméfitos y nanofanerófitos como *Salsola vermiculata* o *Bassia prostrata*, etc. (ver Fotos nº 1 a 3 y 11 a 12).

Cultivos de regadío: Algunas parcelas del entorno inmediato del Alberche, así como de alguno de los arroyos que drenan el municipio se encuentran dedicadas, a la producción agrícola de regadío (herbáceos principalmente, aunque también algunos productos hortícolas) no alcanzando las 300 hectáreas (ver Foto nº 13).

La vegetación natural que aparece en esta tesela es similar tanto en taxones como en estructura a la presente en la zona de cultivos de secano con la salvedad de que en ella es frecuente, debido a la cercanía del cauce, la presencia de pies arbóreos aislados de sauces, chopos y álamos, así como de rodales de cañas.

Vegetación riparia junto al cauce del Alberche: Se trata de masas mixtas alineadas a lo largo del cauce principal y de alguno de los arroyos de la zona. En general tienen escasa anchura (no mayor de 25 metros a cada lado del cauce) y están formadas por especies arbóreas como *Alnus glutinosa*, *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba*, *Salix* sp. y *Ulmus minor*, acompañados de un estrato arbustivo formado por *Crataegus monogyna*, *Sambucus ebulus*, *Vitis vinifera*, *Ruscus aculeatus*, *Daphne gnidium*, *Rubus* sp., *Rosa* sp., *Jasminum fruticans*, *Osyris alba*, *Humulus lupulus*, *Asparagus acutifolius* y *Arundo donax*. Aparecen también pies de *Populus nigra* y, en algunos puntos, especies alóctonas naturalizadas, como *Aylantus altissima*, *Robinia pseudoacacia* (ver Fotos nº 14 a 16).

Esta estructura de bosque de galería aparece en contacto directo con masas de plantaciones de *Populus x canadensis*, de tal manera que éstas se pueden ver enriquecidas por la presencia de alguno de los taxones propios de estos bosques.

Encinares: Las masas de encinar existentes en el término presentan diversos grados evolutivos (ver fotos nº 9 y 10). Así aparecen tanto masas de carácter preforestal, caracterizadas por presentar un estrato arbóreo dominado por encinas de escaso porte (raramente mayores de siete metros) y un estrato arbustivo muy desarrollado, formado por la propia encina achaparrada acompañada por un matorral mixto de carácter silicícola constituido por *Cistus ladanifer*, *Cistus salvifolius*, *Genista hispanica*, *Genista hirsuta*, *Cytisus scoparius*, *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula stoechas*, *Thymus mastichina*, *Retama sphaerocarpa*, *Daphne gnidium* y *Helichrysum stoechas* *Halimium viscosum*. Como masas puramente forestales, formadas por encinas de gran desarrollo y con menor cobertura arbustiva.

En algunas vaguadas insertas en esta tesela aparecen pies de *Quercus faginea*, *Fraxinus angustifolia*, *Pyrus bourgaeana* y *Populus nigra* junto a diversas especies de sauces y rosáceas.

Dehesas: Se trata de zonas en las que *Quercus rotundifolia* es el único representante del estrato arbóreo. La mayor parte de las dehesas de la zona de estudio son parcelas de cultivo de cereal de secano arboladas, aunque también existen algunos representantes de dehesas sobre pastizales estacionales (ver fotos nº 5 a 8).

Vegetación en los terrenos a transformar según el Plan de Ordenación Municipal: La cobertura vegetal en los terrenos en los que se proyecta desarrollar los nuevos sectores (ver Fotos nº 19 a 31) tiene en general poco valor ambiental, pues en su mayor parte son terrenos agrícolas, algunos abandonados que se han convertido en eriales, dedicados al cereal de secano, a la vid o al olivo. Así, los principales valores de dichas áreas están relacionados con la existencia de pies arbóreos de olivo principalmente aunque también de higuera y almendro.

A65. Valoración de la vegetación

Se pretende realizar una valoración de la vegetación real del área de estudio que asigne a ca-

da unidad fisiográfica de vegetación descrita en el apartado anterior, un valor final que resulte de la combinación de varias valoraciones parciales en relación con aspectos intrínsecos de cada unidad. Se consideran los siguientes criterios:

- **Diversidad.** Este criterio trata de medir la variabilidad que presenta un determinado elemento o componente. Puede estar referido a la diversidad de especies o a la diversidad de formaciones vegetales.
- **Complejidad.** Refleja el grado de estructuración fisionómica y la diversidad de una formación vegetal dada. Su estimación se puede realizar de modo directo en base al número de estratos presentes (arbóreo, arbustivo y herbáceo), al que se añaden factores relacionados con el grado de cubierta del estrato dominante y del número de especies presentes y dominantes.
- **Naturalidad.** Estima el grado de conservación de la biocenosis vegetal, en relación con la influencia que sobre ella ha tenido la actividad humana, no haciendo referencia a su estado serial. Se diferencian:
 - Formaciones naturales o casi naturales (Naturalidad muy alta). Incluye aquellas que bien no han sufrido alteraciones debidas a acciones humanas desde que se tiene noticias, bien las han sufrido pero han sido de intensidad leve.
 - Formaciones seminaturales (Naturalidad alta). Aquellas que han sufrido algún tipo de actuación humana, pero en la que ésta ha sido un aprovechamiento racional y sostenido de los recursos. También se aplicará este valor a formaciones en las que la actuación humana modifica poco su estructura y composición florística, de manera que sigue siendo similar a alguna de las formaciones naturales. Su regeneración se produce de forma natural.
 - Formaciones semiculturales (Naturalidad media). Se aplica a formaciones que han sufrido una intensa transformación o han sido creadas por el hombre, aunque con especies autóctonas. Su regeneración se produce naturalmente.
 - Formaciones culturales (Naturalidad baja). Formaciones que han sido creadas por el hombre mediante la introducción de especies autóctonas o alóctonas. Es necesaria una intervención del hombre para que la formación siga existiendo, siendo imposible su regeneración de forma natural.
- **Singularidad.** Hace referencia al carácter excepcional que pudiera presentar una formación vegetal o una determinada especie. Los motivos por los cuales se pueden denominar como singulares son los siguientes:
 - La presencia en sus límites corológicos.
 - Interés científico.
 - Especies endémicas y/o protegidas.
- **Especies y comunidades críticas.** Según esta valoración son especies y comunidades críticas aquellas que contienen especies con las siguientes características:
 - Taxones aislados desde el punto de vista sistemático.
 - Taxones aislados geográficamente a nivel local, regional o peninsular.
 - Comunidades con especies en el límite de su área de distribución.

- Comunidades con especies en peligro de extinción, sean o no endemismos.
- Comunidades con especies protegidas por la legislación actual.
- **Fragilidad-reversibilidad.** Intenta expresar el grado de respuesta al deterioro de las comunidades vegetales ante la incidencia de determinadas actuaciones, así como la dificultad para volver a su estado natural una vez alteradas.
- **Importancia como área natural educativa-recreativa.**

UNIDADES DE VEGETACIÓN	CRITERIOS DE VALORACIÓN							Resultado
	Diversidad	Complejidad	Naturalidad	Singularidad	Especies y comunidades críticas	Fragilidad	Área de importancia educativa	
Cultivos secano	Baja	Baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja
Cultivos de regadío	Baja	Baja	Muy baja	Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja
Vegetación riparia	Muy Alta	Muy Alta	Alta	Muy Alta	Media	Muy Alta	Alta	Alta - Muy Alta
Encinares	Muy Alta	Muy Alta	Alta	Alta	Media	Muy Alta	Alta	Alta - Muy Alta
Dehesas	Alta	Media	Media	Alta	Baja	Alta	Alta	Alta

Tabla: Valoración de las comunidades vegetales presentes en la zona de estudio.

A7. FAUNA

En este apartado hemos realizado una aproximación a la riqueza faunística del territorio, atendiendo a las características del medio y a la distribución geográfica de las especies.

El interés de estudiar las comunidades faunísticas radica, no solo en que es un recurso importante que conviene preservar, sino también en que son un excelente indicador de las condiciones ambientales de un determinado territorio.

Sin embargo existen tres problemas que condicionan fuertemente el grupo faunístico a considerar:

1. La dificultad taxonómica. Muchos de los grupos faunísticos peninsulares, especialmente de Invertebrados, se conocen de un modo bastante precario, describiéndose cada poco tiempo nuevas especies para la Ciencia. Esto conlleva que: 1) Sea difícil su clasificación, a no ser por especialistas y en muchas ocasiones en laboratorio, y 2) Dificultades de muestreo, al no conocerse bien su comportamiento.

2. La escala espacial de su distribución. En muchas ocasiones el ámbito vital de las especies de muchos grupos es muy reducido y presenta grandes variaciones a pequeñas escalas, por lo que resulta muy costoso, y en parte inútil realizar muestreos representativos para áreas relativamente extensas.
3. La estacionalidad. Muchas especies tienen un ciclo vital de adulto reducido a un lapso de tiempo muy corto, presentándose el resto del tiempo en formas resistentes (huevos) que resultan prácticamente imposibles de clasificar. Debido a esta causa el estudio de estas especies implicaría muestreos casi continuos a lo largo del ciclo anual, con las dificultades lógicas que esto implica.

Por todo ello, a la hora de definir el grupo faunístico a inventariar se seleccionan los Vertebrados, puesto que gran parte de ellos no presentan los inconvenientes anteriormente citados. Además la mayoría de las especies protegidas o calificadas de interés naturalístico se encuentran dentro de este grupo. Esto supone un sesgo en la propia valoración, pero la documentación sobre los distintos grupos de invertebrados es muy incompleta. A esto hay que añadir las dificultades de muestreo y determinación de las distintas especies. En cualquier caso, se ha revisado la documentación disponible y no se ha encontrado ninguna especie sujeta a figura alguna de protección.

Desde el punto de vista zoológico, Castilla-La Mancha manifiesta una gran variedad faunística, debido a la diversidad de sus ecosistemas. Respecto a los vertebrados, en la Comunidad Autónoma destaca:

- La abundancia extraordinaria de determinadas especies de mamíferos y aves, de carácter cinegético, que convierten a la Región en la de mayor importancia para la caza a nivel nacional.
- La existencia de poblaciones de especies catalogadas en peligro de extinción, en núcleos estables, cuya conservación es de interés prioritario.

En total, tienen presencia en la Comunidad, 359 especies de vertebrados, de las que 230 son aves, 58 mamíferos, 26 reptiles, 13 anfibios y 32 peces.

Desde el punto de vista de las comunidades de vertebrados, son especialmente notables en Castilla-La Mancha las siguientes:

- Las ligadas a hábitat esteparios, en las que predominan aves como: avutarda (*Otis tarda*), sisón (*Tetrax tetrax*), ganga (*Pterocles alchata*), ortega (*Pterocles orientalis*), alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), aguiluchos cenizo (*Circus pygargus*) y pálido (*Circus cyaneus*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), etc., dependientes de un medio agrícola en régimen extensivo.
- Las ligadas a los humedales, también con predominio de la avifauna, con una alta diversidad en especies exclusivas de las zonas húmedas, en su mayor parte migradoras, y algunas en peligro de extinción: malvasía (*Oxyura leucocephala*), porrón pardo (*Aythya fuligula*), avetoro (*Botaurus stellaris*), cerceta pardilla (*Marmaronetta angustirostris*), garcilla cangrejera (*Ardeola ralloides*), etc...
- Las ligadas al bosque mediterráneo, alternando áreas de vegetación intacta con áreas manejadas por el hombre. Estas comunidades poseen una alta diversidad y notable grado de madurez, con presencia de necrófagos [buitres negro (*Aegypius monachus*) y leonado (*Gyps fulvus*), alimoche (*Neophron percnopterus*)], superpredadores [lobo (*Ca-*

nis lupus), lince (*Lynx pardina*), águilas real (*Aquila chrysaetos*) e imperial (*Aquila adalberti*) y abundantes depredadores [meloncillo (*Herpestes ichneumon*), gineta (*Genetta genetta*), gato montés (*Felis silvestris*), turón (*Mustela putorius*), águila calzada (*Hieraeetus pennatus*) y culebrera (*Circaetus gallicus*), milanos (*Milvus sp.*), ratonero (*Buteo buteo*), elanio azul (*Elanus caeruleus*), gavilán (*Accipiter nisus*), etc.]; contando con varios taxones catalogados en peligro de extinción [lince (*Lynx pardina*), cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y águila imperial (*Aquila adalberti*).

A continuación se detallan las especies presentes en la zona de estudio y se describen las principales Comunidades Faunísticas detectadas.

A71. Especies presentes en el área de estudio

Ictiofauna

La zona de estudio, cruzada por el cauce principal del Alberche mantiene una población ictícola de interés. Siguiendo a Doadrio & al., 1991 y Doadrio, 2001, la comunidad ictícola en las masas de agua existentes en la zona de estudio estaría constituida por las especies de la tabla que se presenta a continuación. Estas han sido separadas en especies autóctonas (naturales en la Península Ibérica) o alóctonas (introducidas por el hombre) por la diferente importancia que presenta cada uno de estos dos grupos a la hora de la valoración de la calidad de la comunidad ictícola.

Especie	Nombre común	Carácter
<i>Barbus bocagei</i>	Barbo	Autóctona
<i>Barbus comizo</i>	Barbo comizo	Autóctona
<i>Carassius auratus</i>	Pez rojo	Alóctona
<i>Chondrostoma arcasii</i>	Bermejuela	Autóctona
<i>Chondrostoma lemmingii</i>	Pardilla	Autóctona
<i>Chondrostoma polylepis</i>	Boga	Autóctona
<i>Cyprinus carpio</i>	Carpa	Alóctona
<i>Squalius alburnoides</i>	Calandino	Autóctona
<i>Squalius pyrenaicus</i>	Cacho	Autóctona
<i>Cobitis paludica</i>	Colmilleja	Autóctona
<i>Ameiurus melas</i>	Pez gato	Alóctona
<i>Lepomis gibbosus</i>	Pez sol	Alóctona
<i>Micropterus salmoides</i>	Perca americana	Alóctona

Tabla: Especies detectadas en las Cuadrículas UTM 10X10 (XH 0060, XH 1060, XH 2060, XH 0050, XH 1050, XH 2050, XH 1040 y XH 2040) en que se enmarca el ámbito de estudio según Doadrio, 2001.

Herpetofauna

El área de estudio se caracteriza por estar situada en una zona de relieves suaves, situada a una altitud en torno a los 500 m.s.n.m., con inviernos fríos y veranos con marcado estiaje, en los que las heladas son frecuentes, en la que son frecuentes las masas de agua (tanto permanentes como temporales). La unión de estos factores hace de la herpetofauna presente en la zona una comunidad con una diversidad relativamente alta.

La lista de especies citadas a continuación ha sido elaborada a partir de los datos obtenidos durante la realización del trabajo de campo. Además, esta lista ha sido ampliada con los datos procedentes de la revisión de: y Pleguezuelos, Márquez & Lizana, 2002, Pleguezuelos, 1997 y Santos & al., 1998.

Durante la realización del trabajo de campo en el área de estudio solamente se ha detectado la presencia de las siguientes especies:

- Rana común (*Rana perezii*).
- Sapo común (*Bufo bufo*).
- Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).
- Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).

La explicación al bajo número de especies encontrado radica en las dificultades de detectabilidad de este grupo de vertebrados debido a sus peculiares características ecológicas y etológicas. De la revisión bibliográfica se extraen las siguientes especies como posibles en el área de estudio.

Anfibios

- Gallipato (*Pleurodeles waltl*)
- Tritón ibérico (*Triturus boscai*)
- Tritón pigmeo (*Triturus pygmaeus*)
- Sapollo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*)
- Sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*)
- Sapo corredor (*Bufo calamita*)

Reptiles

- Galápago europeo (*Emys orbicularis*)
- Galápago leproso (*Mauremys leprosa*)
- Salamanesca común (*Tarentola mauritanica*)
- Lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*)
- Lagartija colilarga (*Psammmodromus algirus*)
- Lagartija cenicienta (*Psammmodromus hispanicus*)
- Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*)
- Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*)

- Culebra lisa meridional (*Coronella girondica*)
- Culebra viperina (*Natrix maura*)

Avifauna

De los diferentes taxones que habitan el área de estudio, son sin duda las aves las que presentan un mayor número de especies. La lista de especies que se presenta a continuación ha sido elaborada a partir de las observaciones practicadas durante la realización del trabajo de campo y ampliada con los datos obtenidos de revisión bibliográfica.

Es posible encontrar diferentes comunidades especializadas en la utilización de los recursos que brindan los ecosistemas del área de estudio:

- las orillas de los cauces: *Ardea cinerea*, *Ciconia nigra*, *Gallinula chloropus*, *Motacilla alba*, *Actitis hypoleucos*,...
- el dosel forestal: *Certhia brachydactyla*, *Dendrocopos major*, *Picus viridis*, *Oriolus oriolus*, *Upupa epops*, *Parus major*, *Parus caeruleus*, *Phylloscopus collybita*, *Aeghitalos caudatus*...
- el suelo del interior de las zonas forestales así como el estrato arbustivo: *Turdus merula*, *Erithacus rubecula*, *Sylvia atricapilla*, *Troglodytes troglodytes*...
- las áreas abiertas muy humanizadas: *Columba palumbus*, *Streptopelia decaocto*, *Carduelis cannabina*, *Carduelis carduelis*, *Galerida cristata*, *Emberiza cirrus*...
- el espacio aéreo: *Hirundo rustica*, *Delichon urbica*, *Merops apiaster*, *Muscicapa striata*...
- el medio urbano: *Ciconia ciconia*, *Turdus merula*, *Pica pica*, *Corvus monedula*, *Sturnus unicolor*, *Paser domesticus*...

Las rapaces son relativamente escasas en el área de estudio. Existe una serie de especies nidificantes: *Buteo buteo*, *Accipiter nissus*, *Milvus migrans*, *Athene noctua*, *Tyto alba*... junto a otras que pueden utilizar la zona como área de campeo en sus desplazamientos de búsqueda de alimento (*Aquila adalberti*, *Gyps fulvus*, *Aegypius monachus*, *Hieraaetus pennatus*, *Milvus milvus*).

En total se ha localizado la presencia de 101 taxones de aves, incluyéndose en esta lista las especies residentes, estivales, invernantes y de paso más frecuentes.

Mastofauna

Si bien durante los trabajos de campo apenas se ha podido observar especies de este grupo animal, si se han obtenido evidencias indirectas de algunas de ellas. La lista de especies presente ha sido completada siguiendo a Blanco, 1998, Benzal, 1991 y Palomo & Gisbert, 2002.

Respecto a los insectívoros, presentes en el área de estudio se citan las siguientes especies:

- Erizo europeo (*Erinaceus europaeus*)
- Musarañita (*Suncus etruscus*)

- Musaraña común (*Crocidura russula*)

En cuanto a los quirópteros, es necesario destacar que el conocimiento que se tiene sobre ellos es realmente escaso (no existen publicaciones específicas en la zona de estudio aunque en Benzal & De Paz, 1991 se recogen algunos datos de interés aplicables a la zona) lo cual, unido a la movilidad proporcionada por su capacidad de vuelo y su carácter nocturno hace que la lista que se presenta pueda no ser todo lo precisa que se desearía y trata de incluir todas las especies en uno u otro momento pudieran aparecer en el área de estudio.

- Murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- Murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*)
- Murciélago enano (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Orejudo meridional (*Plecotus austriacus*)
- Murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*)

Los carnívoros son, en general, poco abundantes. Las especies citadas para el área de estudio son:

- Comadreja (*Mustela nivalis*)
- Visón americano (*Mustela vison*)
- Turón (*Puttorius puttorius*)
- Garduña (*Martes foina*)
- Tejón (*Meles meles*)
- Zorro (*Vulpes vulpes*)
- Gineta (*Genetta genetta*)
- Gato montés (*Felis silvestris*)
- Lince ibérico (*Lynx pardinus*)

Respecto a la nutria (*Lutra lutra*), esta no aparece en el Alberche salvo en su tramo más bajo, en el entorno del embalse de Cazalegas y en los tramos altos del mismo (en terrenos de la Comunidad de Madrid) (Sunyer & al., 1990; Ruíz-Olmo & Delibes, 1998), por lo que no es probable su presencia en el tramo existente en el ámbito de estudio.

Respecto al lince (*Lynx pardinus*) su presencia en la actualidad no es segura en el área de estudio pero existen observaciones (huellas, excrementos e individuos) muy próximas, en Villa del Prado y Aldea del Fresno (Aldama, 1996, Rodríguez & Delibes, 1990 y CSIC, 2000) que permitirían suponer la presencia de algún individuo en terrenos de Santa Cruz del Retamar.

El grupo de los roedores está bastante bien representado, tanto en abundancia como riqueza en especies:

- Ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*)
- Lirón careto (*Elyomis quercinus*)
- Rata común (*Rattus norvegicus*)
- Ratón común (*Mus musculus*)

- Ratón moruno (*Mus spretus*)
- Topillo de cabrera (*Microtus cabrerae*)
- Rata de agua (*Arvicola sapidus*)

En cuanto a los lagomorfos aparecen el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y la liebre ibérica (*Lepus granatensis*).

Por último, solo quedaría citar al jabalí (*Sus scrofa*). Especie cuyo ubicuismo y oportunismo trófico le permite ocupar estas zonas intensamente humanizadas.

A72. Comunidades faunísticas detectadas en el área de estudio

Comunidades de las tierras cultivadas.

La parte meridional del término municipal de Santa Cruz del Retamar está ocupada por tierras cultivadas en las que los campos ocupados por cultivos leñosos de secano son los dominantes. En este ecosistema están presentes especies de anfibios, reptiles, mamíferos y, sobre todo, aves.

Respecto a la herpetofauna, las especies presentes son las adaptadas a los medios xéricos, por lo que respecto a los anfibios, únicamente es posible detectar *Bufo bufo* y *Bufo calamita*, mientras que el número de especies de reptiles presente es mucho mayor. Así, se encuentran Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) y Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*).

La comunidad de aves presente en este ecosistema se encuentra formada por especies propias de los sistemas mesomediterráneos abiertos (campos, eriales y barbechos). Así, es posible observar la perdiz común (*Alectoris rufa*), el alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), la cogujada común (*Galerida cristata*), la terrera común (*Calandrella brachydactyla*), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), la collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), el estornino común (*Sturnus unicolor*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el verdecillo (*Serinus serinus*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Miliaria calandra*).

Junto a estas especies comunes es posible detectar otras mucho menos habituales a nivel regional pero que en ocasiones se detectan en el entorno del municipio. Se trata de especies de carácter estepario entre las que destaca el sisón (*Tetrax tetrax*).

Según va aumentando la presencia de matorrales en el suelo aparecen además otras especies como la tarabilla común (*Saxicola torquata*), el papamoscas gris (*Muscicapa striata*) y el alcaudón real (*Lanius excubitor*).

Asociados al escaso arbolado existente (almendros y olivos) aparecen especies como la abubilla (*Upupa epops*), el pito real (*Picus viridis*), el alcaudón común (*Lanius senator*), la urraca (*Pica pica*) y la corneja (*Corvus corone*).

Utilizando las diversas construcciones dispersas por el municipio se encuentran grajillas (*Corvus monedula*) y palomas barvías (*Columba palumbus*).

Además, en invierno se produce un incremento numérico de algunas de las especies anteriormente citadas debido a la llegada de ejemplares procedentes de poblaciones más norteñas, así

como algunas concentraciones de bandos de fringílicos, en muchos casos mixtos, con especies como el verdicillo (*Serinus serinus*), el pinzón común (*Fringilla coelebs*) y el jilguero (*Carduelis carduelis*).

Las rapaces diurnas son escasas aunque es posible detectar cernícalos comunes (*Falco tinnunculus*) y aguiluchos cenizos (*Circus pygargus*). Junto a esta especie también se pueden detectar otras propias de las comunidades arboladas cercanas que utilizan este ecosistema como área de campeo. Así, en ocasiones se puede observar aguililla calzada (*Hieraaetus pennatus*), ratonero común (*Buteo buteo*) y ambos milanos (*Milvus milvus* y *M. migrans*). Entre las rapaces nocturnas están presentes las lechuzas (*Tyto alba*) y autillos (*Otus scops*) y es común el mochuelo (*Athene noctua*).

Entre los mamíferos destacan la liebre común (*Lepus granatensis*) y los abundantes ratones de campo (*Apodemus sylvaticus*), presa fácil de los cernícalos, lechuzas y mochuelos que viven en los majanos y caseríos. El topillo común (*Pitymis duodecimcostatus*) habita en los prados más húmedos.

Por último, solo quedaría citar al jabalí (*Sus scrofa*). Especie cuyo ubicuismo y oportunismo trófico le permite utilizar durante la noche, estas zonas intensamente humanizadas, mientras que durante el día busca refugio en las zonas de monte mediterráneo cercanas.

Comunidades del Alberche y de sus cauces secundarios

Respecto a los peces, en el cauce del Alberche a su paso por el área de estudio están presentes numerosas especies de carácter autóctono, pudiendo detectarse barbos (común y comizo) bemejuelas, pardillas, bogas, cachos, calandinos y colmillejas.

Respecto a la herpetofauna, la principal diferencia con la comunidad descrita para las tierras de cultivo es la posible aparición de ambas especies de galápagos, además de la presencia segura de *Rana perezi* y *Natrix maura* así como de gallipatos y tritones (ibérico y pigneo), especialmente en pozas y remansos de los cauces secundarios

En cuanto a las aves o los mamíferos, la existencia de una franja de vegetación riparia bien desarrollada hace que, además de las especies propias de los terrenos adyacentes (encinares y cultivos), sea posible detectar otras aves ligadas al cauce y a las cortinas vegetales que lo acompañan. Así, se detectan garza (*Ardea cinerenea*), azulón (*Anas platyrhynchos*), gallineta común (*Gallinula chloropus*) y andarríos chico (*Actitis hipoleucos*) junto a especies de paseriformes como el ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*) o la lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*). Además, en torno al dosel forestal pueden observarse otras aves propias de hábitat forestal mediterráneo que son capaces de vivir en el arbolado que acompaña al cauce (carboneros, herrerillos, pizones, escribanos...).

Por último, respecto a los mamíferos, sus poblaciones no son, en principio, cuantitativa ni cualitativamente diferentes de las asociadas a los hábitat adyacentes, pues es en el hábitat ripario donde en numerosas ocasiones encuentran refugio. La única diferencia importante la constituiría la ocasional presencia de nutria (*Lutra lutra*), pues esta ha sido detectada tanto aguas abajo como aguas arriba del área de estudio (en el embalse de Cazalegas y en tramos del Alberche de la Comunidad de Madrid).

Comunidades de encinares y dehesas:

Respecto a la herpetofauna, las especies presentes son prácticamente las mismas que las que aparecen en los campos de cultivo de la zona. Así, entre los anfibios, aparecen *Bufo bufo* y *Bufo calamita*, acompañados de *Pelobates cultripres*. Entre los reptiles se encuentran *Lacerta lepida*, *Podarcis hispanica*, *Psammotromus algirus*, *Acanthodactylus erithrurus*, *Psammotromus hispanicus*, *Coronella girondica*, *Elaphe scalaris* y *Malpolon monspessulanus*.

Respecto a las aves, aparecen numerosas especies ligadas a las formaciones arbustivas y forestales mediterráneas junto a especies propias de los claros y zonas cultivadas de las dehesas. Así, se observa la perdiz común (*Alectoris rufa*), las cogujadas común y montesina (*Galerida cristata* y *G. theklae*), la collalba gris (*Oenanthe oenanthe*), el escribano montesino (*Emberiza cia*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), el estornino común (*Sturnus unicolor*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Miliaria calandra*).

Según va aumentando la densidad de matorrales aparecen otras especies como la totovía (*Lullula arborea*), el bisbita campestre (*Anthus campestris*), la tarabilla común (*Saxicola torquata*), las currucas (*S. cantillans*, *S. conspicillata*, *S. atricapilla*), el papamoscas gris (*Muscicapa striata*) y el alcaudón real (*Lanius excubitor*). Ligadas al dosel forestal es posible detectar abubilla (*Upupa epops*), paloma torcaz y zurita (*Columba palumbus* y *C. oenas*), cuco común (*Cuculus canorus*), pito real (*Picus viridis*), herrerillo (*Parus caeruleus*), carbonero común (*Parus major*), mito (*Aegithalos caudatus*), petirrojo (*Erithacus rubecula*), agateador común (*Certhia brachydactyla*), alcaudón común (*Lanius senator*), mirlo común (*Turdus merula*), arrendajo (*Garrulus glandarius*), urraca (*Pica pica*), grajilla (*Corvus monedula*) corneja (*Corvus corone*) y pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*).

Dentro de las aves invernantes, en el matorral mediterráneo se alcanzan grandes densidades de zorzales, petirrojos y currucas.

La lista de aves de presa es muy extensa pues, si bien son escasos los nidos ubicados dentro del término (*Buteo buteo*, *Hieraaetus pennatus*, *Milvus migrans*, *Accipiter nissus*), su lista se ve incrementada por especies que suelen utilizar la zona como área de campeo en sus desplazamientos de búsqueda de alimento (*Aquila adalberti*, *Aquila chrysaetos*, *Circaetus gallicus* y *Elanus caeruleus*). Así, estos encinares y dehesas del valle del Alberche están considerados como parte del área crítica para la supervivencia del águila imperial en Castilla La Mancha. Las nocturnas también están presentes, destacando búho real (*Bubo bubo*), junto con la lechuza común (*Tyto alba*), el búho chico (*Asio otus*), el mochuelo común (*Athene noctua*) y el autillo (*Otus scops*).

Varias son las especies de carnívoros presentes: zorro (*Vulpes vulpes*), turón (*Mustela putorius*), comadreja (*Mustela nivalis*), gineta (*Genetta genetta*), tejón (*Meles meles*) y gato montés (*Felis silvestris*).

Aparecen también micromamíferos insectívoros como el erizo europeo (*Erinaceus europaeus*) y la musaraña común (*Crocidura russula*) junto a otros micromamíferos: lirón careto (*Elyomys quercinius*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y ratón moruno (*Mus spretus*). La comunidad de roedores se ve completada con conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y liebres (*Lepus granatensis*). Por último son frecuentes los jabalíes (*Sus scrofa*).

Comunidades del casco urbano.

La principal comunidad presente en el entorno urbano está constituida por aves antropófilas entre las que destaca, por su abundancia, el gorrión común (*Paser domesticus*). Otros habitantes de los tejados son los estorninos negros (*Sturnus unicolor*) y las palomas (*Columba livia* var. *domestica*).

Bajo las cornisas se encuentran nidos de golondrina común (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*) y vencejo (*Apus apus*).

En los parques y zonas verdes se detectan ejemplares de mirlo común (*Turdus merula*), carbonero común (*Parus major*), petirrojo (*Erithacus rubecula*), lavandera blanca (*Motacilla alba*), etc.

La herpetofauna es prácticamente inexistente, a excepción de salamanguera común (*Tarentola mauritanica*) y lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), especies ambas ligadas a los muros de las construcciones urbanas.

Por último, entre los mamíferos están presentes roedores: ratón doméstico (*Mus musculus*) y ambas especies de ratas: (*Rattus rattus* y *Rattus norvegicus*) y murciélagos (*Pipistrellus pipistrellus*).

A73. Inventario de vertebrados y valoración faunística.

A continuación se incluyen las listas de las especies de vertebrados presentes en el área de estudio. Estas listas han sido confeccionadas incluyendo en ellas la clasificación legal y el status poblacional de cada uno de los taxones. Para cada especie se indica el nombre científico y el común.

En el caso de las aves los nombres comunes en castellano han sido actualizados siguiendo a De Juana, 1998.

Respecto a los quirópteros, debido a la escasa información existente sobre su distribución en la Península Ibérica, no ha sido posible encontrar datos precisos sobre las especies de este grupo faunístico presentes en el área de estudio. Pese a ello, en la tabla de mamíferos se han incluido las especies que, según la consulta bibliográfica, pudieran estar presentes..

Criterios legales.

En las tablas que se presentan a continuación se incluyen una serie de columnas referentes a la legislación autonómica y estatal, precediendo a las referentes a las normativas y convenios de conservación de especies firmados por el Estado Español. La explicación de dichas columnas es la siguiente:

Legislación autonómica.

- Decreto 33/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha. “I” representa a los taxones catalogados “En Peligro de Extinción”; “II” a los catalogados “Sensibles a la alteración de su hábitat”; “III” a los catalogados “Vulnerables”; y “IV” a los catalogados “De Interés Especial”.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

Legislación nacional.

- Real Decreto 439/90, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas; “I” representa a los taxones catalogados “En Peligro de Extinción”; “II” a los catalogados “De Interés Especial”.
- Real Decreto 1095/89, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca; “I” y “II” representan a las especies que son objeto de caza y pesca en España.
- Real Decreto 1118/89, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables; dichas especies se representan por “I”.

Legislación internacional.

- Directiva Aves (79/409/CE), relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, ampliada por la directiva 91/294/CE. “I” representa a los taxones incluidos en el Anexo I, que deben ser objeto de medidas de conservación del hábitat; “II”, Anexo II, de especies cazables; “III”, Anexo III, de especies comercializables.
- Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales dentro del territorio de la CE. “II” señala a los taxones incluidos en el Anexo II, que deben ser objeto de medidas especiales de conservación del hábitat; las que van acompañadas de un asterisco son “especies prioritarias”; “IV” a los incluidos en el anexo IV, estrictamente protegidos; “V” a los incluidos en el Anexo V que pueden ser objeto de medidas de gestión (por tanto, cazables o pescables).
- Convenio de Berna, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa. “II” representa a las especies incluidas en el Anexo II, estrictamente protegidas; “III” a las especies incluidas en el Anexo III, protegidas, cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.
- Convenio de Bonn, sobre la Conservación de las Especies Migradoras de Animales Silvestres. Los Estados miembros se esforzarán por conservar las especies Apéndice I (que en la tabla figuran como “I” y sus hábitat; y en concluir acuerdos en beneficio de las especies incluidas en el Apéndice II (“II”).
- AEWA. Acuerdo sobre la Conservación de las Aves Acuáticas Migratorias Afroeuroasiáticas. La Haya, 15 de agosto de 1996. Ratificado por el estado español con su publicación en el BOE nº 296, de 11 de diciembre de 2001. Se trata de una serie de medidas coordinadas entre estados con el objetivo de mantener o restablecer un estado de conservación favorable para las especies de aves acuáticas migratorias incluidas en el Anexo II.
- Convenio de Washington - Reglamento CITES- (3626/82/CE), ampliado por el Reglamento 3646/83/CE que regula el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y es de obligado cumplimiento. En la concesión de permisos para el comercio se aplica el máximo rigor para las especies “C1”, descendiendo progresivamente para las especies “I”, “C2” y “II”.

Status poblacional.

Se señalan los taxones que son endémicos y subendémicos españoles y en la columna "introducido" los introducidos en el último siglo.

Además se incluyen dos columnas más en las que se indica el estado de conservación o grado de amenaza a nivel mundial y nacional. Para todos los grupos se ha publicado el nuevo Atlas y libro Rojo (Peces: Doadrio, 2001; Anfibios y reptiles: Pleguezuelos, Márquez y Lizana, 2002; Aves: Martí & Del Moral, 2003; y Mamíferos: Palomo & Gisbert, 2002). Así, para aquellos taxones en los que en dichos atlas existe información sobre su estatus respecto a las nuevas categorías de la UICN, la información presentada en dichas columnas sigue la siguiente leyenda:

- NE: Taxones No Evaluados: Taxones que no han sido evaluados en relación a los criterios proporcionados por UICN.
- DD: Datos Insuficientes: La información disponible no es adecuada para hacer una evaluación del grado de amenaza.
- EX: Extinto o Extinguido: Con certeza absoluta de su extinción.
- EW: Extinto en Estado Silvestre: Sólo sobrevive en cautiverio, cultivo o fuera de su distribución original.
- CR: En Peligro Crítico: Con riesgo extremadamente alto de extinción en estado silvestre en un futuro inmediato.
- EN. En Peligro: No en peligro crítico, pero enfrentado a un riesgo muy alto de extinción en estado silvestre en un futuro cercano.
- VU: Vulnerable: Alto riesgo de extinción en estado silvestre a medio plazo.
- NT: Casi Amenazado: Aunque no satisface los criterios de Vulnerable, está próximo a hacerlo de forma inminente o en el futuro.
- LC: Preocupación Menor: No cumple ninguno de los criterios de las categorías anteriores.

Para aquellos taxones en que en los nuevos atlas no se incluye su clasificación en función a dichas categorías se presentan las incluidas en el Libro Rojo de los Vertebrados de España (ICONA, 1992). Estas son:

- Ex: Extinguida: Taxón no localizado con certeza en estado silvestre en los últimos 50 años.
- Ex?: Extinguida?: Taxón considerado extinguido pero que ha sido localizado alguna vez y de forma esporádica en los últimos 50 años.
- E: En Peligro: Taxón en peligro de extinción y cuya supervivencia es improbable si los factores de amenaza siguen actuando.
- V: Vulnerable: Taxones que entrarían en la categoría "En peligro" en un futuro próximo si los factores causales continuasen actuando.

- R: Rara: Taxones con poblaciones pequeñas y que se encuentran en un cierto riesgo.
- I: Indeterminada: Taxones que se sabe pertenecen a algunas de las tres categorías anteriores pero de los que no existe información suficiente para saber cual es la apropiada.
- K: Insuficientemente conocida: Taxones que se sospecha pertenecen a alguna de las categorías anteriores pero de los que falta información suficiente para su asignación a una u otra.
- O: Fuera de peligro: Taxones incluidos previamente en alguna de las categorías anteriores pero que ahora se consideran fuera de peligro.
- NA: No Amenazada: Taxones que no presentan amenazas evidentes.

Las tablas de avifauna han sido ampliadas con información tomada de Tucker, 1994. Según esta publicación, las especies europeas se han clasificado según su grado de amenaza en diferentes categorías: SPEC 1: Especies presentes en Europa que son motivo de preocupación a nivel mundial. SPEC 2: Especies presentes principalmente en Europa (mantiene en este continente más del 50% de la población nidificante o invernante) y tienen un estado de conservación desfavorable. SPEC 3: Especies cuyas poblaciones no están concentradas en Europa, pero mantienen un estado de conservación desfavorable en la misma. SPEC 4: Especies cuyas poblaciones están concentradas principalmente en Europa y mantienen un estado de conservación favorable. NO SPEC: Especies que mantienen un estado de conservación favorable y sus poblaciones no están concentradas en Europa.

En esta misma publicación se clasifica a las especies de aves en las siguientes categorías de estado de conservación.

- E: en peligro de extinción. Poblaciones que no son satélite de otras no europeas y con menos de 10.000 parejas y en acusado declive, o menos de 2.500 parejas y en moderado descenso, o menos de 250 parejas, aunque no se encuentren en descenso.
- V: vulnerable. Poblaciones que no son satélite de otras no europeas en acusado descenso y con más de 10.000 parejas reproductoras, o en moderado descenso y con menos de 10.000 parejas reproductoras, o con menos de 2.500 parejas, aunque no sea decreciente.
- R: rara. Población que no es satélite de otras poblaciones son europeas y no se encuentra en disminución pero consta de menos de 10.000 parejas reproductoras.
- D: en retroceso. Población en moderado retroceso que consta de más de 10.000 parejas.
- L: localizada. Población de más de 10.000 parejas que sin estar en retroceso concentran a más del 90% de los efectivos en únicamente 10 lugares.
- S: segura. Más de 10.000 parejas y no se constata retroceso en sus poblaciones.
- I: insuficientemente conocida. Susceptible de encontrarse en cualquiera de los status anteriores menos el de segura pero con insuficiente información para incluirla a ninguno de ellos.

A8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS SENSIBLES

Parte del término municipal de Santa Cruz del Retamar se encuentra enclavado en zonas consideradas sensibles desde el punto de vista ambiental

A81. Red Natura 2000. Propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria - LIC.

A partir de la Directiva Hábitat, aprobada por la CE el 21 de mayo de 1992, se crea la Red Natura 2000, que englobará los parajes naturales mejor conservados de la Unión Europea. Para componerla, cada Estado, y en el caso de España, cada Comunidad Autónoma, debe presentar su correspondiente propuesta de lugares para incluir en la lista de espacios LIC (Lugar de Importancia Comunitaria). Así, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha elaborado una propuesta de declaración de zonas LIC entre las que se incluye un área denominada “Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche” (Propuesta de LIC ES4250001).

Este área comprende tres sectores:

- Un sector central: el macizo granítico de la Sierra de San Vicente, localizado en el borde de la fosa del Tajo, con el bloque elevado (horst) cristalino del Piélagos, que presenta recursos geomorfológicos de gran interés, como son berrocales y lanchares en granito, sustentando formaciones bien conservadas y con alto grado de naturalidad de enebrales, castañares y bosques de quercíneas.
- Un sector oriental: la Sierra de Almorox, con berrocales de granito y un relieve más suave en el que, sobre sustrato de arenas sueltas, se asientan antiguos pinares de Pino piñonero y, por otro lado, la fosa (graben) sedimentaria del Río Alberche, en la que afloran las arcosas del Terciario Superior sobre las que se desarrolla un encinar bien conservado.
- Un sector occidental: ocupado por las extensas y bien conservadas dehesas de encina y alcornoque que se asientan en el Valle del Tietar, en la margen izquierda de este río, con un relieve predominantemente llano, surcadas por diversos ríos y arroyos como el Guadyerbas, o el propio río Tietar, que sustentan bosques galería de gran interés.

Nombre	Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche			Código	ES4250001
Fecha de Propuesta LIC	12 – 1997				
Superficie (Has)	115.807,26				
Altitud					
Media	498	Mínima	279	Máxima	1.357

Tabla: Propuesta de LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche. Datos generales.

En esta área se dan extensas formaciones vegetales que mantienen un alto grado de conservación, entre las que destacan bosques de quercíneas -encinares, rebollares y alcornocales-, castañares, enebrales, pinares de Pino piñonero y dehesas de encina o alcornoque con pastizales xerofíticos anuales.

Respecto a la fauna, la zona tiene gran interés por constituir el hábitat de nidificación y campeo de especies tan amenazadas como el Aguila imperial ibérica, el Aguila perdicera o la Cigüeña negra, albergando también poblaciones de mamíferos de interés, como son la Nutria o el Topillo de Cabrera y, especialmente, el Lince ibérico, especie que mantenía una importante población en esta zona, actualmente en clara regresión y que depende de la conservación de este hábitat en óptimas condiciones para recolonizar estos territorios.

Por otro lado, los principales cursos de agua existentes en la zona (ríos Tiétar, Alberche y Guadyerbas entre otros), presentan buenos niveles de calidad, sustentando bosques de ribera bien conservados (alisedas, fresnedas, saucedas, tamujares, etc.), a los que están ligados para su supervivencia poblaciones de ciprínidos de interés, así como de mamíferos (Nutria) o aves (Cigüeña negra).

Además, existen dos embalses (Rosarito y Navalcán) con gran importancia como área de invernada y, en menor medida, de reproducción de aves acuáticas (Cormorán grande, Anzar común, Charrancito, etc.), o de grullas. La gran importancia que tiene esta zona para el mantenimiento de poblaciones de especies de aves amenazadas, llevó a la declaración como ZE-PA del territorio ocupado por estos Embalses y las dehesas del Valle del Tiétar.

Se incluye a continuación una tabla, realizada a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000, en la que se indican los tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el Lugar.

En dicha tabla figuran, además del nombre del hábitat y su código (acompañado de un asterisco cuando se trata de tipos de hábitats prioritarios), una serie de columnas en las que se indica:

Cobertura: expresada en porcentaje, representa la superficie del Lugar ocupada con cada tipo de hábitat.

Representatividad: Grado de representatividad del tipo de hábitat natural en relación con el lugar. Mide la ejemplaridad de un tipo de hábitat. Se aplica el siguiente sistema de categorización:

- A: Representatividad excelente
- B: Representatividad buena
- C: Representatividad significativa
- D: Presencia no significativa

Superficie relativa: Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarque dicho tipo de hábitat natural en relación al territorio nacional. Se expresa en porcentaje "p" y se evalúa en intervalos de clase según el modelo progresivo siguiente:

- A: $100\% > p > 15\%$
- B: $15\% > p > 2\%$
- C: $2\% > p > 0\%$

Estado de Conservación: Grado de conservación de la estructura y de las funciones del tipo de hábitat natural de que se trate y posibilidad de restauración. Este criterio incluye tres subcriterios: I) Grado de conservación de la estructura; II) Grado de conservación de las funciones; y, III) Posibilidad de restauración.

A: Conservación excelente = Estructura excelente, con independencia de la categorización de los dos subcriterios restantes. O bien, = Estructura bien conservada y excelentes perspectivas, con independencia de la categorización del tercer subcriterio.

B: Conservación buena = Estructura bien conservada y buenas perspectivas, independientemente de la categorización del tercer subcriterio; = Estructura bien conservada, perspectivas regulares y quizás desfavorables y restauración fácil o posible con un esfuerzo medio; = Estructura mediana o parcialmente degradada, perspectivas excelentes y restauración fácil o posible con un esfuerzo medio; = Estructura mediana o parcialmente degradada, perspectivas buenas y restauración fácil.

C: Conservación intermedia o escasa = Todas las demás combinaciones

Evaluación Global: Evaluación global del valor del lugar para la conservación del tipo de hábitat natural en cuestión. Este criterio constituye una evaluación integrada de todos los criterios anteriores, en la que se tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos para el hábitat. Se expresa utilizando el sistema de categorización siguiente:

A: Valor excelente

B: Valor bueno

C: Valor significativo

Descripción	Código	Cober- tura	Represt.	Sup. Rel.	Conser.	V. Glo- bal
Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	3150	1,00	B	C	B	B
Estanques temporales mediterráneos	*3170	1,00	A	A	A	A
Vegetación flotante de ranúnculos de los ríos de zonas premontañas y de planicies	3260	1,00	B	C	B	B
Brezales secoos (Todos los subtipos)	4030	1,00	B	C	B	B
Brezales oromediterráneos endémicos con alia- ga	4090	1,00	A	C	A	A
Formaciones de enebros	5211	1,00	A	B	A	A
Matorrales termomediterráneo y preestépicos. Todos los tipos	5335	3,00	B	B	B	B
Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (<i>Thero-Brachypodietea</i>)	*6220	27,00	B	A	B	A
Bosques esclerófilos de pastoreos (Dehesas) de <i>Quercus suber</i> y/o <i>Quercus ilex</i>	6310	46,00	B	A	B	A
Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (<i>Molinion-Holoschoenion</i>)	6420	1,00	B	C	B	B
Vegetación casmofítica de pendientes rocosas. Subtipos silicícolas	8220	1,00	A	B	A	A
Pastos pioneros en superficies rocosas	8230	1,00	B	C	B	B
Bosques de fresnos con <i>Fraxinus angustifolia</i>	91B0	1,00	A	B	A	A
Bosques aluviales residuales (<i>Alnion glutinoso- incanae</i>)	*91E0	1,00	A	B	A	A
Robledales galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>	9230	2,00	A	B	A	A
Bosques de castaños	9260	1,00	A	A	A	A
Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>	92A0	1,00	A	C	A	A
Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio – Tamaricetea</i>)	92D0	1,00	B	C	B	B
Bosques de <i>Quercus suber</i>	9330	1,00	C	C	C	C
Bosques de <i>Quercus ilex</i>	9340	5,00	B	C	B	B

Fuente: Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGCN, MIMAM.

Tabla: Tipos de Hábitat presentes en el LIC ES4250001.

Respecto a los taxones presentes en el LIC, se presentan una serie de tablas realizadas a partir de los formularios normalizados de datos para los lugares de la Red Natura 2000. En ellas se indican los taxones del Anexo II de la Directiva 92/43/CEE y los incluidos en los apartados 1 y 2 del artículo 4 de la Directiva 79/409/CEE.

Carácter: Dado el carácter migratorio de algunas especies de fauna, en especial muchas especies de aves, el lugar puede ser importante por aspectos distintos del ciclo vital de la especie: Sedentaria: Presente en el lugar todo el año; Nidificante: Que cría en el lugar; En paso: Presente en el lugar durante la migración; Invernante: Presente sólo en invierno.

Por lo que se refiere a los contingentes, se hace referencia al tamaño o densidad de la población indicando si la especie es común (C), escasa (R) o muy escasa (V). En ausencia total de datos sobre la población, se indica que la especie está presente (P) en el lugar.

Población: Tamaño y densidad de la población de la especie que esté presente en el lugar en relación con las poblaciones presentes en el territorio nacional. Este criterio sirve para evaluar el tamaño o densidad relativos de la población presente en el lugar con respecto a la población nacional. Representa el porcentaje entre la población presente en el lugar y la población presente en el territorio nacional. Se refleja en una estimación o intervalo de clase según el modelo progresivo siguiente:

- A: $100\% > p > 15\%$
- B: $15\% > p > 2\%$
- C: $2\% > p > 0\%$
- D: Población no significativa

Conservación: Grado de conservación de los elementos del hábitat que sean relevantes para la especie de que se trate y posibilidad de restauración. Este criterio consta de dos subcriterios: i) Grado de conservación de los elementos del hábitat relevantes para la especie; y ii) Posibilidad de restauración.

Así, Conservación excelente = Elementos en excelentes condiciones, independientemente de la categorización de la posibilidad de restauración.

Conservación buena = Elementos bien conservados, independientemente de la categorización de la posibilidad de restauración; o bien, = Elementos en condición mediana o parcialmente degradada y restauración fácil.

Conservación media o reducida = Todas las demás combinaciones.

Aislamiento: Grado de aislamiento de la población existente en el lugar en relación con el área de distribución natural de la especie. Este criterio sirve para medir de forma aproximada, por una parte la contribución de una población a la diversidad genética de la especie y por otra, la fragilidad de esa población. Simplificando, puede decirse que cuanto más aislada está una población (con respecto a su área de distribución natural), mayor es su contribución a la diversidad genética de la especie. Sigue la siguiente categorización:

- A: Población (casi) aislada
- B: Población no aislada pero al margen de su área de distribución
- C: Población no aislada integrada en su área de distribución

Global: Evaluación global del valor del lugar para la conservación de la especie de que se trate. Este criterio sirve para evaluar el valor global del lugar desde el punto de vista de la conservación de la especie. Constituye el resultado de todos los anteriores criterios y tiene en cuenta, además, otras características del lugar que puedan ser relevantes para la conservación de la especie. Se establece según la categorización siguiente: A: Valor excelente; B: Valor bueno; C: Valor significativo.

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1116	<i>Chondrostoma polylepis</i>	C				C	B	C	B
1123	<i>Rutilus alburnoides</i>	C				C	B	B	B
1125	<i>Rutilus lemmingii</i>	C				C	B	C	B
1127	<i>Rutilus arcasii</i>	C				C	B	C	B
1142	<i>Barbus comiza</i>	C				C	B	C	B

Tabla: *Ictiofauna. Especies presentes en el LIC.*

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1221	<i>Mauremys leprosa</i>	R				C	B	B	B

Tabla: *Herpetofauna. Especies presentes en el LIC.*

Cod. Tax	Nombre	Resid.	Reprod.	Inve.	Migra.	Pobl.	Cons.	Aisla.	V. Glob.
1338	<i>Microtus cabreræ</i>	R				C	B	B	B
1355	<i>Lutra lutra</i>	C				C	B	C	B
1362	<i>Lynx pardinus</i>	V				C	B	A	B

Tabla: *Mastofauna. Especies presentes en el LIC.*

Fuente: *Formularios Oficiales Red Natura 2000. DGCN. MIMAM*

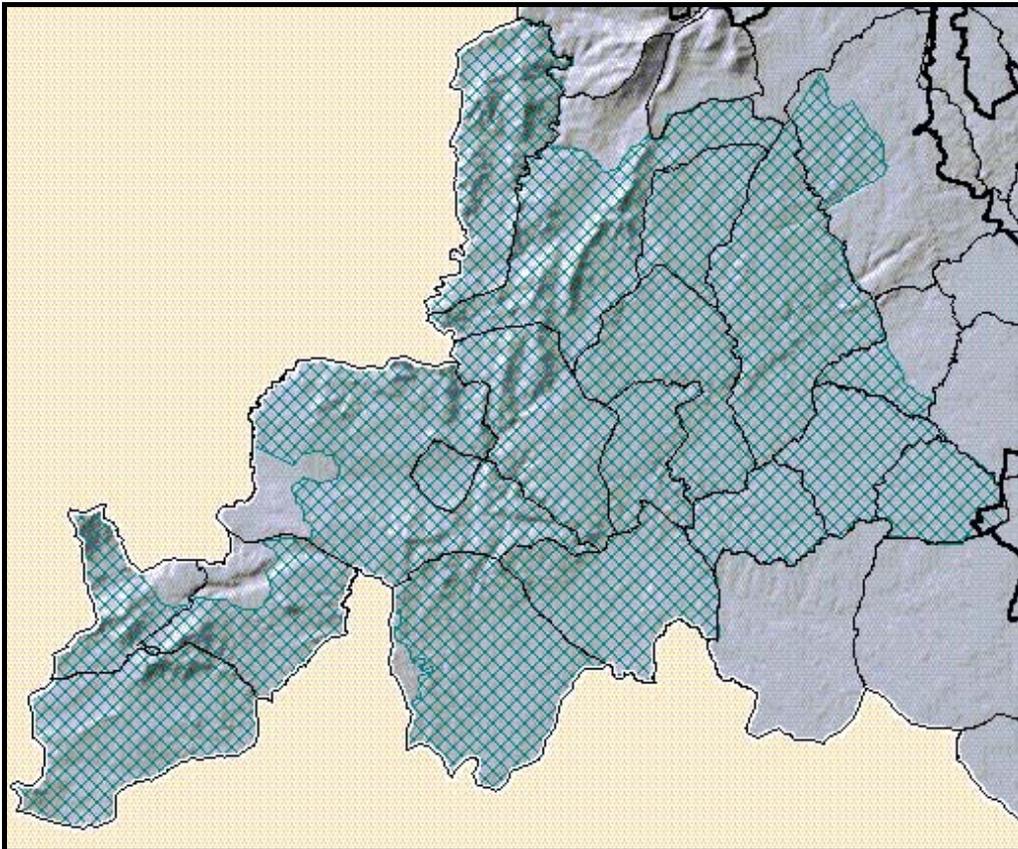
Por otro lado, en las proximidades de la zona de estudio aunque fuera del término municipal de Santa Cruz del Retamar existe otra propuesta de LIC. Se trata de los Sotos del Río Alberche (ES4250014): 751,4 hectáreas ubicadas entre Escalona y el reculaje del embalse de Cazalegas (Toledo).

En esta zona el cauce del río presenta una serie de depósitos aluviales, fundamentalmente limoso-arenosos y una amplia llanura de inundación ocupada por un cauce anastomosado que da lugar a islotes y barras arenosas, algunas de ellas de gran porte. Sobre ellas se desarrollan sotos fluviales bien conservados (alisedas, saucedas, fresnedas, junqueras y carrizales). Además en el tramo existe una importante población de nutria y diversas especies de ciprínidos de interés.

Destacan también las poblaciones de aves acuáticas que utilizan las formaciones de vegetación palustre en las colas del Embalse de Cazalegas, como hábitat de invernada y reproducción.

A82. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

La adopción por parte del Consejo de las Comunidades Europeas de la Directiva (79/409/CEE) relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves) tiene como objetivo la conservación y adecuada gestión de todas las aves que viven en estado silvestre en el territorio de la Comunidad Europea. En su Anexo I se relacionan 175 especies que han de ser objeto de especiales medidas de conservación. Para dichas especies, los Estados miembros tienen la obligación de conservar los territorios más adecuados, en número y superficie suficiente para garantizar su supervivencia: estos territorios son las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). La designación de un territorio como ZEPA se realiza tras la evaluación de la importancia del lugar para la conservación de los hábitats de las aves, incluidas en el anexo I de la Directiva Aves. En el caso español, son las Comunidades Autónomas las que declaran las ZEPA.



Fuente: Cartografía regional de Espacios Naturales del Servicio de Información Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Figura: Cartografía de la ZEPA de los Encinares de los ríos Alberche y Cofio.

Los terrenos del término de Santa Cruz del Retamar no se encuentran comprendidos en ninguna ZEPA. Sin embargo, sí lo están terrenos de los vecinos términos de Villa del Prado y Aldea del Fresno, ambos en la Comunidad de Madrid, pues forman parte de la ZEPA de los Encinares de los ríos Alberche y Cofio por constituir un área clave para la conservación de diversas especies singulares como *Aquila adalberti*, *Aegypius monachus*, *Ciconia nigra*, *Microtus cabreræ* y un área, un tanto marginal, de distribución de la especie endémica y prioritaria *Lynx pardinus*.

A83. Inventario de IBAS (SEO/BIRDLIFE)

Las áreas Importantes para las Aves (IBAS, acrónimo inglés de Important Bird Areas) son lugares de importancia internacional para la conservación de las aves. El Inventario de IBAs en el Estado español ha sido realizado por SEO/BirLife, siguiendo criterios científicos basados en el tamaño de población, diversidad y estado de amenaza internacional de las especies presentes en cada zona. Incluye 391 zonas consideradas importantes a nivel internacional para la conservación de 160 especies de aves amenazadas.

Tras la revisión de Viada, 1999 se comprueba que el ámbito de estudio no se encuentra incluido en ninguna de las IBA identificadas.

A84. Espacios protegidos por la legislación autonómica.

Parte del área de estudio, la totalidad de los terrenos de dicho área incluidos en la propuesta de LIC "Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche", se considera Zona Sensible a los efectos del Capítulo II del Título III de la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, por constituir un Área Crítica para la supervivencia del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), denominada Valle del Alberche según el Decreto 275/2003, de 09 de septiembre de 2003, por el que se aprueban los planes de recuperación del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y el plan de conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*), y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla-La Mancha.

A9. Montes Públicos

Tras la revisión de los datos para la provincia de Toledo publicados en el Segundo Inventario Forestal Nacional, en el municipio de Santa Cruz del Retamar no existen montes declarados de Utilidad Pública. No obstante, el Ayuntamiento es propietario del monte nº 45/26008 en Calalberche, que se haya pendiente de declaración de utilidad pública, a expensas del deslinde de CHT.

B. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS**B1. ASPECTOS GENERALES**

El paisaje es el territorio en clave histórica, una manifestación sintética de las condiciones y circunstancias geológicas, biológicas y fisiográficas que concurren en un territorio. Además, es distinto según los ojos que lo contemplan, así pues, el paisaje queda sujeto a la doble indeterminación de su apariencia cambiante y de la capacidad e interés del que lo contempla, añadiendo en su análisis, un componente estético-sensorial.

Los componentes del paisaje son los factores que forman el mismo. Se pueden agrupar en tres grandes grupos:

1. **Aguas y suelo.** Forma del terreno, topografía, pendientes, afloramientos rocosos, superficies de suelo, lagos, cursos de agua, hielo, nieve, etc..
2. **Vegetación.** Árboles, arbustos y cubierta vegetal percibidos como elementos individuales tridimensionales, como conjuntos homogéneos o en contraste con el suelo.
3. **Actuaciones humanas.** Distintos usos del suelo y estructuras y construcciones diversas de carácter puntual (edificios), lineal (carreteras, ferrocarriles, líneas de transporte de energía) o superficial (grandes instalaciones, cultivos, etc.).

Los componentes del paisaje a veces poseen importancia en si mismos, sobre todo cuando intervienen condiciones de escasez o especiales características del componente, valor estético, interiores histórico, etc., pero en general su importancia para la evaluación radica más en las interacciones con otros elementos generando composiciones que provocan emociones estéticas.

Tanto los componentes como sus composiciones, o incluso la totalidad del paisaje, poseen unas características visuales o elementos básicos organizados de modo particular.

A estos componentes básicos del paisaje hay que añadir un rasgo fundamental: la propia percepción del observador, que introduce en el análisis del paisaje un componente estético-sensorial.

El paisaje actualmente ha adquirido un alto reconocimiento como recurso y patrimonio cultural del hombre y de ahí, que sea un elemento fundamental de análisis y diagnóstico en la gestión y ordenación del territorio.

En el presente estudio el método de valoración del paisaje está basado en: “métodos visuales y de evaluación paisajística” que a su vez se basa en la definición de las unidades de paisaje y cuencas visuales en función de los elementos que componen dichas unidades, su singularidad, el grado de alteración existente, la fragilidad y la visibilidad.

B2. UNIDADES DE PAISAJE

Los criterios que permiten analizar y valorar el paisaje tienen como consecuencia su diferenciación en unidades de mayor o menor entidad con un contenido paisajístico homogéneo. En el área de estudio se pueden definir y delimitar las distintas unidades de paisaje en relación con la topografía, la vegetación, los colores, los usos del suelo, la orografía...

En el municipio de Santa Cruz del Retamar se pueden distinguir las siguientes Unidades Paisajísticas

- Cultivos del sur: Se ha englobado en la misma unidad tanto los cultivos de secano como los de regadío pues pese a que la existencia de diferencias cromáticas significativas (especialmente durante el estío), la escasa superficie que ocupan los cultivos de regadío en la zona hace que dicha diferenciación cromática no sea patente salvo en observaciones de detalle. En general las parcelas son pequeñas y predomina el escaso desarrollo en altura de la vegetación así como la ausencia de vegetación natural.

Toda la unidad presenta un marcado carácter antrópico pues es éste el responsable directo de la ordenación del territorio. Son abundantes los caminos, tendidos eléctricos y edificaciones rurales.

- Los terrenos arbolados: Constituye una unidad que ocupa más de dos tercios de la superficie total del término. Presenta un paisaje de relieves suaves y cobertura vegetal típicamente termomediterránea, con zonas de dehesas, encinares preforestales y galerías arbóreas fluviales. Además aparecen algunas parcelas de regadío y olivares que denotan a la escasa superficie relativa que ocupan se integran dentro de la misma unidad paisajística. Los caminos son escasos y las únicas infraestructuras significativas son las líneas aéreas de alta tensión que la cruzan.
- Núcleo urbano y terrenos paraurbanos: La unidad está formada por la totalidad del casco urbano de Santa Cruz del Retamar junto a aquellas zonas del término municipal que, pese a no encontrarse en el interior del casco, presentan unas características de marcado carácter antrópico (elevado número de construcciones y amplias superficies de asfaltadas) se trata del entorno de la carretera A-5, la prolongación del casco hacia el Cementerio, el Polideportivo y la residencia de ancianos y las urbanizaciones de Calaberche, la Dehesa y Curz Verde. Se aprecia un cierto desorden en el crecimiento, motivado por la falta de planeamiento de que, hasta ahora, ha adolecido la localidad. La zona paraurbana de Calalberche se amplía por la vega en dirección sur sobre terrenos tradicionales de regadío debido a la presencia de edificaciones dispersas y explotaciones de áridos.

B3. ELEMENTOS DEL PAISAJE.

Los principales elementos paisajísticos identificados en cada unidad son:

- Cultivos del sur. Heterogeneidad en texturas y grano. Horizontalidad y aspecto seminatural. Cromatismo variado en el espacio y en el tiempo. Presencia de cultivos leñosos de marcada regularidad espacial. Ausencia de vegetación natural. Amplias vistas.
- Los terrenos arbolados. Textura y grano finos. Color generalmente uniforme a lo largo del ciclo anual a excepción de las zonas junto a los cauces. Destacada naturalidad en las vistas aunque estas son de escasa profundidad. Ausencia de rastros fuertemente antrópicos.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Verticalidad y escasa intervisibilidad debido a las numerosas construcciones. Presencia de estructuras artificiales y dominio de las líneas rectas. Textura y grano gruesos. Elevado cromatismo.

B4. SINGULARIDAD.

Un factor importante de valoración de la calidad de un paisaje lo representa la singularidad de los elementos que lo componen, entendida ésta como el carácter distintivo específico que presenta uno o varios elementos del paisaje. La singularidad es un factor positivo del paisaje.

- Cultivos del sur. Adquiere singularidad debido a la presencia mixta de caracteres antrópicos y naturales.
- Los terrenos arbolados. Presenta singularidad alta debido a su carácter natural y a tratarse de una zona de elevado interés biológico.

- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Escasa singularidad debido a la alta ocupación de la misma por volúmenes de carácter fuertemente antrópico.

B5. GRADOS DE ALTERACIÓN EXISTENTES.

La alteración existente en un paisaje o la de alguno de sus elementos representa un factor negativo de su calidad.

- Cultivos del sur. El grado de alteración es alto pues se trata de un paisaje enteramente conformado por el uso humano.
- Los terrenos arbolados. Presenta un grado de alteración bajo pues su vocación forestal y la ausencia de caminos ha limitado las actuaciones antrópicas.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. La misma definición de la unidad como zona de mayor influencia antrópica le confiere un grado de alteración general muy alto.

B6. FRAGILIDAD.

La fragilidad de un paisaje se considera un factor negativo, pues es la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la ejecución de actividades humanas.

- Cultivos del sur. Su fragilidad es media pues es capaz de acoger actuaciones de carácter agrario.
- Los terrenos arbolados. Su fragilidad es alta pues únicamente sería capaz de acoger actuaciones de muy bajo grado de artificialidad.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Su fragilidad es muy baja debido a su alta capacidad de acogida actuaciones relacionadas con el desarrollo urbano.

B7. VISIBILIDAD.

La visibilidad constituye otro de los factores determinantes para el análisis de la calidad de un paisaje. El objeto de análisis de visibilidad del entorno es determinar desde que puntos o zonas es visible una actuación con vistas a la posterior evaluación de su incidencia visual. La visibilidad del área afectada se considera un factor negativo y depende de varios factores:

- Puntos de observación. Se han tomado como puntos de observación las carreteras existentes en la zona y los puntos más elevados del área de estudio.
- Distancia del área estudiada. No se han definido distancias máximas ni mínimas para la determinación de los puntos de observación. No obstante cabe matizar que la forma de percepción varía mucho en función de la distancia y del carácter de la actuación: a medida que el observador se aleje de las instalaciones proyectadas, sus detalles se difu-

minan, hasta un lugar en que deja de ser perceptible. Disminuye mucho, por tanto, la calidad de la percepción visual con la distancia.

- Topografía. Es un factor determinante a la hora de establecer las cuencas visuales. Mediante perfiles transversales del terreno y calculando las intersecciones con las curvas de nivel, se obtienen mapas en los que se aprecian las zonas de sombra, o no visibles, y las zonas visibles. Sin embargo, estos mapas no tienen en cuenta la presencia de elementos más o menos próximos al observador (edificios o pantallas vegetales) que pueden impedir o dificultar la visión del punto observado, por lo que simplemente sirven para tener una idea aproximada de la extensión de la cuenca visual afectada por una actuación.
- Pantallas visuales. Se ha tenido en cuenta la existencia de elementos, vegetales o antrópicos que produzcan apantallamiento visual.

Teniendo en cuenta todo esto, cada una de las unidades de paisaje desarrollarían una intervisibilidad diferente. Así:

- Cultivos del sur. La inexistencia de puntos elevados en la unidad hace que la intervisibilidad sea considerada como media.
- Los terrenos arbolados. La gran distancia entre unidades y la inexistencia de relieves significativos hacen que la intervisibilidad con las otras unidades sea muy baja. Además, en el interior de la unidad los caminos son muy escasos y no existen senderos de interés turístico, por lo que disminuye aun más la intervisibilidad.
- Núcleo Urbano y terrenos paraurbanos. Es la unidad que presenta una menor intervisibilidad debido a la existencia de una elevada cantidad de volúmenes y líneas de carácter antrópico, con lo que cualquier actuación es más fácilmente ocultable.

B8. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE.

En función de la identificación y descripción de los factores de paisaje expuestos en los puntos anteriores (elementos del paisaje, singularidad, grado de alteración, fragilidad y visibilidad), en el presente apartado se procede a valorar la calidad intrínseca del paisaje existente en el área de estudio.

Para la evaluación de cada uno de estos factores de calidad se establece la siguiente clasificación de valores de la calidad: Muy alta, Alta, Media, Baja y Muy baja. Se considera el paisaje de mayor calidad aquel que presente una calidad intrínseca Muy Alta y un grado de alteración Muy Bajo.

UNIDAD PAISAJE	Singularidad	Grado de alteración	Fragilidad	Visibilidad	Valoración Calidad
Cultivos del sur	Media	Medio	Media	Media	Baja
Los terrenos arbolados	Alta	Bajo	Muy Alta	Muy Baja	Muy Alta
Núcleo urbano y entorno paraurbano	Muy Baja	Muy Alto	Muy Baja	Baja	Muy Baja

Tabla: Valoración de las unidades de paisaje.

B9. TIPOS DE HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE INTERÉS ESPECIAL

El Título V de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha, establece y regula la figura de hábitat de protección especial, especificando en su anexo I la relación inicial de hábitat de protección especial declarados como tales por la propia Ley.

Como consecuencia de la información adquirida en los últimos años sobre los hábitat naturales del territorio castellanomanchego, la administración autonómica consideró necesario adscribir a este régimen de protección un total de catorce nuevos tipos de comunidades vegetales cuyos hábitat naturales también resultan escasos, limitados por sus especiales condicionantes ecológicos, vulnerables o importantes por su especial aportación a la biodiversidad y al paisaje de la Región, o bien hábitat seminaturales producto de prácticas tradicionales que hayan dado lugar a comunidades de fauna y flora y paisajes de gran interés. Dicha ampliación se recoge en el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.

Estos hábitat y elementos geomorfológicos son los siguientes:

A) Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

BOSQUES: Bosques relícticos de tipos eurosiberianos, Acerales, Enebrales arborescentes, Sabinares albares, Rebollares luso-extremadurenses, castellano-maestrazgo-manchegos, prebéticos y rebollares húmedos ayllonenses, Bosques y arbustedas lusoextremadurenses de óptimo termomediterráneo.

MATORRALES: Piornales oromediterráneos, Brezales oromediterráneos o de ombroclima húmedo, Brezales higrófilos de *Erica scoparia* o *Erica arborea*, Piornales de ombroclima húmedo, Sabinares rastreros oromediterráneos, Avellanares, Comunidades dolomíticas oromediterráneas prebéticas, Matorrales pulvinales espinosos de carácter permanente, Arbustedas de óptimo termomediterráneo hellinenses, Garrigas calcícolas y termófilas levantinas, Maquias silicí-

colas levantinas, Arbustedas caducifolias espinosas submediterráneas, Guillomares, Matorrales sabulícolas.

COMUNIDADES RUPÍCOLAS: Comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas, Comunidades rupícolas no nitrófilas, Comunidades glerícolas de montaña.

RÍOS Y HUMEDALES: Abedulares, Alisedas, Fresnedas, Alamedas, Saucedas negras, Saucedas silicícolas, Saucedas calcícolas, Tarayales no halófilos, Adelfares, Loreras, Brezales de vaguada de *Erica lusitanica*, Brezales higroturbosos, Comunidades riparias y palustres de grandes cárcices amacollados, Masegares, Comunidades megafórbicas de aguas frías (lugares encharcados), Comunidades megafórbicas de montaña, Turberas ácidas, Turberas calcáreas, Vegetación anfibia vivaz oligótrofa de aguas frías, Comunidades anfibias de humedales estacionales oligotróficos, Comunidades anfibias de humedales estacionales mesotróficos, Comunidades sumergidas de grandes caráceas, Vegetación flotante de nenúfares, Tamujares, Juncales higroturbosos, Comunidades higrófilas de *Molinia caerulea*, Comunidades de rezumaderos carbonatados.

VEGETACIÓN GIPSÓFILA Y HALÓFILA: Comunidades gipsófilas, Comunidades halófilas terrestres o acuáticas, Comunidades terofíticas crasicauales halófilas, Comunidades acuáticas halófilas.

B) Tipos de hábitat seminaturales de interés especial

PASTIZALES / PRADERAS / PRADOS: Pastizales psicroxerófilos crioromediterráneos, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos silicícolas, Pastizales psicroxerófilos oromediterráneos calcícolas, Pastizales psammófilos, Cervunales, Cervunales alpinizados, Cervunales húmedos, Cervunales no alpinizados ni húmedos, Praderas de diente y prados de siega de tipos subatlánticos.

DEHESAS: Cultivos, pastizales o matorrales abiertos con arbolado disperso, normalmente de *Quercus sp.* o *Fraxinus angustifolia*, generalmente modelados por un uso silvo-pastoral extensivo, a veces con alternancia de uso agrícola, sin equivalente sintaxonómico unívoco.

C) Hábitat de especies de distribución restringida:

Los correspondientes a la trucha común, loina o madrilla, barbo de cola roja, barbo comizo y anguila.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial:

Hoces, cañones y cluses fluviales. Cascadas naturales. Humedales estacionales o permanentes. Pedrizas y crestones cuarcíticos relevantes. Berrocales y lanchares sobre rocas plutónicas. Escarpes naturales. Laderas con gelifractos activos. Lapiaces ricos en formas y ciudades encantadas. Torcas y dolinas. Barreras travertínicas y edificios tobáceos asociados a surgencias kársticas. Cavidades naturales, incluidos sus espeleotemas. Formas de origen volcánico. Yacimientos paleontológicos. Formaciones eólicas. Formas nivoglaciares. Formas periglaciares pleistocenas notables. Construcciones estromatolíticas en cauces fluviales y ambientes lacustres. Paleosuelos de interés científico. La información queda reflejada en forma de tablas-resumen.

Denominación	Indica el nombre de la comunidad vegetal aplicado al hábitat en cuestión.
LCN	Indica si una comunidad está incluida dentro de alguno de los tipos de hábitat que contempla la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, y cuando es así, se incluye el nombre del tipo de hábitat en cuestión.
Dh	Indica si una comunidad está incluida en la Directiva Hábitat, y en ese caso se incluye el número de identificación del sintaxón. Cuando aparece detrás del número de identificación el símbolo: (*), indica que la comunidad tratada forma parte de un hábitat prioritario dentro de la Directiva Hábitat.
Adscripción fitosociológica	Indica el o los correspondientes sintaxones, donde se encuadra la comunidad tratada, de acuerdo con el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre.
Descripción	Breve definición de las principales características de la comunidad vegetal.
Distribución en la zona	Localización de la comunidad en el contexto del término municipal

A. Tipos de hábitat naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad:

Denominación	Alisedas, Fresnedas, Saucedas silicícolas, Choperas o alamedas blancas y Tarayales no halófitos
LCN	A, Galerías fluviales arbóreas o arbustivas.
DH	Bosques de fresnos con <i>Fraxinus angustifolia</i> 91B0 Bosques aluviales residuales (<i>Alnion glutinoso-incanae</i>)*91E0 Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> 92A0
Adscripción fitosociológica	<i>Fraxinus angustifoliae</i> – <i>Salicetum atrocinerae</i> ; <i>Salici salviifoliae</i> - <i>Fraxinetum angustifoliae</i> ; <i>Salicion salvifoliae</i> ; <i>Populenion albae</i> ; <i>Tamaricetum gallicae</i>
Descripción	Comunidades edafófilas situadas en la amplia vega del Alberche y en las islas del cauce principal. Normalmente aparecen en forma de mosaico haciendo imposible su representación cartográfica individualizada.
Distribución en la zona	En el cauce del alberche y en otros cauces secundarios

B. Tipos de hábitat seminaturales de interés especial:

Denominación	Dehesas de <i>Quercus ilex</i> subsp. <i>ballota</i>
LCN	Dehesas
DH	6310
Adscripción fitosociológica	Sin equivalencia sintaxonómica unívoca.
Descripción	Formaciones con arbolado disperso, dispuestas en zonas donde abundan los cultivos de secano y son frecuentes los usos silvo-pastorales del terreno, por lo que aparecen muy aclarados y con un sotobosque prácticamente inexistente.
Distribución en la zona	En manchas más o menos extensas sobre los tercios central y septentrional del término municipal

C. Hábitat de especies de distribución restringida:

La totalidad del cauce del Alberche a su paso por la zona de estudio está considerada como hábitat del *Barbo comiza* y por lo tanto constituye un hábitat de especies de distribución restringida.

D. Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial:

No se localiza ninguno en el término municipal de Santa Cruz del Retamar.

B10. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO

A continuación se analiza el entorno cultural del municipio mediante el inventario del patrimonio cultural, tradiciones, monumentos de interés y yacimientos arqueológicos que se encuentren en el mismo, con el fin de preservarlos (de acuerdo con la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español) y de minimizar los impactos que sobre ellos se puedan producir.

Los diversos elementos detectados en el término de Santa Cruz del Retamar han sido representados en los planos de Ordenación

B10.1. Celebraciones culturales

Respecto a las fiestas y tradiciones de interés, en Santa Cruz del Retamar tienen lugar las siguientes celebraciones culturales entre otras:

- Celebración: VIRGEN DE LA PAZ Y PAZ CHICA
 Fecha: 24 de Enero. Duración: Un día (Virgen de La Paz).
 Descripción: Se desarrolla la fiesta del soldado, donde los soldados licenciados llevan a la virgen en procesión, brindan refrigerios, se celebran misas y actos culturales.
- Celebración: VIRGEN DE LA CANDELARIA
 Fecha: Domingo más próximo al 2 de Febrero. Duración: Un día.
 Descripción: Los niños hacen una ofrenda al párroco. Rifa de mazapán y bailes.
- Celebración: DOMINGO DE RAMOS
 Fecha: Domingo de Ramos. Duración: Un día.
 Descripción: Merienda en el campo
- Celebración: EL DIA DE JUDAS
 Fecha: Noche de Pascua. Duración: Un día.
 Descripción: Se prepara una figura de Judas ahorcado que se cuelga en árboles o ventanas.
- Celebración: CRISTO DE LA BUENA MUERTE
 Fecha: 3 de Mayo. Duración: Un día.
 Descripción: Misa y Procesión

- **Celebración: FIESTA DE LA CRUZ**
 Fecha: 16 de Julio. Duración: Un día.
 Descripción: Dedicada al triunfo de la Santa Cruz, titular de la parroquia.
- **Celebración: SANTISIMO CRISTO DEL AMPARO**
 Fecha: 23 de Agosto. Duración: Una semana.
 Descripción: Se realizan diversos actos como misa, procesión, toros, encierros, orquestas por la noche, actividades deportivas, culturales, teatro.

B10.2. Valores del patrimonio histórico-cultural

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se incluyen los datos correspondientes a los Bienes declarados de Interés Cultural, o que tengan incoado Expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural o que, sin estar incluidos en ninguno de los casos mencionados, merezcan ser catalogados, en atención a sus valores históricos, artísticos o ambientales. Los datos de estos Bienes han sido facilitados por la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Cultura (Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha).

Bienes de Interés Cultural:

CASTILLO DEL ALAMÍN Y VIVIENDA
Dirección: Finca El Alamín Descripción: Del siglo XVIII. Se encuentra en estado de ruina avanzada. Los escasos restos que quedan de él, y el palacio que ocupa parte de su solar, son hoy de propiedad privada. La vivienda erigida sobre los mismos carece de interés excepto por los elementos procedentes del edificio original. Tuvo planta cuadrangular y quedan aún una línea de murallas, con torres cada 15 metros hechas con hormigón con verdugadas de grandes ladrillos.

B10.3. Valores arqueológicos y paleontológicos

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se incluyen en este documento los yacimientos que quedan sujetos a control arqueológico. Lo que significa que las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos enumerados a continuación y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán a control arqueológico.

Respecto al municipio de Santa Cruz del Retamar la información sobre este tema no es muy extensa, pues de momento, no se ha realizado la Carta Arqueológica del municipio.

Según la información facilitada por la Delegación provincial de Toledo de la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en el término existen dos yacimientos inventariados. Se incluye a continuación una tabla con los datos de ambos yacimientos.

Nombre del Yacimiento	Coordenadas UTM	Adscripción Cultural	Tipología	Cronología
<i>Martín Amato I</i>	390360 4439800	Moderno-Contemporaneo	Lugar de habitación	S. XVIII a XX
<i>Martín Amato II</i>	4440210	Moderno-Contemporaneo	Lugar de habitación	S. XVIII a XX

Fuente: Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

Tabla: Yacimientos en el Término Municipal de Santa Cruz del Retamar.

B10.4. Vías pecuarias y caminos tradicionales

Por su situación geográfica, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha es paso obligado de los ganados trashumantes, procedentes de los pastaderos Astur-Leoneses, de Castilla-León, de la Serranía de Cuenca y del Macizo Ibérico, hacia los situados en el Valle de Alcuía, Extremadura y Andalucía que, por la mayor benignidad de su clima ofrecen, en el período invernal, los pastos necesarios para la alimentación del ganado en dicho período.

Por ello, la red de vías pecuarias tiene en este territorio una gran dimensión, siendo su mejor representación las grandes Cañadas Reales: "Segoviana"; "Soriana Oriental"; "Galiana" "Conquense o de los Chorros", etc.. La longitud actual de esta red alcanza casi 12.000 Km, con una superficie próxima a las 50.000 Has, que representa más del 0,6 % de la superficie de la Comunidad Autónoma. Del total de los 915 municipios incluidos en la Comunidad Autónoma, está inventariada la red de vías pecuarias de 806 de ellos (el 88%).

El término municipal de Santa Cruz del Retamar es cruzado por dos vías pecuarias (ver Planos 7.1 y 7.2) cuya situación legal queda definida por la reciente Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 50, de 8 de abril de 2003).

Se trata del cordel de Hormigos (no deslindada) y la colada de Madereros (deslindada), que formaban parte de la red de distribución de los ganados que, procedentes del norte de la sierra del Guadarrama descendían por la Cañada real Segoviana.

Ambas vías sirven en la actualidad como camino agrícola y marcan, en alguno de sus tramos, el límite del término municipal.

C - ANÁLISIS DEL TEJIDO URBANO.

C.1 – RESEÑA HISTÓRICA

La primera referencia respecto a la fundación de Santa Cruz del Retamar es una relación de 1.578 que dice: *que este pueblo hará que se pobló 90 años poco más o menos, y que lo pobló*

y fundó el Comendador Mayor de León, y que desde entonces se llama la Villa de Santa Cruz del Retamar.

Por tanto la fundación se realiza hacia mediados del siglo XV por Gutiérrez de Cárdenas Comendador de León, siendo la base de la repoblación el barrio del Lugarejo.

En 1.486 se le nombra Villa y se le otorga Carta Puebla lo que conlleva su independencia de Maqueda, a partir de este momento el Concejo de Santa Cruz del Retamar tiene jurisdicción de por sí y ante sí, su descripción en estos años es la siguiente: *el caserío está situado en tierra llana sin cambios de temperatura, tierra más fértil que infértil, los vecinos se proveen de leña en la Torre de Esteban Hambran y los verdugales que es la actual Maqueda, viven en ella unos 100 vecinos.*

En cuanto al nombre de Santa Cruz, acaso provenga de un lugar alto situado al norte del actual pueblo llamado Cruz Verde; en cuanto a Retamar o Retamal hace referencia a que posiblemente en este tiempo el lugar estuviera rodeado de todo un monte abasteciendo de caza a la población del lugar.

En el Siglo XVIII la Villa pasa a manos del dominio del Duque de Maqueda y Arcos, en los escritos referidos a estos años se presenta una descripción de la extensión y límites del lugar; así como de la sociedad del momento, diciéndose de ésta que se componía principalmente de labriegos, *teniendo también a un Teniente de Cura, un cirujano a un boticario un escribano del Ayuntamiento un albañil un herrador, tres herreros y dos zapateros, cien jornaleros y 30 pobres.*

Se señala en el mismo texto las rentas que tenían algunos de estos trabajadores como por ejemplo que el cirujano ganaba 3.000 Ducados, el albañil 7 Reales y los jornaleros 3 Reales.

Al ser tierras de propiedad del susodicho Duque, por el suelo los vecinos debían de pagar el tributo de 123 gallinas (cada gallina valía 3 Reales) por las casas, por la tierra de cultivo 111 fanegas y 8 Celemines de trigo y lo mismo de cebada; también la justicia superior e inferior la elige la Villa y la nombra el Duque debiendo de pagar por este nombramiento 45 Reales.

Se registra durante este siglo una población de 200 a 300 vecinos y fallecen alrededor de 25, habitualmente de catarros y tercianas; habitan en unas 70 casas.

En el Siglo XIX el Duque de Osuna vende a Santa Cruz del Retamar parte del señorío de Alamin siendo así uno de los pueblos más extensos de la provincia de Toledo.

C.2 - LOS USOS DEL SUELO

La distribución espacial de los usos en el núcleo urbano de Santa Cruz del Retamar, responde originalmente a los de una población que ha tenido hasta no hace mucho en la explotación agrícola familiar su principal actividad económica. La ausencia de tensiones inmobiliarias, derivadas de fuertes crecimientos poblacionales o industriales, ha evitado la especialización funcional del espacio urbano, que se mantiene básicamente como un continuo residencial, con diferentes actividades complementarias imbricadas en él (pequeño comercio, industria artesanal, servicios y dotaciones). Por otra parte, la ubicación de la población junto a la carretera de Extremadura, incentivó la aparición de otros usos en los que la localización en su frente justificaban su propia existencia: se trata de industria escaparate (fabrica y exposición de muebles) y talleres mecánicos. Más recientemente han aparecido otras actividades industriales de mediano tamaño en áreas recientemente urbanizadas (calle San Roque).

En la serie de planos INF-05 (USOS / TIPOLOGÍAS / SUELO VACANTE/ZOU) se han distinguido los diferentes usos del suelo y tipologías edificatorias que los alojan (definidas más adelante) que se dan sobre el *continuo urbano* de Santa Cruz del Retamar y en su perímetro cercano, y en la urbanización Calalberche:

- **Suelo residencial:** incluye las manzanas cuyo uso mayoritario es el residencial, sin distinguir en ellas aquellas pequeñas parcelas que alberguen usos productivos.
- **Equipamientos y Servicios:** incluye todas las parcelas de equipamiento y servicios públicos, tanto las edificadas como las aun vacantes.
- **Espacios Libres:** incluye todas las parcelas calificadas como de Espacios Libres, estén o no ajardinados.
- **Suelo productivo:** incluye parcelas con uso exclusivo productivo (industrial, comercial y agropecuario), aunque no tengan actividad. No se incluyen aquí todas las parcelas de pequeño tamaño y uso productivo del casco antiguo, entreveradas en manzanas con uso mayoritariamente residencial.
- **Suelo vacante:** se ha distinguido entre suelo vacante en áreas residenciales y en áreas productivas. Incluye solares del casco urbano y grandes parcelas vacantes de borde, con frente a calles ya urbanizadas. Se incluyen también parcelas con la mayor parte de su edificabilidad sin consumir.

C.3 - LA MORFOLOGÍA URBANA

La planimetría urbana de **Santa Cruz del Retamar** es la característica de una población rural manchega. Tiene una estructura compuesta originalmente por un eje longitudinal principal: la antigua Ctra. de Extremadura, que atraviesa el pueblo de este a oeste (son las actuales calles San Roque, Generalísimo, Peinado y Camino de Novés), y otras vías transversales al mismo constituidas por los caminos de comunicación con los pueblos vecinos: Fuensalida, Novés y La Torre de Esteban Hambran. Esta superestructura viaria se cuaja con un viario más menudo y tortuoso que delimita manzanas de geometría irregular, abriéndose en el sistema de las plazas de la Iglesia, de España y de Alejandro García Gómez que conforman el baricentro de la población, y la Plaza de La Solana al sureste de las anteriores.

Esta estructura permanece estable hasta los años 70 del pasado siglo, en que comienzan a rebasarse los límites que la contenían por el norte y el este: la carretera de Extremadura (N-V) y la carretera de Calvin respectivamente. En la pasada década se consolidan una serie de promociones de vivienda unifamiliar sobre parcelas rústicas, cerradas en sí mismas y apoyadas en caminos o carreteras de salida del casco pero desconectadas de su viario, como ya se comenta en el epígrafe dedicado al planeamiento vigente.



En cuanto a **Calalberche**, se trata de una urbanización completada en tres fases en los años 70 del siglo pasado; las dos primeras, sobre la zona baja, de topografía más plana, con una ordenación en base a varios anillos viarios que definen grandes manzanas que son penetradas por un viario secundario en peine y fondos de saco y un parcelario regular. La tercera fase, en la zona alta, con un viario curvilíneo que se adapta a la accidentada topografía, define manzanas alargadas en la dirección de las curvas de nivel. El resultado es más que aceptable en cuanto a estándares volumétricos, densidad y estructura, por lo que es conveniente abortar cualquier intento de subvertir el modelo a base de buscar mayores edificabilidades y densidades con tipologías espurias a Calalberche (adosados), como ya se ha intentado con la nueva parcelación que se comentará en el epígrafe **F.3**.

C.4 - LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

En los planos INF-05 se han grafiado los suelos ocupados por las distintas tipologías que se dan en el núcleo urbano de Santa Cruz del Retamar y en Calalberche, cuyas características principales se describen a continuación:

La vivienda tradicional

Es la tipología consolidada prácticamente de manera exclusiva hasta los años 70 del pasado



siglo, producto de actuaciones espontáneas de crecimiento natural, sobre las irregulares parcelas de las manzanas del núcleo urbano. Responde a las necesidades de la vivienda de un núcleo rural, en la que la residencia se complementaba con espacios para otros usos vinculados a la actividad agrícola que se situaban en el interior de la parcela.

Los edificios que responden a esta tipología tienen una o dos plantas vivideras y, en algunos casos, una cámara o desván bajo cubierta que se percibe desde la calle como una última planta de menor altura que las inferiores de uso residencial. La fachada se dispone

sobre la alineación y los edificios se adosan en sus linderos laterales con las casas vecinas. Presentan cubierta a dos aguas rematada con teja cerámica curva, normalmente con desagüe libre.

La estructura de este tipo de edificios es con muros de carga de ladrillo o tapial, sobre los que se apoyan forjados con viguetas de madera y entarugado de cascote.

Si bien este tipo edificatorio fue el dominante en Santa Cruz del Retamar, el cambio en los modos de vida y en los modos de construir, ha traído como consecuencia modificaciones en las características originales de esta tipología según las casas han ido renovándose.

Algunas (las menos) de las modificaciones que se han producido se integran en la imagen medioambiental tradicional de Santa Cruz del Retamar, como la sustitución de la cal por enfoscados y pinturas que resultan en una menor necesidad de mantenimiento de fachadas, o el aumento de la superficie y número de ventanas en fachada, haciendo más salubres las viviendas (las casas tradicionales más humildes poseían escasos y pequeños huecos).

Por otra parte, la introducción de nuevos materiales en fachada (aplacados cerámicos, carpinterías de aluminio visto), la alteración o aumento de huecos de entrada en planta baja para posibilitar un nuevo uso no residencial o subdividir la vivienda primigenia respectivamente, producen negativos impactos medioambientales. Estos casos en que las renovaciones hacen casi irreconocible la vivienda tradicional original, y que son mayoritarios en Santa Cruz, son más asimilables a la siguiente tipología que se describe.

Por todo ello, se puede concluir que los ejemplos de viviendas tradicionales que conserven su tipología original son casi inexistentes: tal ha sido el nivel de renovación del casco urbano de Santa Cruz. De donde se desprende que intentar implementar medidas normativas en cuanto a condiciones estéticas o de ordenación tipológica de huecos en fachada para recuperar algo que ya se perdió, es un brindis al sol que, en cualquier caso daría como resultado una falsificación de la realidad. Otra cosa es, y eso si debe de ser reglado adecuadamente, mantener por una parte unas densidades y alturas que no rompan con la morfología existente (esta si se ha mantenido, al no haberse modificado el trazado original de las calles); y por otra parte propiciar el uso de materiales y colores tradicionales.

La vivienda unifamiliar moderna sobre parcela tradicional

Corresponde a las viviendas edificadas sobre suelo vacante o sustituciones de otras más antiguas en manzanas consolidadas, así como las construidas como sustitución de instalaciones agrícolas. Aparece fundamentalmente a partir de los años 60.

Al igual que la vivienda tradicional se adosa a los linderos laterales si bien la altura mayoritaria ahora son las dos plantas, (llegándose hasta tres en algunos casos) y las características tipológicas que las distinguen claramente de las incluidas en la anterior tipología, suponen mayor ocupación de la parcela en que se asientan con usos vivideros, los acabados de fachada (empleo de ladrillo visto, revestimientos cerámicos...), mayores vuelos de aleros y, sobre todo en los edificios cuya planta baja se destina a un uso no residencial, el tratamiento desintegrado de ésta con respecto a la superior: la planta baja presenta huecos de acceso de gran tamaño para posibilitar el acceso de mercancías o vehículos agrícolas.

No se incluyen dentro de esta tipología aquellos escasos edificios que, aunque de construcción moderna, respetan los invariantes de las viviendas tradicionales en cuanto a su envolvente (altura, fenestración, cubierta y materiales) y ocupación de parcela, e integran su imagen desde el espacio público con la de éstas. En cambio, las incluidas en el tipo que se describe, provocan fuertes distorsiones con la austera vivienda tradicional, modificando la imagen homogénea de los frentes de manzana.



Imagen actual del casco, con escasísimos ejemplos de vivienda tradicional y abundantes renovaciones y sustituciones por edificios que, por su composición y escala, rompen la imagen tradicional.

La vivienda unifamiliar adosada

Corresponde a promociones de vivienda unifamiliar de reciente construcción. Las viviendas, sobre parcelas de pequeño tamaño, presentan dos plantas de altura y están adosadas por uno (viviendas pareadas) o ambos linderos laterales, configurando hileras con frente al viario rodado y pequeño patio de parcela posterior, que en algunos casos se reduce a la mínima expresión (tal es el caso de la promoción de V.P.O. junto a la Avenida de Novés). Todas las promociones construidas en los últimos años en el núcleo de Santa Cruz responden a esta tipología: *UA-4, Los Catalanes, San Luis, Las Perdices, etc.*



La vivienda unifamiliar aislada

Poco representada en el núcleo de Santa Cruz del Retamar, de la que no hay muchos ejemplos y buena parte de ellos construidos en suelo rústico, es en cambio la tipología dominante en la Urbanización de Calalberche. Corresponde a viviendas de una o dos plantas, retranqueadas en todos sus linderos, sobre parcela de tamaño medio o grande.



Bloque en altura sobre parcela tradicional

Esta tipología es el resultado de la sustitución de la vivienda tradicional por edificios plurifamiliares de tres a cinco plantas, con la baja destinada, en algunos casos, a uso comercial, y ocupación total de parcela. Hay varios ejemplos de esta tipología espuria, construidos con un fin claramente especulativo y que ha causado impactos muy negativos en la imagen urbana tradicional del casco histórico Santa Cruz del Retamar.





El bloque abierto

Edificios de doble crujía de vivienda multifamiliar, desarrollados en altura (cuatro o cinco plantas) sobre parcela de gran tamaño. Suelen estar retranqueados respecto a la alineación, liberando entre sí espacios de uso comunitario. Los únicos ejemplos de esta tipología se localizan en Calalberche: se trata de bloques de apartamentos mayoritariamente de segunda residencia.



La industria adosada

Se trata de naves alineadas al frente y adosada a los linderos laterales de la parcela donde se ubican. Hay dos subtipos que coinciden en cuanto al volumen edificado y la ocupación de parcela, pero que difieren en materiales y estructura: en las naves más antiguas, cuyo uso dominante es el de almacenes, corrales, bodegas, almazaras y actividades relacionadas en general con la industria vitivinícola, la estructura es de muros de carga de ladrillo o tapial, los paramentos exteriores suelen estar encalados y presentan pocos huecos o son ciegos; la cubierta

a una o dos aguas rematada con teja cerámica curva, normalmente con desagüe libre. En las naves más modernas, cuyo uso suele ser el de talleres (automóviles, cerrajería, carpintería, fábrica de muebles, etc...) la estructura es metálica, con cerramiento de bloque de hormigón prefabricado enfoscado y pintado, y cubierta de fibrocemento con canalones y bajantes de aguas pluviales.



La industria exenta

Difiere de la anterior en que la parcela es de mayor tamaño, la ocupación en planta menor y la edificación guarda retranqueos respecto a los linderos. Su destino suele ser, como en la industria adosada más reciente, el de talleres y fábrica de muebles, si bien algunas instalaciones agropecuarias, como la Cooperativa Ntra. Sra. de la Paz, responden a esta tipología.

C.5 - CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Excepto los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Anexo II de las Normas Urbanísticas de este POM, la edificación de Santa Cruz del Retamar y de Calalberche es de baja calidad arquitectónica.

Las edificaciones residenciales presentan, en general, un aceptable estado de conservación (mejor lógicamente en Calalberche, por tratarse de una urbanización de 2ª residencia) con algunas excepciones aparecidas en los últimos años: se trata de edificios incluidos dentro de la tipología de vivienda tradicional que no han sido rehabilitados, o han quedado faltos del mantenimiento tradicional (encalado de fachada frecuente, repaso de cubierta...). Suelen ser edificios vacíos, cuyos propietarios no residen en Santa Cruz del Retamar; otras veces dedicados a usos no residenciales, frecuentemente de almacenaje.

C.6 - EL SUELO VACANTE

Santa Cruz

La estimación del suelo vacante se ha hecho sobre lo que el TRLOTAU define como Suelo Urbano Consolidado, esto es, suelo ya urbanizado que dispone (o podría disponer con un proyecto de urbanización simplificado) de todos los servicios urbanísticos, y sobre el que no es necesario redactar planeamiento de desarrollo. No se consideran aquí los suelos que no cuentan con los servicios urbanísticos básicos aunque las NN SS de 1992 hasta ahora los clasificara de urbanos; se trata, según el TRLOTAU, bien de Suelo Urbano No Consolidado, bien de Suelo Urbanizable, y por lo tanto preciso de Ordenación Detallada en ambos casos y sometido a cesiones para dotaciones.

El suelo vacante se ha dividido en diferentes grupos, atendiendo al uso y la tipología edificatoria dominante de la zona en que se encuentran:

- Por una parte se ha considerado el suelo residencial vacante existente en el casco histórico, detectando solares intersticiales o parcelas con la mayor parte de su edificabilidad sin consumir en manzanas urbanizadas y mayoritariamente edificadas. Para calcular la capacidad de cada solar en nº de viviendas, se ha aplicado como superficie de parcela mínima la definida en la ordenanza 1ª vigente, *Zona de Edificación Cerrada* (200 m²), o, cuando no se alcanza ésta superficie, la superficie catastral existente siempre que permita desarrollar en ella una vivienda mínima; el frente mínimo considerado (parámetro no definido en las NN SS) ha sido de 7 m. Así pues, para saber la capacidad en viviendas de cada solar, se ha dividido su superficie por 200 m², y su frente por 7m, tomando como nº de viviendas que podrían construirse la menor de ambas divisiones.
- Por otra parte se ha considerado el suelo residencial vacante de borde urbano, con frente a viario urbanizado (Suelo Urbano Consolidado), que se prevé para uso así mismo residencial y que recibirá en este POM una ordenanza tipológica de vivienda unifamiliar en baja o alta densidad, acorde con la morfología existente o prevista por el POM para su entorno más inmediato. Para calcular el nº de viviendas que cabría en este suelo, se ha tomado como frente tipo de parcela 8 m. y 300 m² de parcela mínima, puesto que la tipología prevista es la unifamiliar en alta densidad.
- Se han localizado las parcelas vacantes de vocación productiva (agropecuaria o industrial) enclavadas en ámbitos en los que se ya se dan estos usos productivos, o en los que no

pueden darse otros usos por estar dentro del perímetro de afección del cementerio. No se ha considerado el suelo vacante localizado en ámbitos actualmente con usos productivos en los que el POM prevé un cambio de uso (a residencial o dotacional).

La cuantificación del suelo vacante (abril 2011) grafiado en los planos INF-05 (USOS / TIPOLOGÍAS / SUELO VACANTE) arroja las siguientes superficies y nº de viviendas totales:

Suelo vacante residencial en manzanas consolidadas del casco antiguo

Superficie residencial neta vacante: 9.600 m²
Nº total de viviendas: 30

Suelo vacante residencial en áreas con tipología unifamiliar adosada o exenta

Superficie residencial neta vacante: 42.760 m²
Nº total de viviendas: 69

Suelo vacante productivo en áreas con tipología de industria adosada

Superficie productiva neta vacante: 12.301 m²
(Incluido el antiguo SAU-2, recién urbanizado)

La cifra de viviendas construibles teóricas sobre suelo vacante arroja un total de 99. Ahora bien, hay que tener en cuenta que resulta impensable contemplar una colmatación al 100% de los solares existentes con viviendas en el horizonte del POM. Ello es así, principalmente, porque algunos serán destinados a otros usos compatibles con viviendas (talleres artesanales, comercio, almacenes, etc...) o, sencillamente, porque los propietarios de grandes solares no deseen reparcelarlos en las parcelas mínimas que permita la ordenanza correspondiente.

Estableciendo la hipótesis de que se construirá un 50% del suelo vacante en viviendas unifamiliares, se obtiene una cifra en torno a las **50 viviendas que se estima pudieran edificarse sobre solares de suelo urbano consolidado en el horizonte del POM.**

Calalberche

La urbanización Calalberche ofrece en el momento de redactar este POM en torno a las **200 parcelas sin edificar**, traducidas a superficie neta de suelo edificable suponen unos 224.000 m² capaces de albergar otras tantas viviendas unifamiliares.

C.7 – JUSTIFICACIÓN DEL NIVEL DE OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN

Todo el suelo que este POM incluye dentro de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) SCC “Santa Cruz Casco”, SCE “Santa Cruz Ensanche”, LDR “La Dehesa”, CVR “Cruz Verde” y CAR “Calalberche” están servidos efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos. Además, el mencionado suelo estaba clasificado como Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias hasta ahora vigentes. La inmensa mayoría del suelo de estas ZOUs está edificado:

En la ZOU SCC “Santa Cruz Casco”, de sus 298.019 m² de superficie bruta total, solo 10.200 m² están vacantes, esto es, son solares edificables, lo que significa que más de dos tercios de la ZOU (concretamente el 96,58 %) están ocupado por la edificación, las dotaciones y el viario. Si el cálculo se efectúa sobre la superficie neta de suelo lucrativo (284.891m²), el porcentaje

edificado se reduce muy ligeramente, hasta el 96,52%, en cualquier caso muy por encima del 66% que indica el TRLOTAU.

En la ZOU SCE “*Santa Cruz Ensanche*”, de sus 791.412 m² de superficie bruta total, solo 45.760 m² están vacantes, esto es, son solares edificables, lo que significa que más de dos tercios de la ZOU (concretamente el 94,22 %) están ocupado por la edificación, las dotaciones y el viario. Si el cálculo se efectúa sobre la superficie neta de suelo lucrativo (460.038 m²), el porcentaje edificado se reduce ligeramente, hasta el 90,05%, en cualquier caso muy por encima del 66% que indica el TRLOTAU.

La ZOU LDR “*La Dehesa*”, está edificada en su totalidad.

En la ZOU CAR “*Calalberche*”, de sus 2.883.300 m² de superficie bruta total, 224.000 m² están vacantes, esto es, son solares edificables, lo que significa que más de dos tercios de la ZOU (concretamente el 92,22 %) están ocupado por la edificación, las dotaciones y el viario. Si el cálculo se efectúa sobre la superficie neta de suelo lucrativo (2.047.515 m²), el porcentaje edificado se reduce ligeramente, hasta el 89,06%, en cualquier caso muy por encima del 66% que indica el TRLOTAU.

Como más adelante se comenta en la Memoria Justificativa, ningún suelo que no se encuentre totalmente urbanizado ha sido incluido por el POM, como Suelo Urbano Consolidado (SUC); y solo ha sido incluido como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) aquél que, estando clasificado como Suelo Urbano por las anteriores Normas Subsidiarias y sin ordenación detallada, se encuentra precisado de urbanización, por tratarse de bolsas de suelo sin edificar.

D. CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

D1. ENCUADRE COMARCAL Y REGIONAL.

Santa Cruz del Retamar pertenece a la región de Castilla-La Mancha, Comunidad Autónoma que está situada en la submeseta meridional, con una latitud entre los 41° 20´ y los 38° 01´ Norte y una longitud entre los 0° 55´ y los 5° 24´ Oeste. La provincia con una latitud más septentrional es Guadalajara y la de latitud más al oeste es Toledo. Justamente, el municipio de Santa Cruz del Retamar, en Toledo, es uno de los que forman ese borde occidental.

Castilla-La Mancha se extiende sobre un territorio de 79.461 Km², que representa el 15,7% del territorio nacional y el 2,17% del de la Unión Europea, siendo la tercera Comunidad Autónoma de mayor extensión de España, después de Castilla y León y Andalucía. La provincia de Toledo tiene una superficie de 15.370 Km², el 19,34% del total regional.

Administrativamente el municipio de Santa Cruz del Retamar se enmarca en la Comarca toledana de Torrijos, configurada por 38 municipios más, que son: Albarreal de Tajo, Alcabón, Arcicóllar, Barcience, Burujón, Camarena, Camarenilla, Carmena, Carriches, Cebolla, Domingo Pérez, El Carpio de Tajo, El Casar de Escalona, Erustes, Escalonilla, Fuensalida, Gerindote, Huecas, Illán de Vacas, La Mata, La Puebla de Montalbán, La Torre de Esteban Hambrán, Las Ventas de Retamosa, Los Cerralbos, Lucillos, Maqueda, Méntrida, Mesegar de Tajo, Montearagón, Novés, Otero, Portillo de Toledo, Quismondo, Rielves, Santa Olalla, Santo Domingo Caudilla, Torrijos y Villamiel de Toledo.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL, PROVINCIAL Y REGIONAL					
AÑOS	1981	1991	2001	2002	2003
Santa Cruz del Retamar	1.197	1.442	1.752	1.825	1.955
Toledo	471.806	489.543	536.131	546.538	563.099
Total Región	1.626.845	1.651.833	1.755.053	1.782.038	1.815.781

Fuente: INE

Santa Cruz del Retamar muestra unos parámetros de evolución de la población acordes con sus entornos comarcal y regional, ya que las últimas décadas ofrecen un crecimiento demográfico sostenido en los tres niveles contemplados. No obstante, los ritmos de crecimiento han sido muy diferentes. Santa Cruz ha registrado en los años 90 un crecimiento poblacional del 21,5% en el período intercensal, mientras que en la provincia y en la región ha sido muy inferior (9,5 y 6,2% respectivamente)

En Castilla-La Mancha existe una desigual distribución de la población, acentuada por un proceso de urbanización y despoblamiento del mundo rural. Un dato significativo es que, en 2003, tan sólo 14 municipios de la región poseían más de 20.000 habitantes y que en su conjunto sumaban un total de 726.329, lo que supone el 40%, porcentaje que muestra una tendencia al crecimiento (en el año 2002 la población de estos municipios representó el 37,97% de toda la población de la región).

La extensión media de los municipios de Castilla-La Mancha es superior a la superficie media de los municipios de España. Así, la superficie media de los municipios castellano-manchegos es de 87 Km² frente a los 63 Km² de los municipios españoles. La mayoría de los municipios de la región tienen entre 50,01 Km² y 100 Km². En el caso de España, la mayoría de los municipios tiene entre 30,01 Km² y 50 Km². Albacete y Ciudad Real son las provincias que poseen municipios más extensos (un municipio cada una con más de 1.000 Km²). También son las provincias con valores medios superiores. En el caso de Ciudad Real, la extensión media es de 198 Km², mientras que los municipios de la provincia de Albacete tienen una extensión media de 174 Km². Santa Cruz del Retamar, con 130 Km² está por encima de la media regional y nacional.

SUPERFICIE, POBLACIÓN (2003) Y DENSIDAD REGIONAL, PROVINCIAL Y MUNICIPAL			
	Ext. (Km²)	Población	Hab./Km²)
Total Región	79.463	1.815.781	23
Toledo	15.370	546.538	35
Santa Cruz del Retamar	130	1.825	14

La densidad de población es, en Santa Cruz del Retamar, bastante inferior a la provincial y regional, lo que implica que con sólo el 0,85% de la superficie provincial y el 0,16% de la regional, concentre apenas el 0,33% de la población provincial y el 0,10 de la regional.

Castilla-La Mancha es una región extensa y dispersa, que necesita de infraestructuras que permitan consolidar un crecimiento espacial adecuado tanto de la población como de las actividades económicas en el territorio.

Castilla-La Mancha dispone de una red de carreteras con una extensión de 19.575 km., perteneciente a la Administración Central, a la Autonómica y a las Diputaciones. Un aspecto a resaltar es el decisivo papel que cumple la Red de Carreteras del Estado en la región, no solo por su longitud, sino, además por su papel de conector básico de los centros urbanos principales del espacio regional. En este sentido, cobran especial relevancia las cuatro nacionales radiales que atraviesan la región: N-II, N-III, N-IV y N-V; además de las nacionales N-310, N-400, especialmente entre Ocaña y Cuenca, la N-420 y N- 430 en todo su recorrido, así como determinados tramos de las carreteras nacionales N-320, N-401 y N-332.

Desde la Administración Regional se viene desarrollando el II Plan Regional de Carreteras, que está en vigor desde 1998 y que tiene una duración de 10 años. La importancia que se ha venido concediendo al desarrollo y mejora de la red tiene su fundamento en los efectos que provoca este tipo de infraestructura sobre el modelo de ordenación territorial, sobre la implantación de las actividades productivas en su plasmación territorial y sobre el nivel de bienestar de la población.

El territorio de Castilla-La Mancha cumple una clara función en las conexiones ferroviarias de la Península. A este respecto, cabe decir que la estructura radial-arborescente ha supuesto limitaciones a las conexiones interregionales en este medio de transporte. Así, las cinco capitales de provincia más Puertollano y Talavera de la Reina, tienen comunicación directa con Madrid, pero la conexión entre estas ciudades o bien resulta imposible materialmente por no existir vía o, si existe, funcionalmente es imposible al tenerse que realizar mediante conexiones indirectas (es decir, transbordos), y tan solo sería factible en uno o dos casos.

Desde las diferentes Administraciones se están acometiendo proyectos que persiguen una mayor vertebración regional. Así, cabe destacar, el Plan de Infraestructuras para el Transporte 2000-2007 de la Administración Central o el II Plan Director de Transportes de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

En el corto plazo, la vertebración regional se ha planteado a través de la carretera y la red ferroviaria, mejorando y modernizando los trayectos que conectan las distintas provincias castellano-manchegas. A largo plazo, la vertebración regional se lograría a través de la futura Red de Alta Velocidad, que posibilitaría la unión entre sí y con Madrid y otras líneas de Alta Velocidad, de todas las capitales de provincias y algunas otras localidades de la región. Además, están en fase de construcción o ya en funcionamiento algunas vías de alta capacidad, como las diferentes Autopistas Radiales, que transcurren por el territorio de Castilla-La Mancha y autovías (en fases muy avanzadas la de los Viñedos y la de Castilla-La Mancha).

En cuanto a la tasa de actividad (número de personas ocupadas y parados) por cada 100 personas en edad laboral (16 años y más), la provincia de Toledo se sitúa por encima de la media correspondiente a Castilla La Mancha y muy próxima a la nacional.

	Activa			Parada		
	Varones	Mujeres	Ambos sexos	Varones	Mujeres	Ambos sexos
Toledo	69,18	39,08	54,06	5,88	19,98	11,0
Castilla – La Mancha	65,58	36,73	51,00	5,32	17,46	9,74
España	67,28	43,15	54,87	7,95	15,59	11,12

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. EPA Segundo Trimestre 2003.

Tabla: Tasa de actividad y paro (en porcentajes).

En lo referente a la estructura socioeconómica, la Provincia de Toledo contribuye al PIB regional en torno al 30%, siendo la provincia más importante en este aspecto. Del total de la economía toledana, aproximadamente el 11% corresponde al producto Agrícola y Ganadero, el 23% al producto Industrial, alrededor del 13% al producto del sector de la Construcción y el 53% al sector Servicios.

D.2 - SÍNTESIS SOCIODEMOGRÁFICA

Sintetizar la información de naturaleza sociodemográfica supone analizar dos bloques de materias. La primera se refiere a la evolución y características de edad de la población de Santa Cruz del Retamar, base sobre la que apoyar las proyecciones demográficas que condicionarán las futuras determinaciones de ordenación contenidas en el planeamiento. Y en segundo lugar, interesa conocer la relación de la población del municipio con la actividad económica, cuantificando las variables correspondientes a población activa y población ocupada, y, dentro de ésta, su distribución por grandes Sectores productivos (agricultura, industria, construcción y servicios).

Las fuentes de información utilizadas han sido básicamente las de naturaleza censal que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE) cada diez años, completadas con los datos recogidos en los Padrones Municipales elaborados por los Ayuntamientos a mitad de decenio.

Población: evolución y características

La característica más significativa de la evolución demográfica municipal es **su carácter regresivo** desde los años 50 hasta los 80, seguida de un **cambio de tendencia** que se mantiene durante los 90. Así, entre 1950 y 1981 el municipio pierde casi un millar de habitantes (un 44% de sus efectivos iniciales), recuperando en las dos últimas décadas la mitad de lo perdido en las tres anteriores. La población actual es de 2.144 residentes de derecho, según la rectificación oficial del Padrón al 16-6-03.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN										
AÑOS	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011 ¹
POBLACIÓN	2.479	2.555	1.867	2.118	2.049	1.548	1.197	1.442	1.752	3.146

* La población de la tabla hasta 1970 es la de hecho. A partir de esa década la población reflejada es la de derecho.

¹ Según datos municipales de abril 2011, de los cuales 2.165 corresponden a Santa Cruz y 981 a Calalberche.

El crecimiento demográfico de los últimos veinte años se debe a un saldo migratorio positivo que compensa y supera un saldo vegetativo negativo. La tasa de natalidad fue en 2000 del 7,1 por mil, mientras que la de mortalidad fue del 13,1 por mil, lo que supuso un movimiento natural de la población del 6 por mil negativo, que se tradujo en un total de 10 vecinos menos que el año anterior. La inmigración interior fue ese mismo año de 121 personas y la exterior de 12, lo que supuso una cifra de nuevos llegados de 133 personas. Como dejaron el municipio 60 vecinos, el saldo migratorio resultante fue de 73 nuevos residentes, y el crecimiento neto del año se cifró en 63 personas.

El estudio de la **pirámide de edad** del municipio ofrece unos parámetros sociodemográficos regresivos. El 27,17% de los residentes tenían 65 años o más en 2001, mientras que en 1981 era de 17,60%. Además, la infancia tiene cada vez menos presencia en la pirámide de población. Los menores de 16 años han pasado de ser un 27,80% en 1981 a un 14,10% en el año 2001. Las personas que tienen entre 16 y 64 años eran un 54,60% del total de la población en 1981, y han pasado al 58,73% en 2001.

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD						
	año 1981		año 1991		año 2001	
De 0 a 15 años	333	27,80%	238	16,51%	247	14,10%
Entre 16 y 64 años	653	54,60%	842	58,39%	1.029	58,73%
65 años y más	211	17,60%	362	25,10%	476	27,17%
TOTAL	1.197	100%	1.442	100%	1.752	100%

Población activa y población ocupada

La **población activa** - esto es, la que está integrada por las personas residentes de 16 o más años dedicadas a la producción de bienes y servicios (población ocupada), más la que está disponible para ello por búsqueda de empleo remunerado (población desocupada o parada)-, alcanzaba en 2001 en Santa Cruz del Retamar los 686 individuos, cifra que ha casi doblado la de 1981, año en el que se registraron en el Censo un total de 345 activos; así, en veinte años se han incorporado al mercado de trabajo trescientas cuarenta y una personas, incremento que guarda relativa relación con la evolución de la población total, la cual ha crecido en 555 residentes. La tasa global de actividad (porcentaje de la población activa sobre la población total del municipio) es igualmente creciente y alcanzaba en 2001 el 39,16% (28,82% en 1981 y 35,92 en 1991).

	1981	%	1991	%	2001	%
TASA G. DE ACTIVIDAD		28,82		35,92		39,16
ACTIVOS	345	100,00	518	100,00	686	100,00
OCUPADOS	296	Est. 91	445	85,91	603	87,90
PARADOS	49	Est. 91	73	14,09	83	12,10

La **población ocupada** según el último censo de 2001 ascendía a 686 residentes, por lo que la tasa de ocupación se situaba en el 87,9%. En los últimos 20 años, la cifra de ocupados se ha más que doblado, puesto que la tasa de paro ha descendido (no se dispone de datos para 1981)

Por Sectores económicos es posible ver la evolución en el período 1981-1991, años para los que se dispone de datos. La población ocupada en la **agricultura** ha mantenido sus efectivos en 44/45 trabajadores entre 1981 y 1991 en valores absolutos, aunque ha perdido casi 5 puntos en términos relativos: a principios de los 80 los residentes que afirmaban dedicarse al Sector primario como principal ocupación eran el 14,6% del total de ocupados, mientras que diez años después sólo declaraban hacerlo el 9,89% de los ocupados. El proceso ha sido común, con mayor o menor intensidad, a todo el país y puede explicarse por la escasa incorporación de jóvenes agricultores a la actividad, al tiempo que la jubilación o el fallecimiento ha ido sacando a los más mayores del

Sector. El proceso puede estar próximo a tocar fondo en Santa Cruz del Retamar, no obstante, si la actividad agrícola municipal logra mejorar su productividad y encontrar su lugar en los mercados a los que sirve.

La población ocupada en la **industria** se cifraba en 1991 en 178 trabajadores (40% de la población ocupada total). Diez años antes, se habían censado 120 personas, con lo que la industria logró en ese período incorporar 58 nuevos trabajadores al Sector. El peso relativo total de este Sector dentro de la población se ha mantenido en el período. El carácter industrial de la población ocupada de Santa Cruz del Retamar es bastante alto comparado con el peso de los otros Sectores, con dos de cada cinco personas ocupadas.

La población ocupada en la **construcción** ha incrementado también sus efectivos durante los años 80: los 102 registrados en el censo de 1981, se han convertido en 157 en 1991, con ligero incremento también en el peso relativo del Sector, que ha variado del 34,4% al 35,3%. En todo caso, Santa Cruz del Retamar está lejos de poder ofrecer tal volumen de empleo en la propia ciudad, por lo que una gran parte de los trabajadores debe salir fuera del municipio para poder desarrollar la actividad laboral.

	<i>Agricultura</i>	<i>Industria</i>	<i>Construcción</i>	<i>Servicios</i>	TOTAL
<i>1981</i>	43	120	31	102	296
	14,60%	40,60%	10,40%	34,40%	100,00%
<i>1991</i>	44	178	66	157	445
	9,89%	40,00%	14,83%	35,28%	100%

La población ocupada en el Sector **servicios** es la que más ha crecido, junto con la del Sector de la industria. Según el censo de 1991, 157 residentes se encontraban ocupados en actividades entre las que se incluyen el comercio, el transporte, los servicios públicos y los privados. En 1981, se censaron 102 ocupados en los servicios, lo que supone que en diez años se ha casi incrementado en un 50% la población ocupada del Sector. La progresiva terciarización de la sociedad española, hace prever el mantenimiento del proceso, con el consiguiente incremento año tras año de la importancia relativa de la población ocupada en este Sector.

D.3- ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA LOCAL

Caracterizar la economía de Santa Cruz del Retamar puede realizarse de múltiples formas, siendo la más común de ellas el perfilar, en un análisis Sectorial clásico, la magnitud de las variables municipales básicas.

D31. La actividad agropecuaria

Aunque por valor de la producción la actividad agropecuaria no es el Sector predominante en Santa Cruz del Retamar, su importancia en el conjunto del municipio es bien notoria, como lo refleja el hecho de mantener en explotación 9.317 has., el 75% de la extensión municipal, pese a no ser uno de los Sectores mayoritarios de población ocupada.

Según el último censo agrario del INE de 1989, en el municipio existían 488 explotaciones agrarias, diez veces más que la población municipal ocupada en el Sector, lo que indica, por una parte, que la agricultura era una actividad secundaria para gran parte de los propietarios rústicos de Santa Cruz del Retamar, y por otra, que muchos de los propietarios no vivían en el municipio. Según el censo, 483 eran explotaciones con tierra que gestionaban 11.515 has. en total, de las cuales 5.413 (47%) eran tierras labradas, 3.904 has. pastos (34%) y 2.022 (17,6%) otras tierras. El 70% de las explotaciones del municipio disponían de una superficie inferior a las cinco hectáreas (sólo el 2,5% de ellas superaba las 50), y un tercio estaban mecanizadas (143 tractores censados). En cuanto al régimen de tenencia, el 54% de la superficie de las explotaciones eran en propiedad, y el resto en arrendamiento.

La atomización de las explotaciones es un problema bien característico de todo el medio rural español y que está obviamente presente en Santa Cruz del Retamar: existían 2.521 parcelas para las 483 explotaciones con tierras, lo que supone una media de 5 parcelas por explotación. La superficie media por parcela era de 4,5 has., lo que sin duda puede considerarse como un tamaño medio-bajo.

Una característica de la agricultura en Santa Cruz del Retamar es el abandono progresivo de la tradicional diversificación de cultivos y aprovechamientos observada en otros tiempos. En 1989, los cultivos herbáceos, principalmente trigo y cebada, eran el cultivo principal (4.176 has.), con el 77% de las tierras labradas. Junto con el viñedo (1.210 has.), y el olivar (25 has.) constituían la totalidad de las tierras labradas.

De esta forma, la mayor parte de la producción agraria de Santa Cruz del Retamar procedía de los cultivos de cereales de secano y viñedo, Sectores que son **excedentarios en la Unión Europea** y por tanto con muy escasas expectativas comerciales de cara al futuro. En cuanto a la horticul-tura, que goza, por el contrario, de excelentes expectativas comerciales en los mercados nacional y europeo, apenas está presente en el municipio.

El aprovechamiento forestal era casi nulo en el municipio, ya que hay registradas apenas 176 hectárea en el censo.

El aprovechamiento ganadero municipal lo constituían principalmente una población 175 unidades de ganado bovino, 469 ovejas, 15 cabras y 1.167 cabezas porcinas. No hay apenas pastizales que puedan soportar carga ganadera por lo que se entiende que el ganado estabulado es el más común en el municipio.

Se presentan a continuación las tablas con datos procedentes del último Censo Agrario de 1999.

Tabla: Superficie total de las explotaciones agrícolas (datos en hectáreas)

Total S.A.U.	Tierras labradas	Tierras para pastos permanentes	Especies arbóreas forestales	Otras tierras no forestales
10.495	5.155	884	3.150	1306

Tabla: Explotaciones, parcelas y unidades ganaderas (UG).

Número de explotaciones	Número de explotaciones con tierras	Número de explotaciones sin tierras	Número de parcelas	Unidades ganaderas (UG)
434	432	2	3.429	3.270

Tabla: Explotaciones según superficie total (Ha.)

>= 0,1 a < 5	>= 5 a < 10	>= 10 a < 20	>= 20 a < 50	>= 50
303	51	37	19	22

Tabla: Ganadería en unidades ganaderas (UG).

Bovinos	Ovinos	Caprinos	Porcinos	Equinos	Aves
217	195	3	2.841	14	1

Tabla: Usos del suelo en el municipio de Santa Cruz del Retamar (en Hectáreas).

Uso del Suelo	Secano	Regadío
Tierras ocupadas por cultivos herbáceos	2.090	212
Barbecho y otras tierras no ocupadas	3.553	89
Tierras ocupadas por cultivos leñosos	1.388	0
Prados naturales	200	0
Patizales	1.549	0
Monte maderable	600	0
Monte abierto	2.181	0
Monte leñoso	100	0
Erial a pastos	400	0
Terreno improductivo	200	0
Superficie no agrícola	320	0
Ríos y lagos	60	0

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla-La Mancha 2002 <http://www.jccm.es/agricul/>.

Tabla: Superficies de Cultivos herbáceos en Santa Cruz del Retamar (Has).

Denominación cultivo	Cultivo Principal	
	Secano	Regadío
Trigo	1.033	31
Cebada	184	1
Avena	111	0
Centeno	241	0
Triticale	144	41
Maíz	0	104
Garbanzo	35	7
Veza	90	0
Yero	242	0
Girasol	10	28
Total herbáceos	2.090	212

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla-La Mancha (<http://www.jccm.es/agricul/>).

Tabla: Superficies de Cultivos leñosos en Santa Cruz del Retamar (Has).

Denominación cultivo	Sin producción	En producción		
		Secano	Regadío	Árboles dise- minados
Manzano	0	0	0	50
Peral	0	0	0	10
Albaricoquero	0	0	0	10
Higuera	0	0	0	1.200
Viñedo de uva para vino	0	1.253	0	0
Olivar aceituna aceite	0	135	0	0
Total cultivos leñosos	0	1.388	0	1.270

Fuente: Cifras del sector agrario en Castilla-La Mancha 2002 <http://www.jccm.es/agricul/>.

D.32 Los Sectores más urbanos de la economía local.

La actividad industrial en Santa Cruz del Retamar está formada por 31 empresas de las que 23 pertenecen al subsector manufacturero y otras 7 al de transformados metálicos; hay también talleres destinados a la mecánica general de automoción. La construcción -y la industria auxiliar a ella asociada- está constituida por 56 empresas que desarrollan actividades edificatorias, o consisten en talleres de carpintería, tanto metálica como en madera, que se han desarrollado aprovechando el incipiente ritmo de construcción de viviendas secundarias en el municipio.

El **Sector servicios**, por su parte, sigue una trayectoria ascendente en cuanto a empleo y a ingresos en el municipio, como corresponde al proceso general de terciarización que caracteriza a nuestras sociedades. Se trata de un Sector que desarrolla fundamentalmente servicios de carácter tradicional dirigidos a la población y al consumo, sin apenas incluir actividades terciarias directamente ligadas al proceso productivo, que son las que mayor dinamismo e innovación incorporan. La característica del Sector es una atomización en pequeños establecimientos con una media de 1/2 trabajadores por local : existen medio centenar de comercios minoristas, de los que más de la mitad son de alimentación, y la otra mitad pertenecientes al textil y al llamado comercio ocasional, servicios que van dirigidos a la ciudad y, en menor medida, al entorno comarcal. Las otras actividades del Sector al margen del comercio son, en orden de importancia, las relacionadas con la hostelería (bares, cafeterías y restaurantes), con 24 establecimientos, el transporte (existen 865 vehículos de motor), y los servicios profesionales y financieros (4 oficinas bancarias, dos bancos, una caja de ahorros y una cooperativa de crédito).

Finalmente, convendría hacer referencia en este breve repaso de la economía local a un Sector no productivo pero que genera ingresos, constituido por más de cuatrocientos **pensionistas** en Santa Cruz del Retamar, los cuales reciben del Estado anualmente aproximadamente dos millones y medio de euros por conceptos de jubilación, viudedad o invalidez. Salvo en muy escasas ocasiones en las que viven en residencias - principalmente cuando caen en la condición de no válidos -, estas personas siguen residiendo en sus hogares con su familia, la cual les ayuda a sentirse útiles mientras su condición se lo permite, y les presta la ayuda necesaria cuando ellos ya no pueden darla. El constatado proceso de envejecimiento que afecta a la población de Santa Cruz del Retamar, hace prever en un futuro próximo un crecimiento importante de este colectivo de pensionistas, lo que debe ser sin duda tenido en cuenta en el planeamiento urbanístico de la ciudad, en lo relativo a residencia y servicios. En la actualidad existen 3 residencias de ancianos con 143 plazas, lo que supone un ratio de 353 plazas por cada mil habitantes de más de 65 años, ratio

que quintuplica la media provincial. Tal oferta se explica por la proximidad del municipio con la aglomeración metropolitana de Madrid.

D.4 - LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El censo de viviendas de 1981 contabilizó en Santa Cruz del Retamar 1.893 viviendas, de las cuales 389 (21%) constituían la residencia principal de sus ocupantes, 1.023 (54%) tenían la condición de viviendas secundarias, mientras que 481 (25%) figuraban como viviendas vacías.

Diez años después, el censo de viviendas de 1991 contabilizó 2.602 viviendas en Santa Cruz del Retamar, de las cuales 498 (19%) constituían la residencia principal de sus ocupantes, 1.916 (74%) tenían la condición de viviendas secundarias, y 179 (7%) figuraban como desocupadas.

Entre 1981 y 1991, por tanto, Santa Cruz del Retamar ha visto su parque de viviendas aumentar en 709 unidades (un 37,5% más que el nivel de partida), aunque el número de residencias principales y efectivamente ocupadas por población del municipio se ha modificado en una cifra mucho menor, pues ha aumentado en 109 viviendas, por lo que el crecimiento verdadero del parque residencial ha sido en viviendas secundarias, concretamente 893 unidades más en los diez años, un 87,3% de incremento sobre la situación de partida. Si se tiene en cuenta que la población ha aumentado en 245 habitantes, fácilmente se puede deducir que también ha influido el "esponjamiento" residencial, al pasar el número de habitantes por vivienda de 3,08 en 1981 a 2,90 en 1991, como factor explicativo del crecimiento del parque de viviendas.

El censo de viviendas de 2001 contabilizó en Santa Cruz del Retamar 3.073 viviendas, de las cuales 723 (23,5%) constituían la residencia principal de sus ocupantes, 2.294 (74,7%) tenían la condición de viviendas secundarias, y 53 (25%) figuraban como viviendas vacías.

En este segundo decenio para el que se disponen de datos, Santa Cruz del Retamar ha visto aumentar su parque de viviendas en 471 unidades (un 18,1% más que el nivel de 1991), con lo que el ritmo de crecimiento residencial se ha atemperado al pasar a la mitad del experimentado en los años 80. El número de residencias principales y efectivamente ocupadas por población del municipio ha crecido, sin embargo, a mayor tasa que en los 80, al incrementarse en 225 unidades (45,2% de la cifra de 1991, frente al 28% una década antes), aunque el crecimiento mayor del parque residencial sigue siendo el de las viviendas secundarias, 378 unidades más en los diez años y un 19,7% de incremento sobre la situación de partida. Si se tiene en cuenta que la población ha aumentado en 400 habitantes, se puede deducir como en la década precedente que sigue influyendo como factor explicativo del crecimiento del parque de viviendas, el "esponjamiento" residencial, habiendo pasado el número de habitantes por vivienda de 2,90 en 1991 a 2,55 en 2001.

Según datos del Padrón fiscal de Recogida de Basuras del Ayuntamiento, en Calalberche hay emitidos 1.959 recibos correspondientes a otras tantas parcelas residenciales ocupadas, a las que habría que sumar los 263 apartamentos existentes, que aparecen de forma adicional en los recibos de contribuciones especiales emitidos a los 2.411 titulares a los que se cobra. Ello implicaría que en esta urbanización se localizan más de las tres cuartas partes del parque residencial municipal, para apenas un cuarto de la población residente del municipio: aquí se localizan pues la mayoría de las viviendas secundarias.

Por otra parte, las licencias concedidas los últimos seis años para la construcción de viviendas de nueva planta han sido las siguientes:

AÑO	Nº DE VIVIENDAS		
	SANTA CRUZ	CALALBERCHE	TOTAL
1997	10	25	35
1998	19	18	37
1999	11	29	40
2000	64	22	86
2001	22	31	53
2002	14	18	32
2003	46	28	74
2004	110	30	140
En-febr 05	10	2	12
1997-2004	296	201	509

Lo que, en números redondos, significa una media de 64 viviendas por año (37 en Santa Cruz y 25 viv./año en Calalberche). Se observa una importante caída en el ritmo edificatorio de viviendas respecto al existente en la década de los ochenta, lo cual es normal, pues en los últimos años de la pasada década y los dos primeros de la presente, la *Urbanización* Calalberche ya estaba consolidada, y la oferta de solares decreció. Pero lo importante es retener como ha repuntado el ritmo edificatorio a partir del año 2003, con una media de 105 viviendas por año (77 en Santa Cruz y 28 en Calalberche).

Los últimos datos municipales referidos a abril de 2011, son los siguientes:

VIVIENDAS

- Viviendas en Santa Cruz = 1.575 (de las cuales 150 corresponden a promociones en construcción o sin habitar)
- Viviendas en Calalberche = 1.959
- Viviendas Totales (Santa Cruz + Calalberche) = 3.434

LICENCIAS CONCEDIDAS 2006-2010

- Calalberche: 80 viviendas
- Santa Cruz: 305² (Ordenanza Nº 1: 125 viviendas, Ordenanza Nº 2: 130 Viviendas)
- Licencias totales 2006/2010: 335 viviendas
- Media viv/año: 77

Nº de Habitantes A 14/04/2011

Santa Cruz: 2165 hab.
 Calalberche: 981 hab.
 Total municipio: 3.146 hab.

² De las cuales 50 no se han ejecutado

E. ANÁLISIS LAS DOTACIONES MUNICIPALES

E.1 - INTRODUCCIÓN CONCEPTUAL

En este capítulo se va a tratar del conjunto de instalaciones que sirven como equipamiento comunitario, entendiendo por tales aquellos que permiten asegurar a una población los servicios colectivos de los que ésta tiene necesidad; definición de carácter amplio, en la que podría entrar también a formar parte la red viaria y las redes de infraestructuras básicas. Sin embargo, aquí se trata solamente de aquellos espacios o instalaciones que constituyen un equipamiento dotacional, ya sean las zonas verdes o el equipamiento de tipo educacional, deportivo, social, cultural y administrativo.

El problema de la definición de las necesidades colectivas estriba en la dificultad de cuantificarlas y acotarlas, pues se trata de necesidades que van variando con el tiempo, por depender en gran medida de las características socioeconómicas de la población que las expresa, de su capacidad de generarlas como demanda organizada y de la dinámica de reivindicación para cada nivel de dotación.

A la hora de realizar una planificación urbanística para cada tipo de equipamiento, se han venido utilizando diferentes estándares, como parámetros deseables o ideales que sirvieran de base para el cálculo de las necesidades de un determinado colectivo ciudadano. Sin embargo, esta práctica de aplicación de estándares predeterminados, se contrapone con las demandas sociales en continuo estado de evolución.

Por ello es preciso proceder a un análisis que aclare las necesidades existentes en la ciudad en un determinado momento, de cara a la evaluación de un diagnóstico de la situación existente, y prever posteriormente el desarrollo de esas necesidades.

Por otra parte, los equipamientos colectivos constituyen, por lo general, espacios estructurantes de la ciudad, con incidencia en la configuración urbanística de la misma y en el nivel de calidad de la vida urbana. Representan en algún modo la imagen del espacio público frente al ámbito de lo privatizado y pueden ser determinantes para la transformación de la ciudad, de ahí la importancia de su localización espacial y su relación con el entorno.

En este análisis se parte por tanto de la situación existente, contrastando un determinado nivel dotacional de carácter teórico con las demandas reales, y ambas con la capacidad o adecuación funcional y espacial de las instalaciones existentes.

No obstante, se insiste una vez más sobre la necesidad de relativizar la incidencia de la aplicación de algunos de los parámetros teóricos o estándares que se pueden aplicar, pues es sabido que la demanda no siempre coincide con las necesidades por razones de índole diversa, como aspectos culturales, medios de comunicación social, disponibilidad de tiempo, modas, etc. Por otra parte, la oferta existente presenta características diversas que influyen en su aptitud para satisfacer las necesidades, entre las que destaca la adecuación de las instalaciones, su dotación de medios y personal, sus posibilidades de expansión o renovación, su accesibilidad frente a la demanda, su rentabilidad económica, sus posibilidades de financiación, etc.

Algunos de estos aspectos, quizás la mayoría, escapan a la competencia de un documento urbanístico, como pueda ser un POM y entran más de lleno en la capacidad de gestión económica y política de un Ayuntamiento. Otros en cambio, están directamente vinculados con aquellas: la disponibilidad de suelo y la preferencia sobre la gratuidad del mismo, la idoneidad de la ubicación, la adecuación de la normativa a los requerimientos de cada instalación dotacional, la

adaptación de la cuantificación de necesidades a los ámbitos de servicio, y quizás una cierta participación en la gestión de suelos y subvenciones para los distintos tipos de equipamientos.

Pero tanto los aspectos abordables desde un documento urbanístico, como los que lo son desde otras instancias de política municipal, tienen como objetivo elevar la calidad de vida de la población.

Así, se analiza la adecuación de las dotaciones existentes en cuanto a su localización, estado de conservación, aptitud de las instalaciones, etc. De todo ello y de manera sintética, se realiza un diagnóstico de cada tipo de equipamiento y su adaptación a las demandas de la población, que se traduce en déficits o superávits para cada uno de ellos. Hay que señalar que si bien estos valores serán de cierta precisión en el equipamiento educativo o dotación de zonas verdes, no podrán pasar de un cierto nivel de indefinición para el resto de los equipamientos.

La demanda dotacional tiene un componente difícil de prever cuantitativa, cualitativa y espacialmente, por lo que, en lo que al POM se refiere, parte del suelo que es necesario reservar para equipamientos, habrá de serlo sin asignarle su uso pormenorizado, de manera que en la propia gestión del futuro POM, se puedan ir resolviendo las demandas o déficits que pudieran irse produciendo, o solventando las dificultades originadas por la no obtención de una determinada reserva de suelo prevista por el planeamiento.

Se desarrolla a continuación un análisis de los principales tipos de equipamientos.

E.2 - LAS ZONAS VERDES

Se consideran zonas verdes los espacios libres plantados y arbolados, siquiera mínimamente, dedicados a usos de esparcimiento y paseo. Conviene primeramente distinguir dos tipos de zonas verdes públicas, en función de su uso:

Los parques o jardines urbanos: son áreas arboladas de mediana o gran superficie utilizadas por toda la población, que se desplaza ocasionalmente a ellas, sin que el tiempo empleado en el recorrido o el medio de transporte empleado para acceder a las mismas sea determinante, ya que su disfrute, excepto para la población que reside en sus alrededores, suele ser en días no laborables.

Los jardines o áreas de juego locales: pueden definirse como áreas de esparcimiento de menor superficie que las anteriores y destinadas básicamente a la población residente cercana, que se desplaza a ellas con frecuencia diaria. Su distancia a la vivienda ha de ser corta, para que el tiempo empleado en su recorrido sea escaso, ya que éste ha de poder realizarse a pie. Los jardines locales son especialmente utilizados en días laborables por niños que aún no están en edad escolar y sus acompañantes, por jubilados y, cuando su tamaño e instalaciones lo permiten, por personas que dedican cotidianamente un corto espacio de tiempo a la práctica un deporte o ejercicios de mantenimiento físico que no requiera de instalaciones especializadas.

En los documentos de ordenación urbanística, suelen incluirse los parques o jardines urbanos, cuyo ámbito de influencia excede a la población cercana, dentro del **Sistema General de Espacios Libres**, al estar éstos al servicio de toda la población. Lógicamente, los jardines al servicio de la población local se consideran integrantes de los **Sistemas Locales**. Ahora bien, el pequeño tamaño de Santa Cruz del Retamar hace que la distancia y el tiempo a cualquier espacio libre no sea determinante para catalogarlo dentro del Sistema Local o General de Espacios Libres.

Hay en **Santa Cruz** del Retamar una única zona verde con tamaño algo significativo, que puede ser considerada un espacio libre de SG, se trata de la Plaza del Caño, con una superficie de 2.128 m². Existen además otras áreas estanciales o plazoletas de menor tamaño: Las plazas de España (818 m²), de La Iglesia (353 m²), de Alejandro García Gómez (525 m²) y de la Solana (222 m²), así como los espacios libres de borde del canal (2.187 m²) y los espacios ajardinados de las calles Extremadura, Novés, Arenal y Matadero, que suman, entre todos ellos, 2.180 m². La superficie total de espacios libres, suma de las mencionadas, es de 8.413 m².

En **Calalberche** la superficie de espacios libres que pueden ser consideradas de Sistema General asciende a 116.644³ m². Se trata de grandes zonas, en buena parte arboladas, en la margen del Río Alberche y del Arroyo Grande. Las zonas verdes localizadas junto a los fondos de saco viarios o en el interior de las *supermanzanas* de vivienda unifamiliar, de difícil accesibilidad y escarpada topografía, se han considerado constitutivas del sistema interior de espacios libres.

El artº 19.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, indica que la superficie total del Sistema General de Espacios Libres para municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes (Santa Cruz del Retamar cuenta con 2.508 habitantes a finales de 2004) no será inferior a 500 m² por cada 200 habitantes, por lo que la superficie del SG de Espacios Libres para cumplir con el estándar requerido debería de ser de 6.270 m² para el conjunto municipal, muy inferior a la superficie existente (118.792 m², suma del SG de ambos núcleos urbanos)

Si lo que se consideran son los habitantes potenciales, esto es, los que cabrían sobre el total de viviendas existentes (3.403 incluidas las desocupadas) más los que cabrían en las viviendas que pudieran edificarse sobre suelo vacante (144 en Santa Cruz y 284 en Calalberche a finales de 2004), el total de habitantes potenciales, para una ocupación de 2,5 habitantes/vivienda, alcanzaría la cifra de 9.578 habitantes, que requerirían de 23.945 m² de superficie de Sistema General de Espacios Libres para cumplir con el estándar de 500 m² por cada 200 habitantes indicados en el art. citado. Esto es, el superávit existente seguiría siendo enorme.

Si se consideran por separado ambas poblaciones, ninguna alcanza los 2.000 habitantes existentes, por lo que estarían exentos de esta exigencia dotacional. Pero si lo que se considera son los habitantes potenciales, las cosas varían, pues, considerando las cifras de viviendas existentes y de suelo vacante de finales de 2004:

- El núcleo de Santa Cruz tiene una población potencial de 3.038 habitantes, suma de los 2.678 que cabrían en las 1.071 viviendas existentes (incluidas las no ocupadas) más los 360 que cabrían en las 144 viviendas que podrían edificarse en suelo vacante (a razón de 2,5 habitantes/vivienda). Los requerimientos dotacionales, según el art. citado, serían de 7.594 m², por lo que el déficit de Espacios Libres resultantes alcanza los 4.747 m², resultante de restar a aquellos, los 2.128 m² de la superficie de SG existente.
- Calalberche tiene una población potencial de 6.540 habitantes (2,5 habitantes por cada una de las 2.332 viviendas existentes y 284 sobre suelo vacante), que arrojan un total de 16.350 m² de superficie de SG requerido por el RP, frente a los 116.644 m² existentes.

E.3 - EL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El Equipamiento deportivo comprende tanto el destinado a deportes de competición o espectáculo (en cuyo caso las instalaciones incluyen el espacio correspondiente para acomodo de los

³ 190.477 m² si se incluye la superficie que, estando calificada de Espacios Libres en las NN SS, el POM propone clasificar como SG de Equipamiento

espectadores), como el utilizado personalmente por los ciudadanos para su propio ejercicio físico individual o colectivo (equipamiento deportivo de ocio y tiempo libre).

Evidentemente, las instalaciones requeridas en cada caso son bien diferentes, las primeras coinciden sensiblemente con las instalaciones deportivas destinadas a deportes reglados, con o sin espectadores y acceso controlado. Se trata normalmente de instalaciones costosas, tanto de construcción como de mantenimiento, y que requieren de gran cantidad de suelo.

Las instalaciones deportivas con que cuenta el municipio de Santa Cruz del Retamar son las siguientes :

- Instalación polideportiva municipal del Camino de Quismondo, a dos kilómetros de Santa Cruz, y dotado de una piscina municipal, vestuarios, un campo de fútbol, pistas deportivas y un kiosko. En total, el equipamiento deportivo ocupa una superficie de 21.505 m².
- En Calalberche existen dos espacios polideportivos municipales, uno en c/ Río Turia 21, que dispone de una pista de tenis, una pista mixta (fútbol-sala y baloncesto) y un campo de fútbol; su gestión se realiza de forma privada por el Kiosko de bebidas contiguo, en régimen de concesión. La segunda instalación se encuentra en la Avda. de Castilla-La Mancha, incluye pistas de tenis y también de gestiona en régimen de concesión.

Dado el tamaño de Santa Cruz del Retamar, se puede afirmar que el municipio está correctamente dotado de instalaciones abiertas para la práctica de deporte de competición o reglado, y aunque no cuenta con pequeñas instalaciones deportivas más locales de ocio y tiempo libre, próximas al casco, por el tamaño de la población no se puede hablar propiamente de déficit de equipamiento deportivo a nivel municipal, aunque la distancia a la instalación polideportiva, hace que difícilmente pueda ser considerada como de uso cotidiano. Si se echa en falta un polideportivo cubierto, cercano al casco, que permita la práctica deportiva en los meses más fríos; pero este déficit quedará satisfecho con el polideportivo cubierto, actualmente en construcción (julio de 2005), sobre la antigua pista de la Ctra. de Calvín 8, y financiado por la Consejería de Cultura.

E.4 - EL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Santa Cruz del Retamar cuenta con el Colegio Público de la calle Escuelas 35, en el que se imparte enseñanza Preescolar y Primaria. Tiene 2.700 m² edificados sobre un solar de 893 m². Cuenta con 8 unidades escolares para Primaria y Preescolar. Las instalaciones son adecuadas, salvo que los alumnos de Secundaria deben desplazarse a Fuensalida.

En Calalberche hay un colegio de Educación Primaria 3+2.

E.5 - EL EQUIPAMIENTO CULTURAL

Es este un equipamiento cuya definición es difusa, pues el propio concepto de cultura va cambiando con el tiempo; frente al antiguo concepto de cultura de elites, al hablar hoy de cultura, se incluye en su ámbito lo antropológico o sociocultural, y de ahí que se considere como equipamiento cultural tanto aquel más estrictamente educativo, como el que tiene que ver más con el ocio, con el espectáculo. De hecho, una instalación encuadrada dentro de este tipo de equipamiento, igual puede acoger una manifestación artística, póngase por caso una exposición de pintura, que otra lúdica como un baile de carnaval, o una actividad que entra más en el concepto de la asistencia social.

Así pues, se trata en este punto de las instalaciones en las que mayoritariamente se dan manifestaciones socioculturales, tanto de ocio como las más estrictamente educativas, relegando al siguiente punto, el equipamiento social, las que entran más en la esfera de lo asistencial.

Este equipamiento en el municipio está cubierto por:

- El Centro Social Polivalente de la calle Peinado, 9 donde se desarrollan actividades socioculturales, incluye un Hogar del Jubilado que cuenta con un bar. Tiene 194 m² edificados sobre una parcela de 273 m².
- La Casa de Cultura de la calle Empedrada, 12, en la que además del centro cultural propiamente dicho, con un salón de actos, existe una biblioteca y otros espacios para el desarrollo de actividades y manualidades. Tiene 602 m² construidos sobre una parcela de 267 m².
- El Kiosco del Parque Municipal, donde se realizan actividades en verano.
- La Pista de Baile de la calle Generalísimo 15, un espacio de 775 m² donde se realizan actividades culturales, baile, teatro a aire libre etc..
- El solar municipal donde se instala en fiestas la Plaza de Toros, localizado en la Ronda Caño 16.
- La Plaza de Toros de Calalberche sobre una parcela de 3.890 m², en las que se realizan actividades culturales (teatro) y de ocio (bailes). Tiene anejas una enfermería y una casa de guardias.

E.6 - EL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Dentro del equipamiento social se engloban tanto las dotaciones de tipo asistencial, como las de carácter más estrictamente social. En Santa Cruz del Retamar, hay que reseñar:

- La Residencia municipal de 3ª edad *San Francisco*, localizada en la Avda. Ermita, 14, que dispone de 1.830 m² construidos en un solar de 6.109 m².
- Hay además otras dos residencias de mayores: *Alborada III* en el Camino Barro cercana a la anterior, y una tercera, *Fuentenueva*, en la carretera a la Torre de Esteban Hambran. Ambas son de titularidad privada.
- En Calalberche existe un hogar del jubilado en la Avda. de Madrid 2, que también es sede de la Asociación de Mujeres de Calalberche. Si bien es de propiedad particular, tiene cedido su uso de forma indefinida a favor del Ayuntamiento,

E.7- EL EQUIPAMIENTO SANITARIO

La única instalación sanitaria pública de Santa Cruz del Retamar es un consultorio médico, situado en la calle Peinado 7, en un local de 55 m². de superficie, en principio suficiente para la población existente. En su planta baja se ubica el centro telemático.

El antiguo consultorio y casa del médico de la Avda. Generalísimo 48 es también un equipamiento municipal que tiene 206 m² edificados en una parcela de 495 m². La planta alta sigue dedicada a casa del médico, mientras que la baja acoge el centro telemático.

Existe un consultorio médico público en Calalberche, en la Avda. de Madrid 2-A, que comparte ubicación con el hogar del jubilado, que, como ya se ha comentado es de propiedad particular y tiene cedido su uso de forma indefinida a favor del Ayuntamiento.

E.8 - EL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

Santa Cruz, además de las dependencias municipales en la Plaza de España (donde se concentran la Alcaldía, las distintas concejalías, los servicios técnicos, Secretaría, Intervención, Tesorería, Recaudación y policía municipal, así como, en dependencias anexas, la oficina de Extensión Agraria, la de los asistentes sociales y Correos), cuenta con un cementerio municipal, y dos almacenes de usos múltiples, uno en la calle Hospital, 19 (236 m²) y otro en el antiguo matadero (c/ Matadero 12, 138m² edificados sobre una parcela de 336 m².)

En Calalberche hay una oficina y almacén municipal en la Avda. de Castilla-La Mancha 1-izda.

E.9 – CONCLUSIONES

Como resumen del análisis de las dotaciones públicas de Santa Cruz del Retamar, puede concluirse que, para la población actual, el municipio no sufre de déficits importantes en ninguno de los distintos equipamientos, sobre todo teniendo en cuenta el futuro polideportivo cubierto. Ahora bien, sería deseable un nuevo parque de mayor tamaño que el actual de la Plaza del Caño.

E.10 - LOS SERVICIOS URBANOS

E.10.1 - La red viaria

En cuanto a la **Red Viaria Supramunicipal**, el municipio está atravesado de Este a Oeste por la autovía de Extremadura o A-5, y de Norte a Sur por las CM-4009 (Ctra. de Fuensalida) y la CM-4011 (Ctra. de Calvin), que confluyen al sureste del casco, discurriendo conjuntamente a partir de aquí hacia La Torre de Esteban Hambrán. No hay previstas obras de nuevo viario supramunicipal.

Desde la puesta en servicio de la Autovía A-5, la Carretera de Extremadura (antigua N-V) ha quedado desafectada entre los nudos de intersección, pasando a ser de titularidad municipal y convirtiéndose en un vía urbana, cuya sección va siendo modificada en el sentido de reducir calzada y dotarla de amplias aceras. El resto de la **Red Viaria municipal** del núcleo urbano de Santa Cruz tiene pavimentadas todas las calles, excepto pequeños tramos de alguno de los caminos rústicos que conducen al núcleo urbano (caminos de Fuensalida, del Concejo, Cuesta, Escaramujo, Arcicollar). La pavimentación se ha realizado en sucesivas fases, y en los últimos años se ha ejecutado dentro de los Planes Provinciales de la Excm. Diputación Provincial. Dentro de la obra pública ordinaria de 2005/06, está previsto completar la urbanización del Camino de Fuensalida y prolongar la urbanización del Camino de Arcicollar.

Tanto el viario de Calalberche como el de La Dehesa y Cruz Verde se encuentran asimismo pavimentados.

E.10.2 - La red de abastecimiento y distribución de agua

SANTA CRUZ

La distribución en está a cargo del Ayuntamiento, que capta el agua en tres sondeos:

- Sondeo de Vallejones, con un caudal instantáneo de 11,11 l/s,

- Sondeo de la antigua Carretera de Extremadura, con un caudal instantáneo de 15 l/s
- Sondeo del Concejo, con un caudal instantáneo de 7 l/s

Así pues, el caudal instantáneo total es de 33,11 l/s, equivalentes a 2.860.704 l/día

Estos sondeos abastecen sendos depósitos: un depósito nodriza al noroeste del núcleo urbano y la autovía, con capacidad para 200 m³ y que a su vez abastece a otro depósito regulador elevado de 80 m³. El segundo depósito, localizado al este del núcleo, al final de la calle San Roque, es elevado y tiene 800 m³ de capacidad. La capacidad total de almacenamiento asciende pues a 1.280 m³, suficiente para la población existente y la proyectada para el horizonte del POM, como se verá más adelante.

La red de distribución de agua potable se renovó en 1.980, por lo que se encuentra en buen estado, únicamente presentan pequeños problemas algunas llaves de paso y acometidas, que se van sustituyendo cuando se averían.

La conducción de alimentación desde el primer depósito indicado, consta de dos tramos: uno antiguo, en fibrocemento, de diámetro Ø150; el otro renovado en pvc y diámetro Ø200. La red de distribución está mallada y ejecutada con tubería de pvc de diámetros Ø90 (el anillo en torno al casco) y Ø63 (el resto).

No existe ninguna fuente pública de agua potable, pero hay una fuente ornamental en la Plaza del Generalísimo.

No obstante, están actualmente en ejecución las obras del *Proyecto de Abastecimiento a Torrijos, Fuensalida, La Puebla de Montalbán y sus zonas de influencia* de la Confederación Hidrográfica del Tajo de la D.G. de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas del M^o de Fomento, que posibilitará el abastecimiento de agua del pantano de Picadas hasta la red y depósitos municipales actuales o futuros, con lo que el crecimiento previsto en el POM (tanto poblacional como de en usos industriales) está perfectamente garantizado.

CALALBERCHE

La distribución es también municipal, capta el agua del Río Alberche, con un caudal máximo concedido por la Confederación Hidrográfica de 100 l/s, desde pozos sondeo (dos detrás de la antigua piscina Calalberche, con depósito decantador, y un tercero en la calle Jaén 2) que abastecen a los cuatro depósitos localizados en la propia urbanización: El depósito mayor está en la calle Málaga c/v a c/ Jaén, tiene una capacidad para 1.000 m³ y está conectado con otro pequeño depósito de 300 m³ en la calle Atenas Los otros dos depósitos existentes, se localizan contiguos en la calle Halcón, con 400 m³ de capacidad cada uno, mas uno pequeño adjunto de 10 m³. La capacidad total de almacenamiento asciende pues a 2.110 m³, suficiente para la población fija existente, aunque la población de temporada, que se multiplica hasta por 50 en los meses de verano, requeriría para su correcto abastecimiento la ampliación del depósito de la calle Atenas, como se verá más adelante.

Las conducciones son de fundición y de diámetro Ø300 en red de captación, y de fibrocemento en el 90% de la red de distribución, con diámetros de Ø300 en la interconexión entre depósitos, y de Ø250, Ø200, y Ø150 en la red principal. La red de distribución secundaria, siempre de fibrocemento, tiene diámetros de Ø100, Ø80, Ø60 y Ø50.

El estado general de la red es regular, estando previstas renovaciones parciales a corto plazo.

Está actualmente en ejecución el proyecto de abastecimiento de agua desde el pantano de Picadas hasta los depósitos municipales, que podrán optar por utilizar este abastecimiento. Se encuentra finalizada la expropiación del suelo para las conducciones, estando próxima a comenzar la ejecución de las mismas.

E.10.3 - La red de saneamiento

SANTA CRUZ

Toda la población de Santa Cruz se encuentra dentro de la misma cuenca de vertido. La red está realizada con tubería de fibrocemento de diversos diámetros (indicados en plano), pozos de registro y cámaras de descarga. No existen problemas graves en la red, excepto cuando hay fuertes tormentas y se desborda el arroyo de Guadalvisa en su tramo no canalizado junto a la Carretera de Extremadura, por no poder canalizar todo el agua.

La EDAR municipal está en funcionamiento desde el año 2003. Se localiza en el Polígono 37, parcelas 137 y 490 del parcelario de rústica, al sureste del núcleo urbano, con acceso desde la Ctra. a Novés. Está prevista para depurar un caudal medio de 937 m³/día, lo que para un estándar de 225 litros/habitante día (0,225 m³/hab. día), arroja una capacidad de depuración de 4.164 habitantes equivalentes.

- La población estimada para el año de redacción del POM (2.011) es de 2.165 habitantes
- La superficie industrial existente, incluido el ya urbanizado SAU 2, es de 5,2 Has brutas, que equivalen a 30.000 m² edificables.
- El efluente industrial se estima en 0,5 litros/seg./10.000 m² edificadas, lo que es igual a 43,2 m³/día /Ha ó 192 habitantes equivalentes/Ha. (43,2/0,225)

Así pues, el efluente actual a depurar sería la suma del de los 2.165 habitantes y de los 576 habitantes equivalentes del suelo industrial (192 habitantes equivalentes/Ha x 3 Has), esto es, 2.741 habitantes equivalentes, muy inferior a la capacidad de depuración existente.

El agua depurada se vierte al cauce del arroyo Guadalvisa.

CALALBERCHE

La urbanización se encuentra toda ella dentro de la misma cuenca de vertido, aunque las conducciones vierten en dos puntos diferentes, uno sobre el Alberche y el otro sobre un arroyo tributario. La red está realizada con tubería de fibrocemento de diversos diámetros (indicados en plano), pozos de registro y cámaras de descarga. Tampoco existen problemas graves en la red.

La depuradora Parriego, que data de 2002, consiste en dos balsas de 400 m³ cada una y se halla próxima a la depuradora del Romeral, actualmente sin uso pues tiene abierto el vaso de decantación. Ambas vierten al río Alberche en el lugar denominado La Chopera. La depuradora De Felipe, también con dos balsas de 400 m³, es muy antigua y ofrece una eficacia en el proceso de depuración muy reducida. Así pues, considerando solo como capacidad de depuración los 800 m³ de las balsas de la depuradora de Parriego, y a razón de 0,225 m³/hab. día, en Calalberche se puede actualmente depurar un efluente de hasta 3.556 habitantes, insuficiente para la población flotante de los meses estivales, que alcanza los 6.300 habitantes. No obstante, a corto plazo está prevista la reparación de las dos depuradoras.

E.10.4 - La red de energía eléctrica

SANTA CRUZ

El suministro de energía eléctrica lo realiza la compañía Unión Fenosa. Existen dos transformadores de obra en el casco urbano, en las calles Brígida Recio y Nueva.

Todo el tendido es aéreo, con algunos tramos adosados a las fachadas. Solo en las últimas promociones de vivienda unifamiliar está enterrado.

Todo el núcleo urbano dispone de alumbrado público viario, que está realizado con lámparas fluorescentes de vapor de sodio de diferentes intensidades (70, 100, 150 y 250 w).

CALALBERCHE

El suministro de energía eléctrica lo realiza la compañía Unión Fenosa. Existen 13 transformadores de obra en la urbanización, localizados en las calles París, Copenhague, Río Nervión, Río Guadalquivir, Río Manzanares, Atenas, Aguila, Perdiz Arroyo Virvix, Cisne y en las Avenidas Río Alberche, Toledo y Castilla La Mancha. Todo el tendido es subterráneo.

La urbanización dispone de alumbrado público viario, que está realizado con lámparas fluorescentes de vapor de mercurio de 100 y 250 w.

E.10.5 - La red de telefonía

La compañía Telefónica no ofrece información sobre su red de telefonía fija

E.10.6 - La recogida de basuras

El servicio de recogida de basuras está a cargo de la Mancomunidad de Servicios Toledo Norte, que tiene sus propios vehículos y personal. El servicio se presta a Santa Cruz, La Dehesa y Calalberche, no llegando a Cruz Verde. Los residuos son conducidos a la Estación de Residuos del Consorcio Medioambiental de la Diputación Provincial de Toledo.

Hay un vertedero de escombros junto al camino norte de servicio de la A5, a unos 100 metros de su entrada desde la carretera de Santa Cruz a la Torre de Esteban Hambrán.

F. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO

F1- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1992

El Municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de abril de 1992. Se centran casi en su totalidad en el núcleo de Santa Cruz, si bien aporta una delimitación de las urbanizaciones la Dehesa y Cruz Verde, parceladas y edificadas al margen de la legalidad. Las NN SS remiten la ordenación y normativa de la Urbanización Calalberche a la de su Plan Parcial en sus correspondientes fases. El documento de Normas Subsidiarias redactado no está adaptado al TRLOTAU.

La ordenación de las NN SS propone una delimitación de Suelo Urbano que incluye el casco histórico, promociones dispersas de viviendas unifamiliares e instalaciones industriales al norte de la antigua carretera de Extremadura, y grandes bolsas de suelo sin infraestructuras sobre las que no prevén viario alguno ni son remitidas a planeamiento de desarrollo que las ordene, dejando suelos intersticiales de suelo rústico de difícil viabilidad agrícola. Clasifica también como suelo urbano las urbanizaciones de la Dehesa y Cruz Verde.

El documento de las NN SS adolece de importantes carencias normativas y de mecanismos de gestión. El resultado ha sido que el suelo que se ha ocupado lo ha hecho de forma inconexa, siguiendo el modelo de las promociones residenciales desarrolladas con anterioridad a la aprobación de las NN SS, esto es, a modo de *racimos* cerrados en sí mismos dentro de los límites de una parcela catastral, de parcelaciones de vivienda unifamiliar, colgadas de viarios que ya contaban con servicios, y sin prever la continuidad de sus calles con la trama urbana existente o futura, con lo que varios de estas *excrecencias urbanas* imposibilitan ahora adecuadas conexiones viarias entre el tejido urbano ya consolidado y el propuesto en este POM.

La normativa de las Normas Subsidiarias es tan poco precisa como su documentación gráfica. Define ocho ordenanzas zonales con muy poca concreción, lo que puede dar lugar a las interpretaciones más variopintas.

- La ordenanza 1ª *Zona de edificación cerrada*, no define frente mínimo, fondo máximo edificable ni retranqueos prohibidos o autorizados; otorga además una edificabilidad excesiva. El resultado puede ser una densificación intolerable del casco histórico al permitir la ocupación del 100% de la parcela, y una subversión de la tipología tradicional del mismo, como ya ha sucedido en varias parcelas edificadas con esta ordenanza.
- La ordenanza 2ª *Zona de vivienda unifamiliar* permite prescindir de la parcela mínima de 200 m² *para ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas...aceptando densidades excesivas para ésta tipología de hasta 40 viviendas/Ha.*
- La ordenanza 3ª *Zona de vivienda multifamiliar* únicamente es de aplicación, paradójicamente, en una promoción de viviendas unifamiliares de Protección Oficial. Las condiciones de volumen de esta ordenanza son los de la edificación existente.
- En cuanto al suelo industrial, se califica con la ordenanza 4ª *Zona de industria-almacén* únicamente las instalaciones ya existentes, relegando la construcción de nuevas instalaciones con este uso a una zona que se califica con la ordenanza 8ª *Zona mixta*, en la que se permite la mezcla con el uso residencial en vivienda unifamiliar, lo que resulta claramente inadecuado, sobre todo porque no se define claramente que se entiende por *uso industrial compatible con la vivienda*. Se define una ordenanza 5ª *Zona de Instalaciones agrícolas* que es idéntica a la ordenanza 4ª en sus condiciones de volumen, en las que no se definen retranqueos obligatorios, frentes ni parcela mínima (especifica que será la existente).

La definición que hacen las Normas Urbanísticas de las condiciones de uso en cada ordenanza de zona puede dar lugar a mezclas de usos indeseables, al tiempo que solo se permite el uso de equipamiento en el casco, quedando prohibido en el resto, como si las áreas de vivienda unifamiliar o las industriales no necesitaran de ningún equipo.

Las NN SS proponen la regularización de las parcelaciones ilegales de y Cruz Verde y La Dehesa, delimitándolas como suelo urbano y dotándolas de una ordenanza común a ambas tan escueta y abierta como las ya comentadas, en la que indica que *previamente a la concesión de licencias de obras, será necesario la constitución de una Entidad Urbanística de Conserva-*

ción...con el fin de terminar la urbanización, conservar las instalaciones, recabar cuotas para finalizar las obras y vigilar la potabilidad del agua. Para la legalización de lo ya construido se remite a la redacción de un Proyecto de Urbanización del que se indican una serie de condiciones. Ambos ámbitos tienen finalizada su urbanización y cuentan ya con todos los servicios urbanísticos necesarios.

Colindante con Cruz Verde, las NN SS delimitan un sector de Suelo Apto para Urbanizar, el SAU-1, en el que únicamente se define su densidad, de 5 viv/Ha y la edificabilidad (no se indica si es bruta o sobre parcela neta) de 0,20 m²/m². El Plan Parcial no se ha redactado.

Por otra parte, las Normas Subsidiarias no prevén suelo alguno para nuevas dotaciones, a pesar de, cuando se redactó, existía déficit de instalaciones deportivas cubiertas.

F2- LAS MODIFICACIONES PUNTUALES A LAS NN SS

La inviabilidad de las Normas Subsidiarias hace que al año de aprobarse definitivamente ya se esté redactando una primera modificación puntual a las mismas, que adolece de los mismos problemas que las propias normas: se sigue insistiendo en la ordenación a base de racimos cerrados en si mismos, colgados de viarios con servicios urbanísticos, y sin conexión con su entorno. Esta modificación puntual comprende:

- La redelimitación del Suelo Urbano por el sur del núcleo, para incluir una bolsa suelo para viviendas unifamiliares colgada del Camino de Arcicollar. En el momento de redactar esta información urbanística, este ámbito se encuentra reparcelado en 75 parcelas lucrativas, urbanizado y con cuatro viviendas pareadas ya edificadas y otras dos en construcción.
- La delimitación y ordenación detallada de dos Unidades de Actuación residenciales, una UA de uso mixto y otra UA industrial.
- La delimitación y ordenación detallada de un sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial.

La modificación puntual se irá aprobando en sucesivos plazos: el 19 de julio de 1994 se aprueba la redelimitación del suelo urbano por el sur del núcleo. Pasará mucho tiempo hasta que se apruebe el resto, ya que hasta el 30 de marzo de 2000 la Comisión Provincial de Urbanismo no aprobó definitivamente el expediente referido a las cinco Unidades de Actuación y al sector SAU 2 industrial. que se aprobará definitivamente el 4 de mayo de 2001. Se comentan a continuación las Unidades de Actuación y el sector de SAU propuesto en la modificación puntual:

- La UA-1 ordena de forma desafortunada una bolsa de suelo rústico comprendido entre el límite del continuo de suelo clasificado como urbano y una parcela industrial también urbana descolgada de aquel. Se propone su ordenación con la ordenanza 8ª *Zona mixta*, ya comentada, que permite la mezcla indiscriminada de vivienda e industria, aunque los datos de aprovechamiento que se dan se refieren al uso residencial (densidad de 30 viv/Ha. y 28 viviendas máximo), por lo que se supone que este era el uso característico previsto. Pero lo sorprendente es que en la fecha de la aprobación definitiva de esta modificación puntual, en esta UA ya se había edificado una nave industrial sobre suelo previsto para vivienda unifamiliar y una vivienda unifamiliar exenta sobre la cesión para zonas verdes. Además uno de los viales propuestos era compartido por la industria colindante, sin especificarse como se obtenía. En definitiva, esta UA era ya inviable desde antes de ser aprobada su delimitación; no obstante se ha desarrollado parcialmente (se ha edificado sin licencia una nueva nave en la manzana central) sin que se hayan materializado las cesiones para dotaciones y viario ni urbanizado éste.
- La clasificación como suelo urbano de uso industrial de la UA-2 se justificaba, en la memo-

ria de la modificación puntual, por la necesidad de ampliación de un colindante enclave urbano con instalaciones industriales. En el momento de redactar este documento (febrero de 2004), el suelo sigue vacante, las cesiones para dotaciones no se han materializado y no se ha presentado proyecto de urbanización en el Ayuntamiento.

- La UA-3 se planteaba como una prolongación de la promoción de vivienda unifamiliar *Las Perdices*, con la misma visión a corto plazo de las Normas Subsidiarias: se limitaba a ordenar una parcela rústica, sin prever sus conexiones futuras más allá de sus límites. Esta UA, redelimitada para incluir SUNC al suroeste de *Las Perdices*, y denominada *Las Higuerras*, tiene aprobado definitivamente su PAU, y se gestiona independientemente del POM.
- La UA-4 adolece de los mismos defectos que la anterior: ordena una parcela de suelo rústico sin ninguna intención de dar continuidad a su viario interior ni al colindante, localizando el suelo de cesión para dotaciones de forma dispersa y fragmentada. Esta UA está actualmente reparcelada y en proceso de edificación y urbanización simultánea.
- La UA-5 delimita una residencia de mayores existente en el Camino del Barro o del Coto Caído, para incluirla como suelo urbano con la ordenanza 6º zona de equipamientos. La residencia (Alborada III), construida con su respectiva licencia, se encuentra ya funcionando. No se han materializado las cesiones para dotaciones.
- El sector SAU-2 se delimita sobre una parcela de propiedad municipal para instalar en ella un área industrial ordenada con la *ordenanza 9, Industrial*, que se define en la propia modificación puntual con la misma inconcreción que las ordenanzas de las Normas Subsidiarias. En el momento de redactar este documento, el sector está ya urbanizado y en proceso de edificación. Colinda por el sur el sector con unas instalaciones deportivas municipales abiertas, que incluyen dos pistas polideportivas, una pista de tenis y piscina de verano.

La segunda modificación puntual se redacta para crear otra Unidad de Actuación, la UA-6, en la salida norte de la CM-4011, junto a la Urbanización Las Perdices, destinada a edificar en su ámbito una Residencia de Tercera Edad. Se aprobó definitivamente por la C.P.U. el 19 de abril de 2001. El edificio se encuentra ya ejecutado y en uso.

F3- EL PLAN PARCIAL DE CALALBERCHE

Las NN SS consideran la Urbanización Calalberche como una Unidad de Actuación de Suelo Urbano, en la que *será obligatorio la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación*; otorgaba para ello el plazo de un año, so pena de que, si éste no se cumplía, pudiera el Ayuntamiento constituirla de oficio. La entidad se constituyó en su día pero fue anulada por sentencia judicial firme. La urbanización presenta problemas en sus infraestructuras que siguen sin resolverse. Por lo demás, las NN SS mantienen la vigencia del Plan Parcial, en sus tres fases, en base a las cuales se ha desarrollado Calalberche, si bien introducen una sorprendente modificación en la calificación de una parcela destinada a apartamentos, que transforma en zona de vivienda unifamiliar y que más adelante se comenta

El 3 de abril de 1968 la CPU de Toledo aprobó la primera fase del *Plan Parcial de la Zona Residencial Calalberche*. El PP fue redactado y aprobado al amparo de la entonces vigente Ley de Régimen de Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. El 3 de julio de 1971 aprobó la segunda fase. En 1972 se redacta un Expediente de Remodelación de ambas fases, en las que se modificaban determinados aspectos relativos a la extensión de los distintos usos del suelo, permaneciendo inalteradas la infraestructura viaria y las redes generales.

En 1973 se redacta un *Proyecto de Remodelación de la Zonificación del Plan Parcial aprobado en la zona central de la Urbanización Calalberche*, consistente en la modificación de la delimitación del suelo destinado a parques públicos y a edificios de apartamentos, situados mayoritariamente en la 2ª fase; así, se pasa a zona 2ª (vivienda colectiva) un suelo que en el PP es zona verde, compensando ésta con una nueva zona verde en parte del suelo que el PP calificaba dentro de zona 2ª.

Posteriormente, las propias NN SS de 1992 vuelven a modificar la calificación del suelo que en el *Proyecto Remodelación* había pasado de zona verde a vivienda colectiva: ahora se califica como *zona de vivienda unifamiliar*, según el plano nº 5 de las NN SS: *Nueva Parcelación Urbanización Calalberche*. Ahora bien, no se comprende si la calificación de vivienda unifamiliar se refiere a la Zona 1ª de las Normas Urbanísticas del PP Calalberche, que regula la edificación unifamiliar de esta urbanización; o a la Ordenanza 2ª de la normativa de las NN SS, que también regula esa tipología referida al casco de Santa Cruz, aunque con distintos parámetros. En ningún caso las parcelas que se delimitan en dicho plano cumplen con la parcela mínima definida en el PP (600 m²) o en las NN SS (200 m²). Su geometría parece que únicamente busca sacar el máximo rendimiento posible, al diseñar la mayor parte de las parcelas con 5,50 m de frente (se supone que se están proponiendo viviendas adosadas, tipología espuria a Calalberche y que introduce un peligroso precedente). La edificabilidad previa a la modificación introducida por las NN SS era de 0,2 m²/m²; ahora, según la interpretación que se haga sería de 0,43 ó 0,30 m²/m² según se considere 1ª ó 2ª fase del PP, o de 0,8 m²/m² si se considera la edificabilidad de la Ordenanza 2ª de la normativa de las NN SS, en este caso multiplicaría por 4 la edificabilidad preexistente.

El Plan Parcial de Calalberche contiene una normativa bastante detallada y una ordenación pormenorizada, en la que se incluye la parcelación y la calificación con las diferentes ordenanzas de zona que se comentan a continuación. Las ordenanzas de las tres fases son similares, solo difieren las de zona 1ª. Se distinguen en la 1ª fase cinco zonas que, aunque con otro orden, se mantienen en la 2ª y 3ª fase :

- La zona 1ª define la edificación en tipología unifamiliar aislada, mayoritaria en el ámbito del PP. La diferencia entre las tres fases respecto a esta tipología radica en la parcela mínima (en primera fase se establece que es la señalada en planos y en las otras dos fases se establece en 600 m²), el porcentaje de ocupación en planta de la edificación secundaria (10% en primera fase y 5% en 2ª y 3ª fase), la altura de la edificación (dos plantas y media en 1ª fase y una planta y media en 2ª y 3ª) y la edificabilidad (0,43 m²/m² en 1ª fase y de 0,25 a 0,30 m²/m² en 2ª y 3ª fase).
- La zona 2ª de la 1ª fase coincide con la zona 3ª de las otras dos fases, y se refiere a la edificación hotelera, para la que se definen pocos parámetros de la edificación, limitándose únicamente el volumen máximo en 3m²/m². El PP de la 1ª fase definía una única parcela con este uso, que se encuentra edificada.
- La zona 3ª de la 1ª fase coincide con la zona 4ª de las otras dos fases, y en ella se regula la tipología comercial, si bien se dejan sin definir sus condiciones de aprovechamiento, remitiéndolas a *proyectos parciales* que habrá de aprobar el Ayuntamiento. Hay cuatro parcelas comerciales en el PP de la 1ª y 2ª fase; las dos localizadas al norte están edificadas, una con un picadero de caballos; las dos localizadas al sur permanecen vacantes, a pesar de tener un *proyecto de ordenación* redactado en 1976 y aprobado por la CPU el 21 de febrero de 1977.
- La zona 4ª de 1ª fase regula las zonas escolares y es similar a la zona 6ª, Edificación de Interés Social, definidas en la 2ª y 3ª fase, si bien con ligeras diferencias en cuanto a edifi-

cabilidad ($0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en 1ª y $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en 2ª y 3ª fase) y altura máxima (6,7 m en 1ª fase y libre en las otras dos fases, si bien el Ayuntamiento habrá de aprobar las que se dispongan en un *proyecto parcial*). De las tres grandes parcelas calificadas en la 1ª y 2ª fase para este uso de equipamiento, está edificada la localizada al noreste de la urbanización, mientras que de las otras dos, se segregó una zona de la situada más centralmente para edificar una iglesia; el resto de esa parcela y la tercera localizada al sur de la urbanización permanecen vacantes

- La zona 5ª, en las tres fases, regula las zonas verdes con un único artículo o condición, referido a las *edificaciones provisionales* permitidas.
- Hay además una ordenanza de Zona 2ª solo en la 2ª fase, que regula la construcción de viviendas colectivas en edificación aislada. No define explícitamente la edificabilidad, si no implícitamente por una parcela mínima de 3.000 m^2 , altura máxima de 16m y una *superficie máxima construida de un 20% de la parcela incluidas las edificaciones secundarias*, si bien ésta última parece referirse más bien a ocupación máxima, ya que no tiene sentido una edificabilidad de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ referida a tipología de vivienda colectiva en edificación aislada en altura. Así pues, el coeficiente de edificabilidad se puede estimar en torno a $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$.

G. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

La cobertura vegetal en los terrenos en los que, como se expondrá en la Memoria Justificativa, se proyecta desarrollar los nuevos sectores de Santa Cruz del Retamar tienen, en general, poco valor ambiental: en su mayor parte son terrenos agrícolas, algunos abandonados que se han convertido en eriales, dedicados al cereal de secano, a la vid o al olivo.

Por otra parte, el conjunto de Unidades y Sectores que se han reflejado en los planos de ordenación proporciona a los núcleos urbanos la coherencia que necesitan, y mejora en lo posible su trama morfológica original.

El resto del suelo del término municipal, que es la gran mayoría de su superficie, se propone clasificar como suelo rústico, con una alta proporción de suelo rústico no urbanizable de protección. El suelo rústico es aquél sobre el que se ejercen otras actividades distintas de las urbanas, por lo que requiere una regulación tan precisa como la que afecta al suelo de la ciudad.

H. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ASÍ COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

H.1.1. Autonómica

- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, Texto Refundido de la LOTAU (DOCM 13 de 19-01-2005), modificado por la Ley 7/2005, de 7 de julio (DOCM 264 de 31-12-2005) y por la Ley 2/2009 de 14 de mayo (DOCM 98 de 25-05-2009).
- Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística (DOCM núm. 178, de 29 de septiembre de 2004).
- Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico del TRLOTAU, modificado por el Decreto 177/2010, de 01/07/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

H.1.2. Estatal

- Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo

H.2.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

H.2.1. Autonómica

- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. (BOE núm. 118 de 17 de mayo de 2007) y corrección de errores DOCM nº 20 17/02/2003).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto ambiental. (D.O.C.M. 15 de enero de 2003).

H.2.2. Estatal

- Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero (BOE número 73 de 25/3/2010).
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. (BOE. núm. 23, de 26 de enero de 2008).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE número 102 de 29/4/2006).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental

H.3.- FIGURAS DE PROTECCIÓN DETERMINANTES A LA HORA DE LLEVAR A CABO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.

- Decisión de la Comisión, de 22 de diciembre de 2009, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una tercera lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica continental
- Directiva Aves 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. (DOCE núm. L20/7, de 26 de enero de 2010).
- Propuesta de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afectan al término municipal o que pueden verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).

H.4.- LEGISLACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES, FLORA Y FAUNA SILVESTRES.

H.4.1. Autonómica

- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha
- Ley 8/2007, de 15-03-2007, de modificación de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. (D.O.C.M. de 13/11/01, núm.119).
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla – La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza. (D.O.C.M. de 13/11/01, núm. 119).
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla – La Mancha.
- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento de ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla – La Mancha.
- Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales de Castilla – La Mancha.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha.
- Castilla La Mancha. Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación del Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales

H.4.2. Estatal

- Ley 42/2007, de 13 de noviembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (BOE núm. 299, 14 de Diciembre de 2007).

- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (BOE núm. 288, 2 de Diciembre de 2006).
- Orden MAM/2784/2004, de 28 de mayo, por la que se excluye y cambian de categoría determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Orden MAM/2734/2002, de 21 de octubre, por la que se incluyen determinadas especies, subespecies y poblaciones en el catálogo nacional de especies amenazadas y cambian de categoría y se excluyen otras incluidas en el mismo.
- Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de especies Amenazadas.

H.5.- LEGISLACIÓN SOBRE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

H.5.1. Autonómica

- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla – la Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de parques arqueológicos de Castilla-La Mancha
- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

H.5.2. Estatal

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

H.6.- LEGISLACIÓN REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE.

H.6.1. Autonómica

- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del CTE y se modifica el Real Decreto 314/2006.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de de la Edificación.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido y su Reglamento de desarrollo: R.D 1513/2005, de 15 de Diciembre.
- Real Decreto 547/1979, de 20 de febrero, sobre modificación del Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley de protección del ambiente atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

H.7.- LEGISLACIÓN DE AGUAS.

H.7.1. Autonómica

- Orden de 22-09-2004, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario designadas por Resolución de 10-02-2003 en Castilla-La Mancha.
- Resolución de 10 de febrero, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se designan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, determinadas áreas como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.
- Castilla La Mancha. Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

H.7.2. Estatal

- Real Decreto 1161/2010, de 17 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Legislativo de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

H.8.- LEGISLACIÓN DE RESIDUOS.

H.8.1. Autonómica

- Decreto 179/2009, de 24/11/2009, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019
- Decreto 32/2007, de 17-04-2007, por el que se aprueba el Plan de Gestión de los Lodos producidos en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Castilla-La Mancha
- Decreto 189/2005, de 13-12-2005, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Orden de 4 de marzo de 2003, por la que se establecen las normas de gestión de los estiércoles de las explotaciones porcinas en Castilla-la Mancha

H.8.2. Estatal

- Real Decreto 943/2010, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista europea de residuos.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 10/1998, de 2 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 833/1988, de 29 de julio y su modificación mediante R.D. 952/1997, de 20 de junio.

H.9. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE USO PÚBLICO.

H.9.1. Autonómica:

- Decreto 60/2009, de 12/05/2009, por el que se modifica el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de caza de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 141/1996, de 9 de diciembre
- Ley 3/2006, de 05-10-2006, por la que se modifica la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha
- Decreto 63/2006, de 16-05-2006 (Castilla La Mancha) del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natura
- Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha.
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha (Corrección de erratas de la Ley 2/1993, de 1 de octubre de 1993).
- Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla – La Mancha.

H.10.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.

H.10.1. Autonómica

- Ley 7/2002 (Castilla la Mancha), de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos
- Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha
- Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las instalaciones de Radiocomunicación en Castilla – La Mancha, (D.O.C.M de 10/07/01, núm. 78).

H.10.2. Estatal

- Ley 17/2007, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, para adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/54/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003
- RD 1955/2000, de Regulación del Sector Eléctrico
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.
- Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

H.11. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

No todos los planes y proyectos que se comentan a continuación inciden directamente sobre el T.M. de Santa Cruz del Retamar, pero se relacionan porque si lo hacen sobre la Región, lo cual, de alguna manera, le afecta aunque sea de forma indirecta.

H.11.1. Plan de Desarrollo Regional (PDR) 2000-2006

La estrategia de desarrollo económico de Castilla-La Mancha regional, contenida en el Plan de Desarrollo Regional 2000-2006, se define con un objetivo central la creación de puestos de trabajo mediante la aplicación de políticas encaminadas a dar un impulso del crecimiento económico capaz de reducir las diferencias del producto nacional bruto por habitante.

El énfasis de los esfuerzos de estas políticas estratégicas se centra en la modernización y diversificación de las fuentes de creación de riqueza de la economía regional y en la mejora de la calidad de vida y de los estándares de bienestar de la población, a efectos de su equiparación con los vigentes en el conjunto nacional y en la Unión Europea.

Con este propósito, la estrategia del PDR se articula en torno a cinco grandes líneas de desarrollo:

- **Mejora del entorno productivo.** Mejora de la competitividad y desarrollo del tejido productivo. Sociedad del conocimiento: Innovación, I+D, sociedad de la información y telecomunicaciones.

- **Mejora del medio ambiente.** Se persigue la consecución del capital medioambiental regional, favoreciendo la sostenibilidad del desarrollo socioeconómico. En su desarrollo se considera prioritario la atención a los déficits estructurales existentes en esta materia que suponen una amenaza de estrangulamiento del desarrollo socioeconómico y territorial.

- **Valorización de los recursos humanos.** Desarrollo de recursos humanos, empleabilidad e igualdad de oportunidades.

- **Desarrollo local y urbano.** Desarrollo local y urbano. Agricultura y desarrollo rural. Estructuras pesqueras y acuicultura.

- **Mejora de la accesibilidad regional y de sus niveles de infraestructuras básicas. Potenciación del desarrollo endógeno.** Esta línea se caracteriza por su contribución a la vertebración territorial de la región influyendo, en consecuencia, en la ordenación del territorio, en el bienestar de la población regional y en la promoción de nuevas actividades productivas dada la influencia que ejercen las medidas que dan contenido a este objetivo sobre la localización e implantación de aquéllas.

H.11.2. II Plan Regional de Carreteras (1998-2008).

Configura el escenario en el que se desarrollará para el período 1998/2008 la política que en materia de carreteras llevará a cabo la Consejería de Obras Públicas, con una inversión de 224.837 millones de pesetas. El conjunto de actuaciones propuestas supone intervenir sobre las dos terceras partes del total de la red regional, de tal forma que entre el I Plan y el II Plan de Carreteras se habrá acondicionado el total de las redes básicas regional y comarcal, así como una parte sustancial de la red local y todo ello con unos estándares de calidad adecuados a las funciones que debe cumplir cada tramo de red.

El II Plan va a permitir alcanzar una red de carreteras funcional, segura y regionalmente integradora, con una inversión asumible por la Comunidad y a unos costos que garantizan su rentabilidad desde una óptica socioterritorial y todo ello manteniendo el máximo respecto a los aspectos medioambientales, por lo que se van a incluir como criterios de actuación la evaluación ambiental en aquéllas zonas que tengan alguna figura de protección en la actualidad, o estén catalogadas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente como dignas de protección.

Destacan dentro del II Plan Regional de Carreteras las siguientes actuaciones:

- 168 Actuaciones urbanas, que presentan un grado elevado de conflictividad, bien mediante la mejora de la travesía o mediante la construcción de variantes.

- La mejora del sistema de relaciones y comunicaciones externas, coordinando la planificación regional de carreteras, completando la Red Autonómica con una malla que permita un alto nivel de servicio. Se pretende actuar en 3.374 km de carretera, de los que 90 km. serán de vías de nuevo trazado y 2.439 km. de acondicionamiento de carretera.

- La actuación en otros 845 km. de carretera para proceder a su adaptación de acuerdo a los criterios del II Plan y su nueva jerarquización.

- La mejora de las comunicaciones por carretera entre los municipios de Castilla-La Mancha, situados en zonas de sierra y montaña, con baja accesibilidad.

En último lugar, cabe hacer mención especial, al **Plan de Seguridad Vial**, que contempla dos tipos de actuaciones:

- Actuaciones en los tramos de concentración de accidentes o puntos negros (TCA). Existen 45 tramos y el coste de las inversiones ascenderán a 1.529 millones de pesetas.
- Actuaciones preventivas de seguridad vial en tramos sin accidentes pero con un riesgo potencial de que pudieran producirse. Se han realizado 11 actuaciones con una inversión de 670 millones de pesetas. Las medidas realizadas, a través de contratos de obras y suministros, influyen de manera muy positiva en la seguridad vial como son: señalización vertical y horizontal, colocación de barreras de seguridad, construcción de glorietas en intersecciones, corrección de taludes.

Actualmente se va a iniciar la redacción del II Plan de Seguridad vial que supone una actualización del anterior. En este documento se analizará la accidentalidad de la red y se realizarán propuestas concretas.

H.11.3. Plan de Infraestructuras de Transporte 2000-2007 (Ministerio de Fomento)

El Plan de Infraestructuras de Transporte contempla una inversión de 102.900 millones de euros hasta 2010. Este presupuesto faraónico se dedicará al desarrollo de la red de carreteras, a la modernización de la red ferroviaria y a la ampliación de las líneas de tren de alta velocidad. Facilitará la creación de infraestructuras aeroportuarias capaces de responder a las necesidades de un tráfico aéreo cada vez más importante y velará por la mejora de los puertos marítimos. Así, 40.496 millones de euros se destinarán a las infraestructuras ferroviarias, 39.385 millones a la red de carreteras, 11.419 millones se reservarán a los aeropuertos y 7.513 a los puertos.

España dispondrá entonces de una completa Red de Vías de Gran Capacidad que pasará de 8.000 kilómetros a más de 13.000, convirtiéndose en una de las más modernas de toda Europa hacia el umbral del 2010. El objetivo es completar el mallado de la red de gran capacidad de manera que todas las capitales de provincia y las principales poblaciones queden insertas en la misma, con el fin de conseguir un mayor equilibrio y una mejor distribución territorial.

El programa plantea las siguientes prioridades:

- Actuación sobre los tramos de cierre de la red de autopistas y autovías existentes.
- Intervención en tramos con elevada intensidad de tráfico.
- Desarrollo de nuevos itinerarios que doten a la red de carreteras con una estructura más mallada y que contribuya a su integración en la red de carreteras transeuropeas.

Entre las principales actuaciones previstas en las Vías de Gran Capacidad destacan la Autovía del Cantábrico, Villaviciosa-Oviedo-Salas, de la Plata, Sagunto-Aragón, Cantabria-La Meseta, la del Mediterráneo, de Castilla, Bailén-Motril, **Ciudad Real**, **Castilla-La Mancha**, Córdoba-Antequera, del Duero, Transversal de Cataluña, Palencia-Benavente y Ávila-Salamanca.

El volumen de inversiones ferroviarias en el Plan de Infraestructuras 2000-2007 se situará en 40.496 millones de euros para el periodo 2000-2010. El objetivo principal del Plan es la mejora de los servicios de viajeros de larga distancia y regionales con el fin de aumentar la participación del ferrocarril en la demanda global de transporte interurbano respecto a otros modos de transporte, la potenciación de los servicios de cercanías mejorando la intermodalidad, y el in-

crecimiento del tráfico de mercancías. El Plan se estructura en tres grandes programas: Alta velocidad, Cercanías y Red Convencional.

El Plan de Infraestructuras 2000-2007 contempla la construcción de nuevos corredores ferroviarios para trenes de Alta Velocidad:

- Corredor de Andalucía: conexión, a través de la línea Madrid-Córdoba-Sevilla, con Toledo, Málaga, Granada, Cádiz, Algeciras, Huelva y Jaén.
- Corredor del Noreste. La línea Madrid-Zaragoza-Barcelona- frontera francesa, que actualmente se encuentra en construcción, unirá Navarra, La Rioja, Soria, Teruel y Huesca.
- Corredor del Levante y Eje Mediterráneo: conexión, a través de Castilla-La Mancha, con Madrid, Valencia, Alicante, Castellón y Murcia, integrándose la línea en el Corredor Mediterráneo que se extenderá desde Tarragona hasta Almería.
- Corredor Norte-Noroeste: el eje Madrid-Segovia-Valladolid se extenderá a toda la cornisa cantábrica y noroeste de España, para conectar con Ourense, Vigo, Santiago, A Coruña, Pontevedra, Oviedo, Gijón, Avilés, Burgos, Ávila, Salamanca, Santander, Vitoria, Bilbao, San Sebastián e Irún.
- Corredor de Extremadura y conexión Madrid Lisboa (Cáceres, Mérida y Badajoz).

H.11.4. Plan de Abastecimiento de Agua en Castilla-La Mancha (1997/2006).

Su ejecución atiende las demandas municipales y de las mancomunidades con el fin de conseguir una redistribución de los recursos tendentes a evitar la falta de agua. La inversión durante este periodo asciende a 105.200 millones de pesetas a aportar entre todas las Administraciones Públicas. La Comunidad Autónoma aporta durante el desarrollo del Plan 47.150 millones de pesetas.

El Plan de Abastecimiento es el instrumento básico de la política hídrica regional que contempla y armoniza dos aspectos esenciales del servicio público de abastecimiento de agua a poblaciones:

- Asegurar el abastecimiento de todos los núcleos de población, en cantidad y calidad suficientes para atender el suministro domiciliario y demás necesidades servidas desde las redes de distribución municipal incluso en períodos prolongados de sequía.
- Velar por el uso eficiente y ahorrativo del agua de abastecimiento, acorde con la protección del medio ambiente, por tratarse de la utilización de un recurso natural cuya función ecológica es insustituible, que además es escaso, y de costosa obtención en cantidad y calidad requeridas.

El Plan se divide en cuatro programas de actuaciones:

1.- Infraestructuras de ámbito supramunicipal, con una inversión de 59.200 millones de pesetas, de los que la Comunidad Autónoma aporta 22.000 millones de pesetas y afecta a una población de 1.059.000 habitantes.

El objetivo de este programa consiste en resolver los problemas de déficit de recursos garantizados y de calidad que afectan a zonas extensas de la región, mediante la construcción de infraestructuras que permitan la redistribución y diversificación de las fuentes de suministro disponibles en la actualidad:

- Abastecimiento desde el embalse de Picadas hasta las Mancomunidades de la Sagra Alta y Baja, Ciudad de Toledo y núcleos de su entorno, Torrijos, Puebla de Montalbán, Fuensalida y demás núcleos. Afectando a una población de 189.000 habitantes. Este Proyecto ya está ejecutado en el tramo que afecta al T.M. de Santa Cruz del Retamar, y permitirá abastecer a los nuevos desarrollos que se proyecten en él.
- Abastecimiento desde el embalse de Almoguera a las Mancomunidades del Algodor y del Girasol con agua de mejor calidad y en cantidad suficiente. Afectan a 51 municipios con una población de 162.252 habitantes.
- Abastecimiento desde el acueducto Tajo-Segura a Mancha Occidental. Afecta a 57 municipios con una población 451.000 habitantes.
- Abastecimiento desde el acueducto Tajo-Segura a la zona Campos del Paraíso-Torrejoncillo del Rey. Afecta 29 municipios con una población de 14.000 habitantes.
- Abastecimiento del Campo de Montiel. Construcción de la presa de Montizón y redes en alta. Afecta a 13 municipios con una población de 25.000 habitantes.. Abastecimiento de Almadén y núcleos de su entorno mediante la captación de nuevos recursos superficiales. Afectando a 7 municipios con una población de 16.000 habitantes.
- Abastecimiento a pequeños núcleos de Guadalajara, mediante la constitución de Mancomunidades, aprovechando la regulación existente y posibles nuevas regulaciones. Bornova, Jadraque, Entrepeñas, Buendía y Campiña Baja con 75 municipios, afectando a una población de 30.000 habitantes.
- Abastecimiento a Albacete y otros municipios desde el embalse del Picazo en l río Júcar.
- Abastecimiento a la zona noroeste del Campo de Montiel (Munera, El Bonillo...) dotándola de infraestructura adecuada

2.- Infraestructuras municipales: Actuaciones dirigidas a resolver problemas de abastecimiento municipal tanto en cantidad como en calidad del agua, no incluidas en el apartado anterior. Con una inversión de 20.000 millones de pesetas de los que la Comunidad Autónoma aporta 18.000 millones de pesetas.

3.- Actuaciones en las redes de distribución municipal. Con una inversión de 6.250 millones de pesetas para la mejora en las redes de distribución que presenten pérdidas de agua significativas y las que presenten secciones inferiores para garantizar el suministro de agua.

4.- Actuaciones para la mejora de la gestión y ahorro de agua. Con una inversión de 1.000 millones de pesetas de los que 900 millones de pesetas aporta la Comunidad Autónoma, para el apoyo a la constitución de mancomunidades, consorcios y agrupaciones de municipios, para la realización de auditorias ambientales, de consumos de agua, etc. y para la realización de campañas de evaluación y detección de fugas.

H.11.5. Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Castilla-La Mancha, (1996-2015).

El Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales constituye la programación de inversiones y actuaciones para resolver el problema de los vertidos de aguas residuales de los núcleos urbanos y conseguir una mejora substancial de la calidad de las aguas. En definitiva,

este Plan preserva el agua como bien público realizando las infraestructuras que permiten mejorar la calidad del agua y la protección del medio ambiente. Para ello se determinaron los criterios de construcción, petición, explotación y financiación de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

El Plan es el coordinador de las actuaciones de las distintas Administraciones con competencia sobre saneamiento y depuración de Aguas Residuales. En él se recogen todos los aspectos importantes en materia de depuración. Con la realización de este Plan, la depuración de aguas residuales recibirá un tratamiento riguroso, muy superior al establecido por la Directiva Comunitaria.

La inversión asciende a 63.227 millones de pesetas entre todas las Administración Públicas competentes.

El Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha amplía las exigencias del Plan Nacional de Depuración de Aguas Residuales, al incluir, además de las zonas sensibles la definición de zona protegible, que conlleva un nivel de exigencia en cuanto a tratamiento igual que las zonas sensibles, con la única diferencia del plazo de cumplimiento. Ello implica que más del 80% del territorio de Castilla-La Mancha se encuentra protegido con figuras medio-ambientales.

El Plan será reforzado por una **Ley de Saneamiento y Depuración** que regule la política de saneamiento y depuración en aguas residuales de la Región, a través de la ordenación de las infraestructuras desde su planificación hasta su explotación y financiación.

Todo ello llevará consigo un aumento del grado de protección medioambiental y de mejora de la calidad de las aguas utilizadas. Con ello Castilla-La Mancha es ya una de las Comunidades Autónomas con más protección ambiental de su territorio.

H.11.6 Plan Estratégico de Infraestructuras del Transporte (2005-2020).

Configura el escenario en el que se desarrollará para el período 2005-2020 la política que en materia de carreteras llevará a cabo el Mº de Fomento. Dentro del PEIT se contempla la construcción de la Autovía de La Sagra, actualmente en ejecución.

H.11.7. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

En el momento actual (mayo de 2011) está aprobado inicialmente el POT "Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha", de ámbito regional, que, en tanto en cuanto no tenga aprobación definitiva, no existen Determinaciones Orientativas o de Directa Aplicación que incidan en el POM de Santa Cruz del Retamar.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA: JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

A.1.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El presente POM de Santa Cruz del Retamar habrá de adaptarse al POT “Estrategia Territorial” de Castilla-La Mancha (POT ET), de ámbito regional, una vez éste alcance la aprobación definitiva.

A.2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta para la definición del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el POM, tienen que ver sobre todo con cuatro aspectos:

- 1º: la cantidad y localización del nuevo suelo urbanizable
- 2º: las tipologías edificatorias propuestas
- 3º: el modelo de movilidad rodada y peatonal perseguido
- 4º: el tratamiento del suelo rústico

Con respecto al primer aspecto, el principal criterio de sostenibilidad tenido en cuenta para la definición del Modelo Territorial Municipal de ocupación del territorio, coincide con el contenido en Modelo Territorial Horizonte del POT ET, esto es, el de proponer un modelo compacto, que es el que mejor adecua los crecimientos urbanos previstos a las características de compacidad de la estructura urbana preexistente, frente a un modelo difuso.

La superficie de suelo urbanizable propuesta para los diferentes usos se ajusta a las proyecciones de población efectuadas para el año horizonte, mayorada con el correspondiente coeficiente de holgura, inferior al máximo posible indicado en el POT ET, de forma tal que no se clasifica más suelo del necesario.

Los nuevos sectores que se clasifican se delimitan en continuidad con el suelo urbano. Los sectores de uso industrial y terciario se apoyan en las vías de acceso a la población.

En cuanto a las tipologías edificatorias, para los nuevos desarrollos residenciales, frente al monocultivo de las anteriores NN SS basadas en la vivienda unifamiliar adosada, el POM proponen tipologías multifamiliares en manzana cerrada/abierta, más sostenibles que aquellas por cuanto ocupan menos territorio, permiten compartir espacios libres y aparcamientos privados y posibilitan integrar usos compatibles de terciario y comercio en plantas bajas, a pie de vivienda, minimizando desplazamientos y logrando una mejor imagen urbana.

La movilidad urbana implícita en la ordenación propuesta busca, una mejor conectividad rodada, diseñando una Vía de Ronda que evita tener que atravesar el tortuoso viario del casco antiguo, lo que posibilita ganar espacio para el viandante mediante nuevas peatonalizaciones. Con ello, la mejora de la calidad urbana del casco junto con el diseño de una red de espacios libres

conectada mediante itinerarios peatonales atractivos redundará en un menor uso de vehículos motorizados.

Por último, el tratamiento del suelo rústico busca proteger de la urbanización aquellos espacios ambientalmente más valiosos del término municipal, compuestos por el LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche, así como regular exhaustivamente los usos y actividades que se pueden dar en cada una de las categorías y subcategorías del suelo rústico.

A.3- PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN

Este Título de la Memoria pretende dar respuesta a los objetivos propuestos, que derivan de la toma de posición de la autoridad local respecto a sus políticas generales urbanas; más adelante, se ampliará la información de los extremos que han sido considerados en la formulación física de la propuesta de planeamiento, que se expondrá en el Título siguiente.

Con carácter general conviene señalar que, en el contexto del actual marco legal, las proyecciones de población y empleo han perdido parte de su interés: el intento de liberalización del suelo, propuesto por lo que queda de competencias en manos de la Administración General del Estado (legislación básica), implica que todo aquel suelo que no disfrute de una protección específica justificada puede ser urbanizado, esté delimitado o no en el planeamiento general como suelo clasificado de urbano o urbanizable. Ello abre un nuevo escenario en el que la justificación de la cantidad de suelo clasificado en base a proyecciones de población y empleo, y la posterior aplicación de coeficientes de holgura, pasa a ser un constructo casi retórico, pues la legislación actual fía al mercado este dimensionamiento. Así, dejan de tener sentido las concepciones de planeamiento expansivo o restrictivo, o el concepto de mayor o menor rigidez provocada por un coeficiente de holgura ajustado o generoso.

Utilidad de los escenarios.

Pese a ello, se realizará el ejercicio numérico, que tiene al menos el valor de indicar cuáles son los mínimos que el municipio debe desarrollar en breve plazo para afrontar crecimientos previstos; ayuda a fijar las capacidades de la iniciativa pública para afrontar las demandas sociales mediatas. Los máximos son los que dejan de tener valor en la situación actual, si bien es forzoso reconocer que los intentos de liberalización podrían haber resultado de escasa aplicabilidad, en tanto que parten del supuesto de que el suelo es una mercancía más, y por tanto debe estar sólo sujeta a las leyes del mercado. Esto, obviamente, no es así: el suelo es un soporte de la actividad, y es un bien inmueble. Que parte de él, en tanto que bien raíz, está sometido al tráfico mercantil, no requiere demostración. Pero que su diseño y producción se desprendan causalmente de la acción de la ley de la oferta y la demanda es una simplificación, que se sustenta sobre una interpretación errada de las rigideces del mercado: las rigideces no son fruto de la mala gestión o de la excesiva burocracia, esos no son sino placebos; son más bien fruto de la especulación urbanística y de la colusión, que son los principios activos, los cuales son estructurales e inherentes al fundamentalismo de mercado. Buena prueba de ello es que el precio de la vivienda sigue subiendo imparablemente, porque la legislación estatal no ha atacado el núcleo del problema, a pesar de que todos saben cuál es.

Afortunadamente, no todo pasa por las mismas horcas, y el reduccionismo al que la ley estatal somete a la acción urbanística no puede impedir un enfoque más general sobre la forma y la función de la ciudad. Y es en este terreno en el que se dirime ahora el futuro de Santa Cruz, de manera más permanente al propiciado por el marco jurídico-legal, el cual es contingente y efímero. Una ciudad tarda décadas en hacer realidad las previsiones de su planeamiento; pero ha

bastado menos de una para que las leyes cambien hasta cuatro veces. Por ello, no hay sino perseverar en el buen sentido, y adoptar una estrategia en la que forma y función vertebran la acción urbanística desde el natural protagonismo que les corresponde.

Expresión de los objetivos de planeamiento.

La ciudad no se puede construir basándose en criterios de comodidad para el propietario del suelo. No se puede construir, como se ha hecho hasta ahora en Santa Cruz, respetando las lindes de las propiedades catastrales para facilitar la gestión, o delimitando pequeñas unidades de propietario único para evitar la compensación, aunque ello dificulte la configuración de cesiones de suelo viables y capaces de matizar el tejido urbano. Construir la ciudad es complejo y lento, y exige mucha abnegación. Además, requiere entender que la dimensión de las unidades de gestión debe ser no sólo la adecuada en cada caso para conseguir la materialización de las piezas de suelo público que se requieren, sino también proporcional al tamaño medio de la inversión que puede ser comprometida, desde la intervención profesional privada, en el mercado de producción de suelo y de productos inmobiliarios, y ese no tiene nada que ver con el tamaño o la forma de la propiedad rural que se va incorporando a la ciudad, que debe sufrir un lento y penoso proceso de transformación de suelo rústico en suelo urbano; no tiene nada que ver porque el propietario original del suelo, que debe ver sus derechos de propiedad reconocidos y retribuidos, no suele coincidir con el operador, ni pueden suponerse mayores conocimientos sobre el sector que a cualquier otro ciudadano, por lo que su voz debe escucharse en términos de igualdad con la del resto de la ciudadanía. No siempre ha sido así, y ello ha hecho perder muchas oportunidades de superar el marasmo urbanístico, como ya ha sucedido en Santa Cruz de Retamar en años previos en los que las NN SS antes vigentes han posibilitado que el suelo urbano resultase transformado al descuidarse el crecimiento ordenado y proporcionado de la ciudad. De ello han resultado, como ya se ha indicado en el comentario sobre el planeamiento vigente, unos crecimientos residenciales cerrados en sí mismos y desconectados de la trama viaria del casco, que ahora son una pesada carga para encauzar el desarrollo de Santa Cruz por la buena senda.

La forma de proceder

La ordenación urbanística, en su cometido de asignar usos e intensidades al territorio objeto de planeamiento, necesita conocer cómo va a evolucionar en el futuro la demanda de suelo para los diferentes usos presentes en la ciudad. Esto es algo obvio ya que un Plan, sea de la naturaleza que sea, incorpora siempre un ejercicio prospectivo consistente en definir el comportamiento previsible de las variables que se encuentran en la base de su desarrollo.

En planeamiento, por tanto, el procedimiento habitual de realizar el pronóstico del desarrollo urbano sigue una secuencia que se podría esquematizar como aparece reseñado a continuación:

Se parte de unas proyecciones de población que contemplan diferentes hipótesis de crecimiento; de ellas se selecciona una que será, lógicamente, la que se estime como más probable entre las posibles.

Partiendo de la evolución de la población proyectada, se estiman las necesidades de vivienda que aquella conlleva, para lo que es preciso hacer supuestos sobre el comportamiento futuro del índice municipal de habitantes por vivienda.

La estimación de la demanda de viviendas se traslada a necesidades de suelo residencial, para lo que debe tenerse en cuenta que siempre debe haber una determinada holgura entre la capacidad de viviendas que incorpora el suelo residencial necesario, y la demanda efectiva de viviendas.

La población proyectada sirve también para estimar la evolución del empleo en el municipio, aceptando diferentes hipótesis sobre el comportamiento futuro de las tasas de actividad y paro.

Los incrementos de empleo deben traducirse en necesidades de suelo destinado a las actividades productivas (industrial, terciario); en este caso, conviene centrar el ejercicio prospectivo en el desarrollo previsible de las actividades económicas que exigen suelo de uso exclusivo.

Con la misma población proyectada, debe estimarse por último la demanda futura de equipamientos en materia de educación, sanidad, asistencia social, cultural, deporte y Administración Pública, evaluándose al mismo tiempo las necesidades de espacios verdes que la legislación establece para la población.

Previendo la expansión urbana para los doce años próximos, tal y como determina el art. 241,a del TRLOTAU, se han realizado proyecciones que partiendo de los datos del último Padrón disponible (2.010), y de los datos municipales de viviendas de 2004, toman el 2016 como año horizonte.

Se han realizado dos proyecciones de población diferentes, cada una de las cuales responde a una serie de hipótesis sobre el futuro demográfico de la ciudad. Las dos parten de la estructura demográfica por grupos de edad proporcionadas por los servicios estadísticos del ayuntamiento, y proyectan la población de cada grupo de edad en períodos de cinco años, hasta el año 2016 (interpolando en los años que es necesaria una referencia).

Como los grupos de edad son también de cinco años, la población de cada uno de ellos va pasando al grupo siguiente en cada año de los considerados (2006, 2011, 2016, 2023); así, la población de 5 a 9 años en 2001, será la población de 10 a 14 años en el 2006, la de 15 a 19 en el 2011, y la de 20 a 24 años en el 2016, dependiendo las variaciones demográficas experimentadas por cada grupo de edad, de su probabilidad de supervivencia o paso - que va disminuyendo conforme se eleva la edad del grupo,- y de la tasa migratoria que se estime conveniente aplicarle, que también varía para cada grupo .

El grupo de edad de 0 a 4 años, representa en cada uno de los años contemplados (2006, 2011 y 2016) el crecimiento vegetativo bruto, y depende directamente de las tasas de fecundidad aplicadas.

La primera de las proyecciones realizadas (I) es de tipo conservador, es decir, acepta el supuesto de que la evolución de la población va a seguir el comportamiento evolutivo experimentado en la última década, consiguiendo estabilizar la situación en materia vegetativa y creciendo al ritmo del período 1991/2001 con el saldo migratorio. El ejercicio prospectivo que supone esta primera proyección sería ilustrativo de una hipótesis mínima de la evolución futura de la población en Santa Cruz del Retamar, hipótesis que supondría consolidar en el nivel del año 2001 la población del año horizonte.

La otra proyección, que incluye los últimos datos estadísticos municipales, es menos conservadora al razonar con supuestos más receptivos acerca de los flujos migratorios futuros hacia el municipio. Efectivamente, en los últimos años el crecimiento demográfico de Santa Cruz ha sido espectacular, basado en su mayor parte en población extranjera inmigrante, proceso que ha sido generalizado en todo el país y muy especialmente en las principales ciudades y sus ámbi-

tos de influencia. Así, se ha aceptado para este ejercicio una hipótesis que supone un saldo migratorio anual cuatro veces mayor del experimentado entre los años 1991 y 2001: ello implicaría consolidar la atracción que el núcleo urbano ejerce tanto sobre su entorno inmediato como sobre el lejano (extranjeros). Esta segunda proyección realizada (II) asume, además, las previsiones de mortalidad y fecundidad del *Anuario Social de España* de La Caixa de 2.003. El resultado es un crecimiento demográfico entre el año 2004 y el 2016 de 2.497 nuevos habitantes, un 60% más que la población de partida.

A pesar de que podría entrar dentro de lo posible el que la primera de las proyecciones se aproxime a la evolución real de la población en el municipio en el período considerado, la hipótesis que finalmente se ha seleccionado para desarrollar las proyecciones de vivienda, empleo y dotaciones ha sido la II, ya que parece la estimación más aceptable y más plausible, a juzgar por los supuestos que contempla, esto es, un crecimiento vegetativo sostenido en torno a un 2 por mil anual y un importante crecimiento migratorio debido a población inmigrante, atraída por la cercanía al principal mercado de trabajo (Madrid) pero con unos costes de suelo y vivienda muy inferiores a los de la capital y su primera corona metropolitana, cuyo suelo vacante o con posibilidad de ser calificado para uso residencial es cada vez más escaso.

Para cada alternativa de evolución demográfica seleccionada se ha elaborado una tabla donde se reflejan los cambios previsibles en la estructura por edades de la población; tabla que se utiliza posteriormente para las estimaciones de empleo y equipamientos. Partiendo de la evolución de la estructura por edades correspondiente a la proyección que recoge el crecimiento estrictamente vegetativo se ha confeccionado otra hipótesis de evolución por edades, distribuyendo, con arreglo a las características de los flujos migratorios, los incrementos demográficos asignados a cada año y alternativa.

A continuación, aparecen resumidos los resultados de las dos proyecciones de población realizadas, primero para el total municipal y después desagregado para Santa Cruz y para Calalberche. Como ya se ha indicado, la proyección II es la hipótesis seleccionada.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2004 – 2016 PARA EL TOTAL MUNICIPAL

AÑO	HIPÓTESIS I				HIPÓTESIS II			
	POBLACIÓN	INCREMENTOS			POBLACIÓN	INCREMENTOS		
		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL
2004	2.236	-6	100	94	2.508	23	546	568
2006	2.360	6	118	124	3.076	19	392	411
2009	2.490	7	123	130	3.458	32	587	619
2011	2.687	10	187	197	4.034	24	392	416
2014	2.889	10	192	202	4.421	40	587	627
2016	3.024	7	128	135	5.005	30	394	424
04/16	-	40	748	788	-	145	2.352	2.497

PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2004 – 2016 PARA EL NÚCLEO SANTA CRUZ

AÑO	HIPÓTESIS I				HIPÓTESIS II			
	POBLACIÓN	INCREMENTOS			POBLACIÓN	INCREMENTOS		
		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL
2.004	1.708	-5	76	72	1.916	18	417	434
2.006	1.803	5	90	95	2.350	15	299	314
2009	1.902	5	94	99	2.642	24	448	473
2011	2.053	8	143	151	3.082	18	299	318
2014	2.207	8	147	154	3.378	31	448	479
2016	2.310	5	98	103	3.824	23	301	324
04/16	-	31	571	602	-	111	1796	1908

PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2004 – 2016 PARA EL NÚCLEO CALALBERCHE

AÑO	HIPÓTESIS I				HIPÓTESIS II			
	POBLACIÓN	INCREMENTOS			POBLACIÓN	INCREMENTOS		
		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL		VEGETATIVO	MIGRATORIO	TOTAL
2004	528	-1	24	22	592	5	129	134
2006	557	1	28	29	726	4	93	97
2009	588	2	29	31	816	8	139	146
2011	634	2	44	46	952	6	93	98
2014	682	2	45	48	1043	9	138	148
2016	714	2	30	32	1.181	7	93	100
04/16	-	9	176	185	-	34	556	589

A.4- LA DEMANDA DE VIVIENDA

La evolución futura de la demanda de viviendas depende del comportamiento previsible de las variables *población* y *ocupación media de las viviendas*. Aceptando como válidas las proyecciones de población realizadas en el punto anterior, interesa centrarse ahora en la evolución esperada del número de habitantes por vivienda para los años horizonte.

Tal y como refleja el cuadro adjunto, el índice de ocupación por vivienda en el municipio de Santa Cruz del Retamar era, en 2004, de 2,50 hab/viv., estimación que resulta de dividir la población censada entre el número de viviendas ocupadas. La cifra que se ha tomado para esta última variable es la de 1003, que son los hogares en los que se cumplimentó la hoja censal por tratarse de residentes en la vivienda de forma permanente. Junto al índice de ocupación para 2004, aparecen también en el mismo cuadro los índices correspondientes a los últimos años censales; y aunque la serie es demasiado corta, se puede retener para el municipio la misma tendencia a la baja que este índice muestra en el conjunto de nuestras sociedades urbanas.

AÑOS	1970	1981	1991	2001	2004
Pob.tot.(Pt)	1.548	1.197	1.442	1.842	2.508
Viv.tot.(Vt)	625	1.893	2.602	3.073	3.403
Viv.princ.(Vp)	468	389	498	723	1.003
Pob/viv(Pt/Vp)	3,31	3,08	2,90	2,55	2,50
Viv.no principal (%)	25,12	79,45	80,86	76,47	70,52

La estimación de la demanda futura de viviendas se ha realizado bajo el supuesto de que el porcentaje de viviendas no ocupadas permanentemente va a continuar descendiendo hasta situarse en torno al 66% para el año horizonte, porcentaje que desciende al 30% cuando se refiere exclusivamente al núcleo de Santa Cruz. Quizás pudiera parecer excesivo razonar con un porcentaje todavía tan aparentemente elevado; sin embargo, pensamos que se trata de un supuesto justificado, ya que las viviendas de Calalberche siguen siendo en su mayoría de 2ª residencia, y aunque cada vez haya más residencia permanente, en el año horizonte se supone que todavía pesará mucho más la 2ª residencia que la vivienda permanente. En efecto: aunque pudiera considerarse deseable, es bastante improbable que se produzca un descenso significativo de este porcentaje, pues junto al parque de segunda residencia estacional está incluyendo situaciones de viviendas desocupadas muy dispares: unas recién construidas y en fase de comercialización, otras claramente fuera del mercado, como son las deshabitadas por escasa o nula habitabilidad, y las que cumplen funciones de refugio del ahorro e inversión de muchos ciudadanos y/o de previsión familiar.

Respecto del índice de ocupación de viviendas, para las proyecciones se ha utilizado el índice medio regional, de 3 habitantes por vivienda.

ESTIMACIONES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PARA EL TOTAL MUNICIPAL

AÑOS	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
	2004	2006	2011	2016	2004	2006	2011	2016
Pob / viv	2,5	2,5	3,0	3,0	2,5	2,4	3,0	3,0
Pob. Total	2.236	2.360	2.687	3.024	2.508	3.078	4.034	5.005
Nº viv. Ocupadas	884	944	1.097	1.260	1.003	1.283	1.754	2.275
% no perm&vac.	73,1%	72,2%	69,9%	67,8%	70,5%	71,4%	68,6%	65,8%
Nº viv.no per&vac	2.400	2.450	2.550	2.650	2.400	3.203	3.832	4.377
Nº viv. Totales	3.284	3.394	3.647	3.910	3.403	4.486	5.586	6.652

ESTIMACIONES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PARA SANTA CRUZ

AÑOS	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
	2004	2006	2011	2016	2004	2006	2011	2016
Pob / viv	2,53	2,5	3	3	2,5	2,4	3	3
Pob. Total	1.708	1.803	2.053	2.310	1.916	2.352	3.082	3.824
Nº viv. Ocupadas	683	721	838	963	766	980	1.340	1.738
% no perm&vac.	28,5	28,3	29,5	29,4	28,5	29,1	28,8	29,8
Nº viv.no per&vac	273	285	350	400	305	402	542	738
Nº viv. Totales	956	1.006	1.186	1.361	1.071	1.382	1.882	2.476

ESTIMACIONES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PARA CALABERCHE

AÑOS	HIPÓTESIS "A"				HIPÓTESIS "B"			
	2004	2006	2011	2016	2004	2006	2011	2016
Pob / viv	2,5	2,5	3	3	2,5	2,4	3	3
Pob. Total	528	557	634	714	592	726	952	1.181
Nº viv. Ocupadas	201	223	259	297	237	303	414	537
% no perm&vac.	87,56	92,1	89,4	88,3	87,56	84,7	80,4	76,3
Nº viv.no per&vac	2.127	2.165	2.200	2.250	2.095	2.801	3.290	3.639
Nº viv. Totales	2.328	2.388	2.461	2.549	2.332	3.104	3.704	4.176

Los incrementos en la demanda de viviendas que se derivan de los supuestos anteriores alcanzan las siguientes cifras para los tres ámbitos:

INCREMENTOS DE VIVIENDAS (TOTAL MUNICIPAL)

	HIPÓTESIS "A"	HIPÓTESIS "B"
Incremento 2004-2006 =	110	1.083
Incremento 2006-2011 =	253	1.100
Incremento 2011-2016 =	263	1.066
Incremento 2004-2016 =	626	3.249

INCREMENTOS DE VIVIENDAS (SANTA CRUZ)

	HIPÓTESIS "A"	HIPÓTESIS "B"
<i>Incremento 2004-2006 =</i>	50	311
<i>Incremento 2006-2011 =</i>	180	500
<i>Incremento 2011-2016 =</i>	175	594
<i>Incremento 2004-2016 =</i>	405	1.405

INCREMENTOS DE VIVIENDAS (CALALBERCHE)

	HIPÓTESIS "A"	HIPÓTESIS "B"
<i>Incremento 2004-2006 =</i>	60	772
<i>Incremento 2006-2011 =</i>	73	600
<i>Incremento 2011-2016 =</i>	88	502
<i>Incremento 2004-2016 =</i>	221	1.844

En cuanto a Calalberche, las estimaciones teóricas no pueden tener su correlato en la práctica, ya que es una *Urbanización* acabada, construida en su mayoría y con un número fijo de parcelas existentes (en torno a las 2.701) que este POM no pretende propiciar que se modifique (p. ej. vía normativa rebajando la parcela mínima)⁴. Así pues, la estimación de 4.176 viviendas totales de demanda de la Hipótesis "B" para 2016, no podría verse cumplida en la realidad, y las 1.475 viviendas de diferencia entre esta estimación y las parcelas existentes, podemos incrementarla a la demanda del núcleo de Santa Cruz, de forma tal que los crecimientos de población que experimente Calalberche y que no puedan ser absorbidos por esta urbanización, tengan al menos garantizada su permanencia en el municipio.

A.5- NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

Si la demanda futura de viviendas para el núcleo de Santa Cruz, en la hipótesis más progresiva (que es la que interesa retener, por ser la más probable) podría ser, como acabamos de ver, de 3.951 unidades (2.476 de la propia demanda del núcleo de Santa Cruz, y 1.475 del excedente de demanda de Calalberche), las disponibilidades de suelo residencial tienen que ser algo mayores a las correspondientes a esas viviendas, si se quiere que el mercado inmobiliario funcione sin demasiadas tensiones.

En efecto: es impensable suponer que la demanda de viviendas vaya a agotar, en el último día de vigencia, hasta la última hectárea de suelo residencial planeado para poder realizarse; ello supondría que el producto inmobiliario se iría encareciendo conforme acusase carestía de suelo, y se introducirían rigideces en el mercado de la vivienda que son incompatibles con la gestión de la misma desde el Sector privado. Por ello, satisfacer dicha demanda de viviendas implica la disponibilidad de un porcentaje adicional de suelo residencial que garantice una cierta holgura en el mercado y un colchón para la ordenación propuesta.

Además, desde que se clasifica nuevo suelo residencial por el planeamiento hasta que las viviendas sobre él construidas salen al mercado inmobiliario, transcurre en el mejor de los casos un período de tres años, hecho que refuerza la necesidad de una cierta holgura.

⁴ Por otra parte, Calalberche no puede rebasar sus límites, al estar rodeada de suelo rústico protegido.

Parece razonable pues, al tiempo que habitual en este tipo de estimaciones en poblaciones por debajo de los 50.000 habitantes, aceptar que exista un *coeficiente de holgura* en las viviendas planteadas que preferimos aplicar directamente al número de viviendas que estarían disponibles en el año horizonte.

El POM propone un coeficiente de holgura de 1,86⁵. Según ello, para las 3.951 viviendas que constituyen la demanda estimada en el **núcleo de Santa Cruz** en el horizonte 2016⁶, podría existir una disponibilidad de suelo residencial con capacidad para 7.349 viviendas en total y redondeando, de las cuales 1.575 son las ya existentes en 2011, 50 se podrían cubrir en solares vacante del Suelo Urbano Consolidado, y las 5.700 restantes habrían de encontrar satisfacción en la oferta residencial que debería incorporar este POM en el núcleo urbano (en Unidades de Actuación y Sectores). En el caso de **Calalberche**, al no ampliarse el suelo, no se han utilizado coeficientes de holgura; teniendo aún una capacidad de suelo vacante para 200 viviendas. Volveremos sobre estas cifras cuando, más adelante, abordemos la justificación de las viviendas propuestas para el horizonte del POM.

Las proyecciones hasta aquí descritas estaban redactadas en el año 2004, teniendo como año horizonte del POM el 2016. Por diversas circunstancias, la tramitación del Plan ha sufrido un fuerte retraso, y hacen que dicho año horizonte haya quedado obsoleto, y haya que trasladarlo a 2023. Pero rehacer las proyecciones de población hasta ese año sería un ejercicio inútil, ya que bastaría con reducir el coeficiente de holgura para que al aplicarlo a las viviendas previstas en 2023 resultaran unas necesidades de viviendas totales iguales a las previstas para 2016. Además la actual crisis económica con su correlato en el parón de la actividad inmobiliaria, que no volverá a los anteriores índices de actividad, y la drástica reducción de la población inmigrante, inciden en la incertidumbre a la hora de proyectar la población y el empleo futuro.

A.6- EL EMPLEO FUTURO

El ejercicio prospectivo que estamos realizando sobre el desarrollo urbano de Santa Cruz del Retamar presenta una mayor dificultad al tratar la variable empleo, pues su comportamiento futuro está sujeto a un grado de incertidumbre mucho mayor que el correspondiente a la población o a la vivienda. Por ello, la forma de proceder más aceptable en materia de ocupación y empleo es la que consiste en estimar las *necesidades de creación de empleo* para una población dada, lo que equivale a hacer hipótesis sobre la evolución futura de la tasa global de actividad y de ocupación en el municipio. Una vez aceptadas éstas, la población estimada para el año horizonte se puede traducir, a través de un simple cálculo, en un determinado volumen de población ocupada residente en el municipio, concepto que es equiparable al de necesidades de creación de empleo antes aludido.

Interesa, por tanto, partir de las estimaciones del comportamiento futuro de la tasa global de actividad, que como es sabido refleja el cociente entre población activa y población total, y de la tasa de ocupación, que es el resultado de dividir la población ocupada entre la población activa. Para ello, podemos basarnos en la evolución reciente de dichas tasas, tal y como se refleja en la tabla adjunta.

⁵ El Plan de Ordenación del Territorio “Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha”, aprobado inicialmente, propone un coeficiente máximo de holgura de 2,5 entre las previsiones de crecimiento demográfico efectivo y la capacidad de acogida máxima del suelo clasificado (SU + SUB)

⁶ Incluido el excedente de Calalberche antes indicado.

	1981	1991	2001
POB. TOTAL	1.107	1.442	1.842
T.G. ACTIVIDAD (**)	31,17	35,92	37,24
POB. ACTIVA	345	518	686
POB. EN PARO	49 (*)	73	83
POB. OCUPADA	296 (*)	445	603
TASA OCUPAC.	85,80 (*)	85,80	87,90

(*) Estimación. (**) Tasa aplicada sobre la población total y no sobre la de 16 y más años.

Se ve cómo la tasa global de actividad ha crecido durante los últimos veinte años para los que se dispone de datos (1981-2001), por lo que es lógico suponer que va a seguir haciéndolo en el futuro. Ello es debido fundamentalmente a que en Santa Cruz del Retamar, como en el resto del país, se está produciendo de forma acelerada la progresiva incorporación de la mujer al mercado del trabajo, como consecuencia de una transformación profunda de los hábitos sociales en las unidades de convivencia, lo que sin duda tiene y tendrá efectos sobre el ritmo de crecimiento de la tasa de actividad.

Las hipótesis que se recogen en este Plan de Ordenación Municipal a nivel de ocupación y empleo, son que la tasa global de actividad alcanzará el 42% en el año horizonte 2016, mientras que la tasa de ocupación se mantendrá en un nivel próximo al 85%. Las cifras para los próximos doce años podrían ser las siguientes:

	2001	2004	2006	2011	2016
POBLACION*	1.842	2.508	3.076	4.034	5005
T.G. ACTIVIDAD (%)	37,24	38,4	39	40,5	42
POB. ACTIVA	686	963	1.200	1.634	2.102
TASA OCUPAC. (%)	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9
POB. OCUPADA	603	846	1.055	1.436	1.848
POB. EN PARO	83	117	145	198	254

* Se ha tomado la población proyectada en la Hipótesis II de las proyecciones de población

El mantenimiento de la tasa de ocupación supone que el nivel de población en paro registrado en 1998 va a ir aumentando muy ligeramente, pues aunque la tasa de paro no varía, también se incorporan nuevos efectivos al mundo laboral.

El incremento de población activa que se deduce de estas cifras es de 1.139 personas, entre los años 2004 y 2016. Como se ha supuesto que el paro crece ligeramente, los incrementos de población ocupada son algo menores: 1.002 nuevos empleos en total, entre los años 2004 y 2016.

A.6- NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE SUELO INDUSTRIAL

Aunque más adelante se abordará un análisis de grano fino de la situación del suelo productivo en Santa Cruz del Retamar, diferenciando (como es pertinente) la que se refiere a la industria de tipo convencional de otras más específicas, como la industria escaparate, los almacenes o la actividad extensiva, interesa aquí proceder a una aproximación más global, que equipare las grandes cifras del empleo municipal previsto con las del suelo disponible para tal uso.

Como acabamos de ver, los supuestos introducidos por la revisión del planeamiento pronostican para el año 2016 una población ocupada de 1.848 residentes en Santa Cruz del Retamar.

Hay que determinar qué volumen de suelo para actividades es necesario considerar en el POM, de tal forma que los empleos que en dicho suelo puedan implantarse sean equiparables a la población ocupada estimada que requiera este tipo de localización; o dicho de otra forma, como lo que se persigue es el mantenimiento de un deseable equilibrio entre la población ocupada residente y los empleos que puede acoger el suelo industrial ofrecido en el municipio, se trata de evaluar cuánto suelo industrial y terciario sería necesario disponer durante el horizonte del POM para dar empleo a la población ocupada que se ha estimado que va a desarrollar sus actividades sobre suelo industrial.

Por ello, lo primero que se precisa conocer es *qué parte* de la población ocupada futura va a desarrollar su trabajo en actividades sobre suelo industrial de uso exclusivo, ya que es justamente este tipo de empleo el que de una forma mayoritaria protagonizará los requerimientos de suelo industrial y terciario. Es sabido que parte del empleo de una ciudad de las características de Santa Cruz del Retamar se localiza sobre espacios o en edificios que comparten usos con otros residenciales o dotacionales, por lo que este POM admite como supuesto que un tercio de la población ocupada del municipio desarrollará su actividad en instalaciones de uso exclusivo sobre suelo industrial o terciario en el año horizonte del 2016. Dada la cifra de población ocupada estimada para ese año, se requeriría suelo industrial para 1.232 empleos, aproximadamente, pues los ocupados restantes municipales continuarán desarrollando su actividad, aparte las actividades agrarias, dentro del tejido urbano de la ciudad, en servicios públicos y privados, equipamientos, dotaciones, comercios, etc., sin que sea necesario que el planeamiento les desarrolle suelo de uso exclusivo.

El suelo industrial que debería clasificar el planeamiento en revisión para satisfacer la demanda estimada sería el correspondiente a una oferta de 40 Has. brutas. En efecto, la forma de proceder para estimar la capacidad de implantación de empleo que suponen estas hectáreas de suelo bruto es la siguiente:

- Primero, hay que transformar estas Has. brutas en Has. netas o superficie de parcela, para lo cual es razonable suponer que se consume aproximadamente un mínimo del 30 % de la superficie total entre viario y cesiones. Las 40 Ha. se convierten, redondeando, en un total de 280.000 m². netos.
- Segundo, hay que introducir un supuesto sobre el grado de colmatación al que se va a llegar en este suelo al final del período contemplado. Hay que tener en cuenta que al aproximarse a niveles de colmatación del tejido industrial del 60 al 90%, se producen tensiones por la escasa holgura que resulta en el mercado de suelo, con la consiguiente explosión alcista de los precios. En este POM se encuentra razonable admitir que un porcentaje de colmatación de un 65 % máximo de la superficie neta disponible durante los años de vigencia del planeamiento no provocaría tensiones en el mercado, lo que se traduce en un máximo de ocupación efectiva 182.000 m² de suelo industrial.
- Tercero, hay que aplicar un estándar de ocupación de suelo por empleo que sea acorde con la tipología industrial que vaya a implantarse en las zonas contempladas, obtenido a partir de los estándares de ocupación actualmente existentes en las distintas zonas industriales de la región. Se podría retener para este suelo industrial consolidado un estándar adecuado a las características de Santa Cruz del Retamar que podría ser de 100 m² de superficie construida por empleo. Al estar la edificabilidad sobre parcela neta entre torno a 0,70 m²/ m², equivaldrían a 143 m² de suelo por empleo. Según ello, los 182.000 m² de suelo industrial neto efectivo que prevé este POM (incluyendo el suelo urbano industrial y el nuevo suelo que el POM califica con este uso) servirían para acoger a 1.272 trabajadores, cifra próxima la que constituye las necesidades estimadas de implantación de empleo en el suelo industrial municipal.

De esta forma queda explícito, por lo menos en lo que se refiere a lo que este Plan de Ordenación Municipal denomina *industria formal* (a desarrollar sobre suelo de uso exclusivo), que ofertando 40 Ha. de suelo por el planeamiento que ahora se revisa se estaría en disposición de cubrir las necesidades futuras previsibles de la demanda en el período contemplado. Aproximadamente menos de un 10% de esta oferta estaría cubierta por el SAU-2 de las NN SS, recientemente urbanizado.

B. LA FORMULACIÓN DEL PLAN

B.1- CUESTIONES PREVIAS

Formular el Plan de un municipio atendiendo a requisitos y preexistencias del territorio es mucho menos resbaladizo que hacer lo mismo con modelos globales de funcionamiento, en los que políticas o acontecimientos de gran escala pueden modificar en pocos años los modos de producción o los hábitos de consumo. Por el contrario, los modos de asentamiento suelen estar más ligados a las pautas territoriales cuando las características fisiográficas y los fenómenos históricos de antropización que persisten en un determinado sentido se hacen presentes. Así, un buen Plan para una ciudad será aquél que consiga ver, por debajo de las urgencias del momento actual, las tendencias de fondo, y distinguirlas de las contingencias que pueden haber acelerado, frenado o desvirtuado aquellas en un periodo corto de tiempo. Esto sería como adjudicar voluntad a las ciudades, en la acepción metafísica del término, lo cual es lícito por cuanto aquellas expresan una voluntad humana colectiva.

El POM propone ahora un conjunto de soluciones que aspira a regularizar y encauzar lo que hasta ahora ha sido un proceso algo errático de ocupación de nuevo suelo. Este POM, y en cuanto a los suelos urbanos y urbanizables se refiere, implica, con respecto a la situación heredada por las NN SS, una mayor transformación de lo que es su cabecera municipal, Santa Cruz, que del otro gran núcleo residencial, Calalberche, que es ya una *urbanización* consolidada y con unos límites que no se pretenden rebasar y donde el POM mantiene su estructura morfotipológica y, con escasos retoques, su normativa. El POM se centra allí donde es previsible la aparición de controversias, dado que el planeamiento afecta al contenido de la propiedad y al mismo modelo de ciudad. Las decisiones a adoptar sobre el territorio (suelo rústico) afectan sólo en cuestiones de matiz al contenido de la propiedad, porque la ley es muy estricta respecto de lo que pueda proponerse en suelo rústico de protección.

Más adelante, no obstante, se realizan las correspondientes consideraciones sobre el suelo rústico y su tratamiento en el POM. La protección de esta clase de suelo alcanza, por uno u otro motivo, a gran parte del territorio, que posee grandes valores medioambientales, forestales y agrícolas.

B.2- LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Los principales ejes estructurantes del núcleo urbano de Santa Cruz del Retamar son la Carretera de Extremadura (antigua N-V, hoy desafectada y dependiente del Ayuntamiento entre sus dos entronques con la autovía A-5) convertida en vía urbana que atraviesa el núcleo de este a oeste, limitando el casco histórico por el norte; y el eje norte-sur, formado por la carretera a la Torre de Esteban Hambran y su continuación con la carretera de Calvin, que limita el casco por el este. Ambos ejes, que se cruzan perpendicularmente, dividen la población en cuatro cuadrantes:

- En el cuadrante suroeste queda confinado el casco histórico, cuyo crecimiento más al SO se encuentra limitado por el cementerio y su perímetro de afección.
- Los cuadrantes noroeste y noreste albergan las promociones de vivienda unifamiliar desarrolladas en el último tercio del siglo pasado, que han dejando entre ellas y con el casco antiguo grandes espacios intersticiales de suelo sin urbanizar. Estos dos cuadrantes limitan por el norte con la autovía de Extremadura.
- En cuadrante suroeste conviven chalets unifamiliares exentos, edificados sobre parcelas rústicas con frente a viarios urbanizados (calles Arcicollar y Doctor Julián Ferreiro), con manzanas de reciente consolidación en torno al tridente viario constituido por las calles San Roque, Avda. del Generalísimo y Extremadura, y la calle Cristo del Amparo; donde coexisten mezclas de usos (industrial y residencial) y de tipologías, en las que domina el chalet adosado. Además fueron parceladas al sur de este cuadrante dos fincas rústicas que pasaron a suelo urbano para edificar viviendas unifamiliares, colgadas de la calle Arcicollar; ambas han sido urbanizadas y están siendo construidas en pequeñas promociones de viviendas pareadas o individualmente.

B.3- LA PROPUESTA VIARIA.

Es precisamente la morfología de las vías la que dibuja la forma urbana global, y la que permite entender la estructura permanente de la ciudad, más allá de la contingencia representada por los edificios, que son más efímeros. Por eso es por lo que una equivocación en la opción viaria es más grave, si cabe, que un error en la selección tipológica o de los usos que estructuran cada parte del fabricado urbano: las calles acarrearán inversión pública y establecen vectores permanentes sobre el plano de la ciudad.

Rebasados pues por la edificación los límites norte y este del casco de Santa Cruz de forma desordenada y dejando grandes espacios intersticiales sin urbanizar, es ahora complicado establecer permeabilidades transversales a lo largo del viario concéntrico, debido a las interrupciones constantes de su continuidad motivadas por la falta de planeamiento de desarrollo del que, hasta ahora, ha adolecido Santa Cruz del Retamar (las NN SS no establecían ningún tipo de ordenación detallada). El POM plantea ahora, como propuestas prioritarias en materia viaria:

- El diseño de una trama que establezca nuevo viario transversal que conecte las recientes promociones de viviendas unifamiliares con los nuevos desarrollos propuestos por el Plan, *suturando* el borde urbano actual y logrando un continuo urbano más compacto, en contraposición al crecimiento a saltos de los últimos años. La sección tipo propuesta para las nuevas calles es de 16 m. si son de doble sentido, o de 11,5 m para las de un único sentido; en ambos casos se prevé aparcamiento en ambos lado y aceras de 3 m, para posibilitar arbolado de alineación.
- La jerarquización del viario, reforzando el carácter estructurante de los grandes ejes ya existentes (Carretera de Extremadura, en su travesía urbana, y el eje formado por la carretera a la Torre de Esteban Hambran y su continuación con la carretera de Calvin), y el establecimiento de nuevos ejes que vertebran entre sí los nuevos desarrollos residenciales propuestos y enriquezcan su morfología, a base de dotarlos de elementos distintivos (rotondas, bulevares...) con los que evitar la monotonía de una trama viaria isótropa e indiferenciada, y de hacer confluir hacia ellos las cesiones para zonas verdes y equipamiento. Con estas premisas se diseña la *Gran Vía Bulevar* que recorre y vertebra todo el nuevo suelo a desarrollar, discurriendo equidistante entre el actual Suelo Urbano Consolidado y el borde exterior del nuevo Suelo Urbanizable propuesto.
- El cierre de los nuevos crecimientos propuestos con una *Vía de Ronda*, que discurre para-

lela a un gran parque lineal perimetral envolviendo y limitando todo el nuevo Suelo Urbanizable propuestos por este POM. Esta nueva vía evita los tráficos rodados de paso por el interior de la trama urbana, que resultará así más segura y amable al peatón.

B.4- LA VIVIENDA

Santa Cruz del Retamar sufre hoy un cierto bloqueo de nuevo suelo residencial (las NN SS se limitaban a clasificar suelo sin ofrecer ordenación detallada, ni mecanismos para su ordenación mediante planeamiento de desarrollo), por lo que este POM intenta regular la oferta de vivienda existente, ampliarla a nuevas zonas y diseñar un modelo de gestión lo más ágil posible dentro del cumplimiento estricto (como no podía ser de otra manera) del TRLOTAU. Surgen así políticas residenciales que se pueden agrupar en dos grandes apartados, a saber: las políticas activas, consistentes en la propuesta de nuevos crecimientos urbanos y su correspondiente diseño gráfico; y las políticas pasivas, esto es, la nueva normativa del Plan, que afecta al continuo urbano, y en la que se completa la oferta de tipologías residenciales para que la oferta sea más diversificada y atractiva (incluyendo tipologías de vivienda unifamiliar exenta, condominio y manzana cerrada).

El tejido residencial se ha considerado siempre, y con razón, el tejido de fondo y sutura de la ciudad, y el que ocupa más de las tres cuartas partes de una villa como Santa Cruz del Retamar. De su correcto diseño depende que el conjunto de forma y fondo, representado por el conjunto de red viaria y tejido residencial, produzcan una población en equilibrio estable. De ahí que este POM intente recuperar un crecimiento ordenado del suelo residencial, para dar satisfacción a las estrategias territoriales contenidas en este planeamiento.

B.5- REORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO DE LOS USOS PRODUCTIVOS.

Es preferible usar el término de *uso productivo* al de *uso industrial*: ya no hay mucha diferencia entre diferentes actividades sobre suelo destinado a cualquiera de estas dos actividades, excepto en grandes instalaciones industriales muy especializadas, en decadencia o, en todo caso, no precisamente necesitadas de ampliación en Santa Cruz del Retamar.

Situación actual

Hasta ahora, sólo ha habido en la ciudad dos maneras de ocupar suelo para producir: o en suelo de uso exclusivo (la Cooperativa Ntra. Sra. de La Paz, las fábricas de muebles con frente a la N-V, la antigua fábrica de calzados...), o de modo entreverado con las viviendas del casco urbano (usos mixtos más o menos compatibles), con espacio libre trasero que facilita la implantación de actividades no residenciales. Pero no se ha producido suelo especialmente dedicado a usos productivos hasta la reciente urbanización del SAU 2 de las NN SS, insuficiente para la demanda potencial existente. Por eso, cuando ciertas actividades comienzan a ser centrifugadas a la periferia porque los imperativos normativos, de salubridad, elevación del nivel de exigencia ciudadana o simple comodidad del usuario, así lo demandan, no hay suficiente suelo urbanizado disponible: ni para guardar el tractor, ni para estabular el ganado, ni para el taller mecánico. Este problema ha estallado en otras poblaciones castellano-manchegas con mayor dinamismo que Santa Cruz del Retamar, en las que no se ha previsto suelo para usos productivos; en ellas los industriales tuvieron que recurrir a *las portadas o cercados* en el borde del continuo urbano y a la ruptura de la homogeneidad urbanística para instalar sus talleres, garajes, naves industriales, almacenes, etc., creando auténticos cinturones de instalaciones industriales precarias y desordenadas que dificultan el crecimiento urbano ordenado. En Santa Cruz

del Retamar aún se está a tiempo de encauzar este proceso. Pero no es solo que se necesita suelo para usos productivos para trasladar a él actividades ya existentes; más importante, si cabe, es que Santa Cruz de Retamar pueda ofertar suelo para atraer a su término municipal actividades productivas y logísticas que buscan acomodo junto a ejes viarios de la categoría de la A-5, y en cercanía al gran mercado que supone la frontera Comunidad de Madrid.

Los tres tejidos productivos

Puede hablarse de tres tejidos productivos, adaptados a otros tantos modos de producir en un municipio como el de Santa Cruz del Retamar: industria formal, industria escaparate e industria almacén.

- La *industria formal* es la que se desarrolla en naves industriales de tamaño medio, cuya actividad permita conseguir un valor añadido suficiente para compensar el costo de instalación en un suelo industrial de uso exclusivo, y que no necesita ocupar mucho suelo.
- La *industria escaparate* es la que debe verse desde las grandes vías de paso, porque se encuentra a caballo entre la producción y la venta, entre el almacenamiento y la distribución. Bajo esta denominación caben las fábricas de muebles con venta directa (algunas hay ya con frente a la antigua travesía de la carretera de Extremadura) todas las grandes superficies comerciales y centros de servicios, los concesionarios de automóviles y maquinaria agrícola con exposición de vehículos; en fin, todos aquellos centros de producción, distribución o venta que necesitan visibilidad como elemento fundamental para su negocio.
- La *industria almacén* es un uso cuya localización no debe vincularse sólo a las actividades industriales, ya que son compatibles con el uso residencial, por lo que no necesitan de suelo de uso exclusivo. Se trata del almacenado de maquinaria agrícola (tractores, remolques), las pequeñas bodegas; incluso ciertos talleres artesanos que no quieren salir del casco porque prefieran seguir trabajando en la ciudad, cerca de casa, a veces en la misma parcela que la vivienda, sin trasladarse a un suelo de uso exclusivo industrial, con el coste que ello supone. En Santa Cruz del Retamar estas actividades se dan, básicamente, al sur del casco (en las cercanías del cementerio, donde, por otra parte no se permiten usos residenciales) y en la salida hacia la Carretera de Fuensalida. El POM quiere seguir permitiendo esta situación, si bien restringida a las actividades totalmente compatibles con el uso residencial, tal y como se regula en las Normas Urbanísticas de este Plan.

C. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ha sido muy frecuente en el urbanismo español que se juzgara la bondad o la maldad de un instrumento de planeamiento siempre desde un enfoque objetivo del propietario de terrenos, el cual se habría visto beneficiado si su suelo era clasificado de urbano, perjudicado si lo era de urbanizable, y literalmente atropellado si caía en Suelo Rústico, con un paralelismo demasiado obvio con el sorteo de la Lotería. Por ello, lo primero que debe hacerse es recordar que las clases de suelo se delimitan atendiendo a criterios técnicos, y que el mayor aprovechamiento debe llevar aparejado un aumento equivalente de las cesiones, de manera que esta Lotería no deje un reguero de vencedores y vencidos.

La manera en que un instrumento de planeamiento municipal establece los criterios para clasificar el suelo debe ser justificada ampliamente, pues de la corrección de la división del suelo en clases, atendiendo a las particularidades del municipio, depende la posibilidad de llevar el Plan

dibujado a buen puerto.

Este Título expone los aspectos que afectan a la clasificación, al uso global, a la intensidad y a la manera de llevar adelante las propuestas del POM expuesto hasta aquí. Se desarrollan estas propuestas bajo el amparo legal de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; del Decreto Legislativo 1/2004 del 28 de diciembre de 2004: Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico; y del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

C.1 - EL SUELO URBANO.

El art. 45 del TRLOTAU define el suelo que puede clasificarse de urbano, distinguiendo entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, en función de su grado de urbanización y de ocupación por la edificación. Se transcribe a continuación dicho artículo:

1. *Pertenecerán al **suelo urbano**:*
 - A. *Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:*
 - a) *Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación*
 - b) *Prever una ordenación diferente de la existente y estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.*
 - B. *Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.*
2. *Se clasificarán como **suelo urbano consolidado** por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.*
3. *Se clasifican como **suelo urbano no consolidado** por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:*
 - A. *Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:*
 - a) *El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.*

- b) *El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

En el caso de inexistencia de aprovechamiento preexistente se considerará un aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

- B. *Los terrenos que se refiere la letra b) de apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.*

El suelo urbano (SU) consolidado del POM está compuesto, pues, por los tejidos estables sometidos a procesos de renovación natural y puntual (solar por solar) sin cambios violentos de uso o intensidad. El POM hace un esfuerzo por preservar las escalas históricas a través de la normativa a aplicar en este suelo consolidado.

Dentro del SU, y según el artículo del TRLOTAU citado, el POM distingue entre:

- **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, en el que se incluye el casco histórico, los crecimientos residenciales en torno a él que están completamente urbanizados y Cruz Verde, ámbito de uso global residencial clasificado como urbano en el anterior planeamiento. El POM no incluye como SUC ningún suelo rústico de las anteriores NN SS.
- **Suelo Urbano No Consolidado**, compuesto por el resto del Suelo Urbano de las anteriores NN SS, que se incluye, todo él, dentro de la categoría prevista en el apartado 3.B del artículo 45 del TRLOTAU citado.

Las dos UU AA de las antiguas NN SS que si se han desarrollado, o están en proceso de edificación, pasan en el POM a ser consideradas suelo urbano consolidado: es el caso de las anteriores UA-4 y UA-6; como también se incluye en esta clase de suelo el SAU-2 del anterior planeamiento, ya urbanizado y con las cesiones para dotaciones ejecutadas.

El resultado es una gran bolsa de suelo de irregular perímetro, y otras tres pequeñas manchas de suelo dotacional y residencial, descolgadas de la anterior.

En Calalberche se mantiene la delimitación de Suelo Urbano de las anteriores NN SS, que por estar todo el urbanizado se considera SUC.

C.1.1- Delimitación preliminar de Unidades de Actuación Urbanizadora

En cuanto a la vigencia de las Unidades de Actuación de las NN SS anteriores, este POM ha considerado que todas aquellas que no se han desarrollado han perdido su vigencia (UA-1, y UA-2); pero es que además no eran viables, y mantenerlas con la configuración de las NN SS implicaría en algún caso impedir las adecuadas conexiones viarias con los nuevos desarrollos propuestos en Suelo Urbanizable, por lo que pasan ahora a formar parte de alguna de las nuevas UU AA urbanizadoras. Los suelos de estas UU AA se incluyen ahora en el POM como SUNC ya que no están urbanizadas, junto con las antiguas UA-3 (con PAU aprobado definitivamente, por lo que su gestión es independiente de la del POM). Las delimitaciones preliminares, ordenación pormenorizada, orden básico de prioridades, regulación de las condiciones para su programación, uso global mayoritario, intensidades y densidades máximas se aportan en

el Anexo II a las Normas Urbanísticas: Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión y en los planos correspondientes.

El POM delimita siete Unidades de Actuación Urbanizadora (art. 45.3.B) en las que engloba todo el SUNC, todas ellas pertenecen al núcleo de Santa Cruz: tres son de uso global residencial, dos industriales y una dotacional.

C.2- EL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable (SUB) contenido en este POM es el necesario para absorber el crecimiento de la población y el empleo previsto en las proyecciones aportadas al principio de este Título, mayoradas con el coeficiente de holgura necesario, indicado en el epígrafe A.4- LAS NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL. El SUB propuesto está compuesto por suelos libres de edificación, clasificados como Suelo Rústico en las anteriores NN SS. A continuación se desagregan los distintos grupos de sectores en función de su uso y localización:

- Once sectores de uso residencial en torno al Suelo Urbano del núcleo de Santa Cruz.
- Seis sectores de uso productivo (tres industriales y tres terciarios), localizados cinco de ellos al sur de la A-5, en ambos extremos de Santa Cruz, dos al oeste de la población, como ampliación del antiguo SAU 2 ya urbanizado, para terciario; otros tres al este, entre la autovía y la carretera de Extremadura el de uso terciario, y entre ésta y el Camino de Casarrubios fundamentalmente para industria escarparate. El sexto sector se sitúa en el frente norte de la A-5, al noreste del núcleo.

El POM aporta la Ordenación Detallada de todos los sectores residenciales y de los de uso industrial o terciario contiguos al suelo urbano, la cual se describe en el Título IV de esta memoria. Así pues, únicamente queda sin Ordenación Detallada el sector industrial del extremo oeste y los dos de uso global terciario, al este y oeste de la población. A los efectos de lo estipulado en el art. 41.2.b del RP, ninguno de ellos está en continuidad con el Suelo Urbano, ni es necesario para absorber la demanda inmobiliaria del municipio a corto y medio plazo, por lo que no es necesaria su pronta programación.

C.3- SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO) Y DEL SUB (SUELO URBANIZABLE)

Las delimitaciones preliminares, ordenación pormenorizada, orden básico de prioridades, regulación de las condiciones para su programación, uso global mayoritario, intensidades y densidades máximas de cada sector se aportan, asimismo, en el Anexo II a las Normas Urbanísticas: Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión y en los planos correspondientes.

se resumen a continuación las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales existentes y previstos:

Unidades de Actuación y Sectores autónomos

Todas las Unidades de Actuación Urbanizadora, tanto de uso residencial como productivo, y la mayor parte de los sectores de SUB, pueden programarse y ejecutarse a partir de la aprobación definitiva de este POM por no depender de infraestructuras y sistemas generales exteriores a los mismos, ya que son colindantes con Suelo Urbano Consolidado, por lo que disponen de viario rodado urbanizado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica en el límite de sus respectivos ámbitos, y pueden desarrollarse de forma autónoma sin un orden secuencial. El POM aporta la Ordenación Detallada de todos ellos, excepto del Sector P3:

Unidades de Actuación: Todas

Sectores residenciales: RA “Carretera de Torrijos”, RB “Carretera de Calvin”, RC “Santa Cruz Este”, RE “Carretera de Extremadura”, RF “Camino de la Fuente Nueva”, RK “El Cebadero”.

Sectores industriales: P1 “Camino de Casarrubios”, P5 “Los Vallejones” y “SAU 3”

Sectores terciarios: P2 “Ampliación antiguo SAU 2”, y P3 “La Fuente Nueva”.

Sectores dependientes de la ejecución previa de infraestructuras exteriores.

Otros sectores, en cambio, precisan de la ejecución previa de infraestructuras exteriores a sus ámbitos para poder desarrollarse: se trata de los sectores más exteriores al SUC, que no deben programarse antes de que estén urbanizados los sectores o Unidades de Actuación limítrofes con el SUC:

Sectores residenciales:

- Sector RD “Camino del Pozuelo” no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el RC “Santa Cruz Este” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RC
- Sector RG “El Tejar”: no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el sector RF “Camino de la Fuente Nueva” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RF.
- Sector RH “Camino de La Cuesta”: no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el sector RG “El Tejar” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RG.
- Sector RI “Carril de Las Vegas”: no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el sector RH “Camino de La Cuesta” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RH.
- Sector RJ “El Tejar”: no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el sector RK “Camino del Cebadero” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RK, o, alternativamente el Sector RI “Carril de Las Vegas” y su sistema general viario: el tramo de la Vía de Ronda SG-VI-RI.

Sectores terciarios:

- Sector P4 “Valdelamora”: no puede programarse y ejecutarse hasta que esté urbanizado el Sector P2 “Antiguo Sau 2”.

C.4- LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En cumplimiento del artículo 49.2.g) del Reglamento de Planeamiento, el POM divide todo el suelo clasificado como Urbano o Urbanizable en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), según se regula en el Anexo III del Reglamento mencionado. Su delimitación se ha grafiado en el plano de *Identificación de ZOUUs-Usos Globales*, y los parámetros de superficie y aprovechamiento se especifican en el Anexo II a las Normas Urbanísticas de este POM: Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión.

Dentro del **Suelo Urbano** del **núcleo de Santa Cruz**, se han delimitado dos ZOU. :

- **SCC “Santa Cruz Casco”**: de uso global residencial, comprende un ámbito espacial continuo de Suelo Urbano Consolidado que engloba todo el casco antiguo, y en la que el POM no prevé incremento de edificabilidad, ya que la Zona de Ordenanza previstas por éste mantiene la edificabilidad preexistente:
 - Ordenanza 1ª: *Zona de Edificación Cerrada*, que en este POM, pasa a ser la Zona de Ordenanza 11: *Residencial Intensiva*.
Dentro de esta ZOU se incluye el cementerio municipal.
- **SCE “Santa Cruz Ensanche”**: de uso global residencial incluye, por una parte, Suelo Urbano Consolidado compuesto por el conjunto de todos los desarrollos urbanísticos en torno al casco, en los que las nuevas Zonas de Ordenanza previstas por el POM no aumentan la edificabilidad preexistente ($0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$), ejecutada en base a las antiguas ordenanzas siguientes:
 - Ordenanza 2ª: Zona de Vivienda Unifamiliar (en su gran mayoría), que en el presente POM pasa a ser la Zona de Ordenanza 12: *Unifamiliar en Alta Densidad, Grado 1º*.
 - Ordenanza 4ª: Zona de Industria – Almacén (el antiguo SAU 2 y las fábricas de muebles), Ordenanza 5ª: *Zona de Instalaciones Agrícolas* (la Cooperativa del Campo) y Ordenanza 8ª: *Zona Mixta* (una pequeña zona al NE del suelo consolidado), que en este POM se engloban en la Zona de Ordenanza 31: *Productivo Intensivo*.

Por otra parte, esta ZOU incluye Suelo Urbano No Consolidado (casi todo él Suelo Urbano en las antiguas NN SS) repartido en siete Unidades de Actuación:

- Cuatro Unidades de Actuación residenciales, en los que aumenta la edificabilidad preexistente de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la Ordenanza 2ª: Zona de Vivienda Unifamiliar de las antiguas NN SS, a $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la nueva Zona de Ordenanza 12: *Unifamiliar en Alta Densidad, Grado 2º*, por lo que cumplirán con los estándares dotacionales definidos en el art. 21 del TRLOTAU.
- Dos UAs de uso productivo, en las que no se aumenta la edificabilidad de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las Ordenanzas 4ª: Zona de Industria – Almacén y 8ª: *Zona Mixta* de las antiguas NN SS ;
- Una UA de uso dotacional privado (Residencia de mayores), la UA5 de las NNSS, que pendiente de efectuar las cesiones, a la que se aplica la ZO 41: *Equipamientos y servicios Grado 1º*, que cumplirá con los estándares dotacionales definidos en el art. 21 del TRLOTAU.

Exteriores a la cabecera municipal se delimitan otras tres ZOU:

- **LDR “La Dehesa”**, engloba la Urbanización de 2ª residencia homónima, desarrollada con una ordenanza específica común para La Dehesa y Cruz Verde, que el presente POM mantiene en cuanto a sus parámetros de aprovechamiento urbanístico (Zona de Ordenanza 13: *Unifamiliar en baja densidad Gº 3º*)

- **CVR “Cruz Verde”**, coincide con el suelo de esta antigua parcelación irregular, que las anteriores NN SS regularizaron, clasificándolo como Suelo Urbano, con la misma ordenanza de La Dehesa.
- **CAR “Calalberche”** delimita la Urbanización de 2ª residencia homónima, en la que el PP que la desarrolló definía tres zonas de ordenanza distintas, que se corresponden con otras tantas en este POM:
 - Zona 1ª del PP Calalberche, que se corresponde con la Zona de Ordenanza 13 Grado 1º: *Unifamiliar en Baja Densidad* del POM.
 - Zona 2ª del PP Calalberche, que se corresponde con la Zona de Ordenanza 14: *Bloque abierto* del POM.
 - Zona Hotelera y Comercial del PP Calalberche, que se corresponde con la Zona de Ordenanza 21 Grado 1º: *Comercial* del POM.

Cada **Sector de Suelo Urbanizable** se constituye en una ZOU continua, para la que se establece el uso global; y en función de su aprovechamiento objetivo, se expresan las dotaciones exigidas según lo dispuesto en el artículo 21.4.A) y B) del RP.

La obtención de la intensidad edificatoria de las ZOUS en el Suelo Urbano requiere de un método específico de cálculo que esté suficientemente razonado, porque tiene consecuencias que afectan a la posibilidad de acometer operaciones de reforma interior. En efecto: por encima de determinadas intensidades existentes, no se podrá autorizar ninguna intervención que densifique el suelo urbano consolidado, ni siquiera en el caso de que incluya las cesiones previstas por el TRLOTAU. Por ello, el POM debe fijar las intensidades y calcular los índices de cada ZOU, para lo que se ha procedido de la siguiente manera:

- En primer lugar, se ha medido la **superficie neta de suelo lucrativo** incluido en cada ZOU (no incluye, por tanto, suelos dotacionales ni viario). Multiplicado ésta por su correspondiente **índice de edificabilidad**, se ha obtenido la **superficie edificable lucrativa** de cada ZOU.

Hay que hacer notar que parte de la superficie neta de suelo lucrativo puede estar construida sin agotar las posibilidades de su ordenanza, por lo que, en principio, en estos casos podría darse un proceso de renovación urbana con aumento de la superficie actualmente existente.

- Seguidamente, se ha medido la **superficie de suelo bruto** de cada ZOU.

- A continuación, se han dividido la superficie edificable lucrativa de cada ZOU entre la superficie de suelo bruto de la misma. Así, se obtiene un índice que expresa la **intensidad edificable bruta** de cada ZOU, en m² edificables sobre m² de suelo urbano bruto.

En los casos de ZOUS con más de una Zona de Ordenanza, los cálculos se han hecho para cada una, y los de la ZOU se han obtenido como sumatorio de ellas.

El índice obtenido mediante este procedimiento expresa el techo edificable de cada ZOU. En aquellas ZOUS de Suelo Urbano en que se haya alcanzado o superado una intensidad edificable bruta de 1m²/m², según el art. 21.2 del Reglamento de Planeamiento no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de la otorgada por el planeamiento anterior. Esta situación únicamente se da en la ZOU SCC “Santa Cruz Casco”, en la que el POM no prevé aumento de edificabilidad.

En las ZOUS con índice inferior a la unidad, se podría aumentar la edificabilidad siempre y cuando se aportaran las dotaciones que le correspondiesen por el exceso propuesto, cuyo techo seguiría siendo la unidad. Pero tampoco en esos casos el POM aumenta la edificabilidad respecto a la que concedía el planeamiento anterior.

C.5- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO

C.5.1. Las Áreas de Reparto

Se delimitan las Áreas de Reparto como ámbitos espaciales de referencia para el ejercicio del deber de equidistribución.

El criterio básico utilizado para la delimitación de AR en SUNC y SUB ha sido el de simplificar la futura gestión necesaria para el desarrollo de los diferentes sectores de SUB y unidades de actuación de SUNC, para lo cual se ha considerado que cada ámbito constituye un Área de Reparto en sí mismo.

En el fichero de planeamiento, desarrollo y gestión de los diferentes ámbitos de actuación delimitados en el POM, se expresan, para cada AR, el cálculo de su Aprovechamiento Tipo, y la superficie de los sistemas generales adscritos.

En el plano *ORD01: Clasificación del suelo urbano, urbanizable y SS GG*, se incluye la delimitación de cada Área de Reparto con sus Sistemas Generales adscritos.

C.5.2. El Aprovechamiento Tipo

Una vez delimitadas las diferentes Áreas de Reparto, se ha procedido a obtener la edificabilidad unitaria ponderada o Aprovechamiento Tipo, como resultado de aplicar coeficientes de ponderación a la edificabilidad de las diferentes tipologías asignadas en la ordenación de los usos lucrativos cada ámbito (Unidad de Actuación o Sector) constituido, junto a sus sistemas generales adscritos, en cada Área de Reparto.

Se exponen a continuación los coeficientes correctores o de ponderación en función de los diferentes rendimientos económicos, diferenciados para Áreas de Reparto residenciales, terciarios e industriales, basados en las ponencias catastrales fijadas en el Decreto 1.020, de 22 de julio de 1993:

Coeficientes aplicados en tipologías residenciales:

11.- Residencial Intensiva	0,85
12.- Residencial Unifamiliar en alta densidad G ⁰ 1 ^o	0,90
12.- Residencial Unifamiliar en alta densidad G ⁰ 2 ^o	1,00
12.- Residencial Unifamiliar en alta densidad G ⁰ 3 ^o (viv. prot.)	0,80 x 1,00
13.- Residencial Unifamiliar en baja densidad G ⁰ 1 ^o	1,25
13.- Residencial Unifamiliar en baja densidad G ⁰ 2 ^o	1,25
13.- Residencial Unifamiliar en baja densidad G ⁰ 3 ^o	1,35
14.- Residencial en Bloque Abierto	1,05
15.- Residencial en Manzana Cerrada	1,00
15.- Residencial en Manzana Cerrada (viv. prot)	0,80 x 1,00
16.- Residencial en Condominio	1,15
16.- Residencial en Condominio (viv prot)	0,80 x 1,15

En los Sectores y Unidades de Actuación de uso global residencial, en los que existe la obligatoriedad de destinar a viviendas sujetas a un régimen de protección pública al menos un 30% de la edificabilidad total residencial materializable, se multiplica el coeficiente correspondiente a la edificabilidad de la tipología destinadas a este tipo de viviendas por 0,8, como corrección por su menor rentabilidad, que es la media de los coeficientes correctores que se indican en el Reglamento de Planeamiento (art 34.c) para que se apliquen a las viviendas VPO 0,75 y VPP 0,85, ya que desde el POM no se puede conocer el porcentaje que se construirá de cada tipo de viviendas protegidas.

Coeficientes aplicados en tipologías productivas:

21.- Comercial G ^o 1 ^o	1,20
21.- Comercial G ^o 2 ^o	1,30
31.- Productivo Intensivo G ^o 1 ^o	0,60
31.- Productivo Intensivo G ^o 2 ^o	0,50
32.- Productivo exento	0,70

Coeficientes aplicados en tipologías dotacionales:

41.- Equipamientos y servicios G ^o 1 ^o	1,20
41.- Equipamientos y servicios G ^o 2 ^o	1,30

Estos coeficientes residenciales e industriales se justifican por una valoración comparativa de los precios de mercado de las tipologías contempladas, de forma que su aplicación permita transformar los m² edificables en unidades de aprovechamiento de similar valor económico.

Con la suma del producto de la edificabilidad propuesta para cada tipología por el correspondiente coeficiente, se obtienen las unidades de aprovechamiento de cada ámbito (Sectores y Unidades de Actuación); al divididas por la superficie bruta de cada ámbito (incluida la de los sistemas generales adscritos al mismo) se obtiene el Aprovechamiento Objetivo del ámbito.

La suma de todas las unidades de aprovechamiento de un mismo Área de Reparto, dividida entre la superficie de todos los ámbitos comprendidos en aquélla (Sectores, Unidades de Actuación y sistemas generales adscritos en su caso), da el aprovechamiento tipo del Área de Reparto, pero en este POM, en el que cada ámbito se constituye en un Área de Reparto independiente, el Aprovechamiento Objetivo del ámbito es el mismo que el del Área de Reparto.

En la ficha de cada ámbito de actuación se especifica el Aprovechamiento Objetivo del ámbito, y el del Área de Reparto (que es igual).

C.5.2.1. El Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto en SUNC⁷

Como se puede comprobar en el fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión, y en los cuadros adjuntos, y a tenor de lo dispuesto en el art. 32 del RP, el Aprovechamiento Tipo no difiere más de un 15% en las Áreas de Reparto que tengan igual uso global o pormenorizado mayoritario:

Uso global mayoritario: Residencial Condominio

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m ²)
AR R2 "Dr. Julián Ferreiro"	0,46806

Uso global mayoritario: Residencial Unifamiliar Alta Densidad

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m ²)
AR R3 "Cno. de Fuensalida"	0,52116
AR R4 "Cno. del Concejo"	0,49885

Uso global mayoritario: Industrial

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m ²)
AR PR 1 "San Roque"	0,35831
AR PR 2 A "Antigua UA 2"	0,32799

Uso global mayoritario: Dotacional

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m ²)
AR DOT1 "Residencia"	1,01991

C.5.2.2. El Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto en SUB a desarrollar a partir del POM⁸

Así mismo, como se comprueba en los cuadros adjuntos y en el fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión, y a tenor de lo dispuesto en el art. 31 del RP, el Aprovechamiento Tipo no difiere más de un 15% en las Áreas de Reparto que, encontrándose en circunstancias urbanísticas semejantes, tengan igual uso global o pormenorizado mayoritario.

⁷ No se incluye el AR UA R1 "Las Higueras", cuyo PAU se gestiona al margen del POM

⁸ No se incluye pues el Sector "SAU 3", cuyo PAU se gestiona al margen del POM.

Uso Global mayoritario: Residencial Unifamiliar en Alta Densidad

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m²)
AR RA "Ctra. de Torrijos"	0,38685
AR RB "Ctra. de Calvin"	0,39798
AR RC "Santa Cruz Este"	0,39852
AR RD "Cno. de Pozuelo"	0,39322
AR RE "Ctra. de Extremadura"	0,38433
AR RF "Cno. De La Fuente Nueva"	0,39473
AR RG "El Tejar"	0,43510
AR RH "Camino de La Cuesta"	0,41136
AR RI "Carril de Las Vegas"	0,42643
AR RJ "El Ventorro"	0,38155
AR RK "El Cebadero"	0,42152

Uso Global mayoritario: Industrial

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m²)
AR P1 "Camino de Casarrubios"	0,43010
AR P5 "Los Vallejones"	0,38755

Uso Global mayoritario: Terciario

Área de Reparto	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m²)
AR P2 "Ampliación Antiguo SAU 2"	0,431111
AR P3 "La Fuente Nueva"	0,41935
AR P4 "Valdelamora"	0,39890

C.5.2.3. El Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto en ámbitos con gestión independiente a la del POM

Hay dos ámbitos residenciales, uno de SUNC y otro de SUB, cuyos PAUs se aprobaron inicialmente con anterioridad a la aprobación definitiva de POM, y su gestión es independiente a la de éste. Cada uno de ellos es un Área de Reparto independiente.

Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Tipo (uds. ap/m ²)
AR SAU 3	Industrial	0,38766
AR R1 "Las Higueras"	Residencial	0,43668

C6- OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Este POM aporta la ordenación detallada para todo el suelo de uso residencial o industrial de nuevo desarrollo en torno al casco de Santa Cruz. Solo hay un sector de uso global Industrial al oeste del casco y otro Terciario, al NE del casco, entre la A5 y la carretera de Extremadura, que no están ordenados detalladamente por tratarse de reservas de futuro cuya ordenación dependerá del tipo de empresas y actividades que, cumpliendo las condiciones que para su programación se incluyen en su respectiva ficha, pudieran instalarse en él.

La Ordenación Detallada de todo el suelo de nuevo desarrollo (que se expone en el siguiente título de esta Memoria Justificativa) se ha concebido de manera global y finalista, esto es, se ha diseñado como una imagen final a largo plazo de lo que podría ser el futuro Santa Cruz, en contraposición con lo que han sido los desarrollos urbanísticos de los últimos cuarenta años, colgados de las carreteras que atraviesan el casco, desconectados entre sí y faltos de dotaciones. Evidentemente la ordenación detallada propuesta puede ser modificada, tal y como permite el TRLOTAU, siempre que se redacte el correspondiente Plan Especial (en Suelo Urbano No Consolidado) o Plan Parcial (en Suelo Urbanizable) con una ordenación alternativa que, en cualquier caso, respete los elementos cuyo trazado y características el POM considera irrenunciables por ser los que garantizarán la coherencia y la cohesión de los diferentes ámbitos de desarrollo (Unidades de Actuación y Sectores), por lo que se consideran constitutivos de la Ordenación Estructural: se trata del viario estructurante expuesto más atrás en el epígrafe B3: *La Propuesta viaria* y el uso global, así como los datos de aprovechamiento urbanístico y otras determinaciones de ordenación estructural incluidas en el Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión del Anexo II a las Normas Urbanísticas de este POM.

Brevemente se puede concluir que los objetivos a considerar en los instrumentos de desarrollo del Plan, plasmados en la Ordenación Detallada que luego se comenta, y que habrán de ser mantenidos caso de que ésta se modifique, son:

- Diseñar unos ámbitos de desarrollo (sectores o unidades de actuación) que, aun formando parte de una ordenación global, puedan ejecutarse de forma independiente garantizando sus conexiones viarias con los ámbitos colindantes, además de superficie adecuada para obtener unas cesiones para dotaciones viables.
- Abrir el abanico tipológico residencial de forma tal que la trama urbana se vea enriquecida con diferentes posibilidades de materializar los aprovechamientos urbanísticos, desde las tipologías más densas en manzana cerrada, con frente a los ejes estructurantes, posibilitando en ellos la actividad comercial en sus bajos; pasando por las densidades medias en vivienda unifamiliar adosada-pareada o condominios que comparten los jardines comunes; hasta la vivienda unifamiliar aislada, en baja densidad, propiciada en las zonas más exteriores, ya en contacto con el suelo rústico para lograr una suave transición al mismo.
- Proponer *Centros de Barrio* en los diferentes ámbitos de desarrollo, ubicando las cesiones para dotaciones, equipamientos y zonas verdes, de forma agrupada y en situación de máxima accesibilidad.

- En los ámbitos colindantes con el suelo urbano, propiciar las cesiones en contacto con el casco, de forma que coadyuven a reequiparlo.

C.7- EL SUELO RÚSTICO. CRITERIOS PARA SU ORDENACIÓN

El suelo no incluido en ninguna de las clases anteriores se clasifica como Suelo Rústico. Todo el Suelo Rústico de Santa Cruz del Retamar, merece un amparo normativo que lo proteja de los cambios de uso, puesto que consiste en la principal riqueza del territorio municipal. Hay pues un tratamiento del conjunto del medio físico municipal que tiene rango de planeamiento de ordenación de los recursos naturales; al igual que en Suelo Urbano o Urbanizable se ordenan los recursos antrópicos representados por la urbanización, el patrimonio y el equipamiento público.

El POM se concibe, pues, bajo una óptica conservacionista en el Suelo Rústico: no se proponen grandes transformaciones en el mismo que no sean en el sentido de afianzar los usos actuales del suelo, de manera que la actividad permita mejorar y consolidar la situación actual, evitando en general los cambios que pudieran producirse por obra de la introducción de nuevos usos, o, cuando estos se han propuesto (2ª residencia), lo son con unos índices muy bajos de aprovechamiento urbanístico, que permiten la conservación de la vegetación existente.

El POM regula, en sus Normas Urbanísticas, las diferentes categorías y subcategorías en que diferencia el Suelo Rústico, de acuerdo con las diferenciadas en el artículo 47.2 de la Ley de Modificación de la Ley 2/1998 y en los artículos 4, 5 y 6 del Decreto 242/2004 de Reglamento de Suelo Rústico.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección Natural

Bajo la subcategoría *protección natural* se engloba todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del medio natural. Contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección. Está constituido por el LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche, y por las superficies de dehesas delimitadas por el Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección Ambiental

Bajo esta subcategoría de *protección ambiental* se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por tratarse de bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección Paisajística o de Entorno

Bajo esta subcategoría se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por presentar ecosistemas o elementos paisajísticos o ambientales valiosos, tales como los hábitats de protección especial a los que se refiere la Ley 9/99 de Protección de la Naturaleza de la CACM..

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección Cultural

Bajo esta subcategoría se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por formar parte de las tierras circundantes de elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural, concretamente el recinto protegido del Castillo del Alamín, que simultáneamente esta incluido en la categoría de SRNUEP Natural, por estar dentro de la delimitación del LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección Estructural Agrícola.

Comprende los suelos ocupados mayoritariamente por huertas que presentan un indudable interés ecológico y económico. Se refieren a las huertas históricas situadas al sureste del núcleo de Santa Cruz, en el margen del arroyo Guadalvisa.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Subcategoría de Protección de Infraestructuras.

Bajo esta subcategoría de protección de infraestructuras se incluyen los suelos del municipio que precisan protección por razón de la preservación de la funcionalidad de las infraestructuras. Se trata de los terrenos donde se localizan las infraestructuras y sus zonas de servidumbre, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rustico (Decreto 242/2004).

Suelo Rústico de Reserva

Las áreas incluidas dentro de esta categoría lo son por no haber sido adscritas a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Son áreas ocupadas mayoritariamente por el uso agropecuario, definido éste como el propio de aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano, o su aprovechamiento ornamental o industrial.

El POM establece que en esta categoría de suelo rústico de reserva podrán proponerse y aprobarse actuaciones urbanizadoras, según lo dispuesto en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

D. LOS SISTEMAS GENERALES

D.1 - EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Compone el Sistema General de Comunicaciones, que se grafía junto con sus zonas de protección en el plano de *Clasificación del Suelo Urbano, Urbanizable y SS GG* :

- Las carreteras que atraviesan el municipio, ya sean de titularidad estatal (la autovía A5), o autonómica (las carreteras CM-4009 y CM-4011).
- Las vías rodadas existentes que estructuran la cabecera municipal, como son las travesías urbanas de las anteriores carreteras autonómicas mencionadas y la antigua Carretera de Extremadura o N-V.
- El acceso al cementerio.
- La Vía de Ronda con sus rotondas propuesta por el POM, que circunvala y delimita todo el suelo urbanizable, dándole servicio y conexión. Sus diferentes tramos serán captados por el mecanismo del Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable por las Áreas de Reparto RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK y P3.

D.2 - EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En **Santa Cruz**, El SG de Espacios Libres propuesto por el POM está constituido, además del por el pequeño parque del Caño existente al norte del casco, por otros parques que serán captados por el mecanismo del Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable de diversas Área de Reparto.

Todos los Espacios Libres de Sistema General cumplen con lo especificado en el art. 24 del RP: tienen una superficie mayor de 1.000 m², y puede inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diámetro, además de cumplir con las condiciones descritas en el apartado 2 del artículo mencionado.

Dos de ellos se sitúan en áreas centrales, en contacto con el casco urbano, con lo que enjagan el déficit de espacios libres existentes en el mismo:

- Un primer parque, cuya captación está adscrita al Área de Reparto RC, situado al este del casco urbano entre el nuevo polideportivo cubierto de la carretera de Calvin y la cesión para Sistema General de Equipamiento a captar por esta misma AR. Se constituye pues esta zona, como el principal centro civico cultural de la población, que podra acoger un futuro Instituto de Enseñanza Secundaria.
- Un segundo parque, a captar por el Área de Reparto RK, al oeste del casco.

Otros parques se localizan más perimetrales:

- El ubicado en el cruce de la *Vía de Ronda* con el Camino de Casarrubios, en el límite este del suelo urbanizable, a captar por el Área de Reparto RD.
- Un parque al oeste, junto al polideportivo existente, a ser captados por el AR RK, permitirá ampliar las zonas estanciales de aquél.
- Otro pequeño parque al sur, a captar por el AR RB.
- Por último un gran parque lineal al norte, discurre entre la A-5 y la *Vía de Ronda*, y funcionará como amortiguador de la autovía hacia las nuevas zonas residenciales colindantes. Será captado por las Áreas de Reparto RE, RF, RG, RH, RI, RJ y P3.

Con estos parques estratégicamente localizados, muchos de los cuales se sitúan en continuidad con las cesiones de espacios libres locales (lo que aumenta su superficie funcional), Santa Cruz y sus nuevos suelos residenciales propuestos quedan excepcionalmente dotados.

En **Calalberche**, ni el Plan Parcial ni las anteriores NN SS distinguen entre los Espacios Libres de sistema interior o de SG, por lo que el presente POM considera que pertenecen a este último los espacios libres con frente al Río Alberche y al Arroyo Grande, que suman 116.664 m² de superficie, pues son estos los que se pueden considerar al servicio de toda la población; mientras que los localizados junto a los fondos de saco viarios o en el interior de las *supermanzanas* de vivienda unifamiliar, de difícil accesibilidad y escarpada topografía, se han considerado constitutivos de sistema interior (algunos de estos espacios libres han sido ocupados y edificados por particulares, por lo que las edificaciones están fuera de ordenación).

D.2.2- Justificación de la proporción de Parques y Jardines públicos del Sistema General de Espacios Libres (art. 19.5 del RP del TRLOTAU)

En el cuadro que se ofrece a continuación se justifica el cumplimiento del art. 19 del RP, teniendo en cuenta la población y viviendas existentes actualizadas (s/datos municipales de abril 2011), así como la potencial prevista contemplando el suelo vacante en el suelo urbano y los desarrollos previstos en las unidades de actuación y en los sectores propuestos, tomando como índice de ocupación para éstos la media regional de 3 habitantes por vivienda. En Cruz Verde se considera el mismo número de viviendas que parcelas existentes, ya que son unifamiliares, con el ratio de ocupación de 3 habitantes por vivienda:

CLASE DE SUELO	Viviendas	Habitantes	
SUC Santa Cruz-Dehesa	1.575	2.165	
SUC Calalberche	1.959	981	
SUC Cruz Verde	162	486	
Suelo Vacante SUC	250	750	(1)
SUNC	350	1.049	(2)
SUB	5.340	16.020	(3)
TOTAL	9.636	21.451	
1.Sup. SGEL s/ Estándar mínimo art.19 RP	107.253	m2 suelo	(1000m2 / 200 habs)
SUP. DEL SG DE ESP. LIBRES CAPTADOS	m2 suelo		
Plaza del Cayo (Santa Cruz)	2.128		
Calalberche	115.819		
2. TOTAL	117.947	m2	
SUP. DEL SG DE ESP. LIBRES POR CAPTAR			
SG-VE-RB	2.280	Adscrito al AR SECTOR RB	
SG-VE-RC	9.933	Adscrito al AR SECTOR RC	
SG-VE-RD	10.803	Adscrito al AR SECTOR RD	
SG-VE-RE	7.418	Adscrito al AR SECTOR RE	
SG-VE-RF	5.299	Adscrito al AR SECTOR RF	
SG-VE-RG	18.495	Adscrito al AR SECTOR RG	
SG-VE-RH	11.211	Adscrito al AR SECTOR RH	
SG-VE-RI	19.160	Adscrito al AR SECTOR RI	
SG-VE-RJ	21.090	Adscrito al AR SECTOR RJ	
SG-VE-RK	26.457	Adscrito al AR SECTOR RK	
SG-VE-P3	20.945	Adscrito al AR SECTOR P3	
SG-VE-P5	46.598	Adscrito al AR SECTOR P5	
3. TOTAL	199.689		
SUP. TOTAL SG ESP. LIBRES POM (2+3)	317.636	m2	
BALANCE DEL SG ESP.LIBRES (2+3-1)	210.384	m2 de superavit	

(1) 50 viv. en Santa Cruz y 200 viv. en Calalberche

(2) Las viviendas se calculan dividiendo por 100 m2/vivienda el 70% de la edificabilidad total residencial del SUNC. El 30% se supone para usos complementarios.

(3) Las viviendas se calculan dividiendo por 100 m2/vivienda el 70% de la edificabilidad total residencial del SUB. El 30% se supone para usos complementarios.

En el cuadro se aprecia que el POM propone una superficie de suelo para el SG de Espacios Libres muy superior a la requerida por el Reglamento de Planeamiento.

D.3 - EL SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Lo compone el conjunto de parcelas dotacionales y de equipamiento, con sus correspondientes edificaciones, que están (o estarán) al servicio de toda la población. Se distinguen:

- ⇒ Las ya existentes, como son, en Santa Cruz, el Ayuntamiento, Colegio Público, Piscina Municipal, Polideportivo cubierto, Centro de Salud, Casa de la Cultura, Centro Social Polivalente, cuartel de la Guardia Civil y cementerio. En Calalberche el Centro Social Cultural, la plaza de Toros y un área localizada al oeste, de 74.658 m² lindando con el Arroyo Grande, recalificada a partir de los espacios libres de SS GG del planeamiento vigente, de los que había un gran excedente, que ahora se recalifican en parte para Equipamientos y Servicios, y que actualmente acoge ya unas pistas polideportivas.
- ⇒ La propuesta por el POM a captar por el Área de Reparto RC "Santa Cruz Este", de 6.507 m² de superficie, que podrá albergar un Instituto de Enseñanza Secundaria, localizado en continuidad con el parque de SG antes mencionado.

D.4 – RESUMEN DE LOS SS GG A CAPTAR POR LA GESTIÓN DEL POM

ÁREA DE REPARTO	SG ADSCRITO	SUPERFICIE (m2)
SECTOR RA "CARRETERA DE TORRIJOS"	SG-VI-RA	5.288
SECTOR RB "CARRETERA DE CALVIN"	SG-VI-RB	7.704
	SG-VE-RB	2.280
SECTOR RC "SANTA CRUZ ESTE"	SG-VI-RC	7.212
	SG-EQ-RC	6.507
	SG-VE-RC	9.933
SECTOR RD "CAMINO DE POZUELO"	SG-VI-RD	9.672
	SG-VE-RD	10.803
SECTOR RE "CARRETERA DE EXTREMADURA"	SG-VI-RE	4.570
	SG-VE-RE	7.418
SECTOR RF "CAMINO DE LA FUENTE NUEVA"	SG-VI-RF	4.006
	SG-VE-RF	5.299
SECTOR RG "EL TEJAR"	SG-VI-RG	12.471
	SG-VE-RG	18.495
SECTOR RH "CAMINO DE LA CUESTA"	SG-VI-RH	12.568
	SG-VE-RH	11.211
SECTOR RI "CARRIL DE LAS VEGAS"	SG-VI-RI	8.176
	SG-VE-RI	19.160
SECTOR RJ "EL VENTORRO"	SG-VI-RJ	8.488
	SG-VE-RJ	21.090

SECTOR RK "EL CEBADERO"	SG-VI-RK	8.322
	SG-VE-RK	26.457
SECTOR P3 "LA FUENTE NUEVA"	SG-VI-P3	34.960
	SG-VE-P3	20.945
SECTOR P4 "VALDELAMORA"	SG-VI-P4	25.098
SECTOR P5 "LOS VALLEJONES"	SG-VI-P5	44.058
	SG-VE-P5	46.598

SG-VI: Sistema General Viario

SG-EQ: Sistema General de Equipamiento

SG-VE: Sistema General de Espacios Libres

E- LAS CIFRAS DEL POM

Se ofrece en este capítulo un resumen de las grandes cifras del POM, tanto de la superficie de las distintas clases de suelo como de la capacidad del Plan en número de viviendas y empleos en suelo de uso exclusivo.

E.1 - RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Las cifras que se exponen a continuación se refieren al total municipal, sin desagregar las que se refieren a la cabecera municipal, Calalberche, La Dehesa o Cruz Verde.

CLASE	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	SUPERFICIE (Has.)	% S/T.M
URBANO (1)	CONSOLIDADO		433,13	3,35
	NO CONSOLIDADO		12,43	0,10
TOTAL SUELO URBANO			445,56	3,44
URBANIZABLE (1)	CON ORD. DETALL		201,48	1,56
	SIN ORD. DETALL		115,32	0,89
TOTAL SUELO URBANIZABLE			316,80	2,45
RUSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION	PROTECCION NATURAL	9.176,23	70,87
		PROTECCION AMBIENTAL	501,76	3,88
		PROTECCION PAISAJISTICA	56,43	0,44
		PROTECCION ESTRUC. AGRICOLA	21,86	0,17
	DE RESERVA	PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	100,10	0,77
TOTAL SUELO RUSTICO			2.329,56	17,99
TOTAL TERMINO MUNICIPAL			12.185,94	94,11
			12.948,30	100

(1) Incluye los Sistemas Generales adscritos

E.2 – LAS CIFRAS GLOBALES DE VIVIENDAS

La actividad residencial que se propone lanzar este POM, o, dicho en otras palabras, el crecimiento propuesto para Santa Cruz del Retamar durante el escenario contemplado por el POM, se puede estimar como agregado de las cifras de las Unidades de Actuación (Suelo Urbano No Consolidado), los Sectores (Suelo Urbanizable) y la actividad constructora en el continuo urbano (Suelo Urbano Consolidado).

El año horizonte considerado por el POM es el 2016. Utilizando, como ya se comentó al hablar de las necesidades de suelo residencial, un coeficiente de holgura de 1,86 de la demanda previsible (3.951 viviendas en Santa Cruz), alcanzaríamos unas necesidades de suelo para viviendas en torno a las 7.349 unidades en la cabecera municipal.

En cuanto a Calalberche, al tratarse de una *Urbanización* de segunda residencia, no tiene sentido hablar de coeficientes de holgura. Ya se ha comentado cómo la demanda previsible para el año horizonte rebasa las 2.701 unidades de capacidad total de viviendas de la urbanización, y puesto que ésta no es ampliable en superficie, el exceso se ha incluido dentro de las necesidades de suelo del núcleo de Santa Cruz.

E.3- EL CONTINUO URBANO

¿Cuál será el porcentaje de esas viviendas que se localizarán en el continuo urbano? A esta pregunta es difícil responder, porque no se puede conocer la tendencia futura del mercado de la vivienda en cuanto a las preferencias espaciales de los potenciales compradores, pero es de esperar que una buena parte de la construcción de nuevas viviendas se desplace a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado si el POM acierta en sus propuestas. Ello es debido a que lo que se construye en la periferia ofrece unas condiciones de calidad superior a la de los edificios en casco (la demanda actual prefiere viviendas exentas con jardín) y a que esa calidad ha de aumentar aún más con las nuevas propuestas del POM. En el continuo urbano aumentará, además, el número de viviendas a rehabilitar, dadas las actuales condiciones de acceso al crédito. En cualquier caso, se toma como capacidad de viviendas a edificar en el continuo urbano (suelo urbano consolidado), la que se calculó al hablar de suelo vacante (epígrafe C6 del Título II de esta Memoria): 50 unidades.

E.4- LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y LOS SECTORES RESIDENCIALES COLINDANTES CON EL NÚCLEO DE SANTA CRUZ

Las cifras aparecen pormenorizadas para cada delimitación en las fichas de unidades de actuación y sectores contenidas en el Fichero de Planeamiento, Desarrollo y Gestión. Una vez sumadas, nos dan una oferta total del nuevo parque de viviendas que alcanza las 5.690 unidades en el núcleo de Santa Cruz, (350 en Unidades de Actuación y 5.340 en Sectores residenciales).

E.5- CAPACIDAD DE VIVIENDA. BALANCE FINAL.

- Al poner en relación todas las cifras anteriores, obtenemos el siguiente agregado para **Santa Cruz**, cabecera municipal:

<i>Capacidad de viviendas del suelo urbano consolidado vacante (1):</i>	<i>50 unidades.</i>
<i>Capacidad de viviendas en Unidades de Actuación (2):</i>	<i>350 unidades.</i>
<i>Capacidad de viviendas en Sectores Residenciales (3):</i>	<i>5.340 unidades.</i>
<i>Capacidad viviendas existentes</i>	<i>1.575 unidades</i>
TOTAL CAPACIDAD BRUTA DEL POM PARA SANTA CRUZ	7.315 unidades

(1) 50 viv. en Santa Cruz y 200 viv. en Calalberche

(2) Las viviendas se calculan dividiendo por 100 m²/vivienda el 70% de la edificabilidad total residencial del SUNC. El 30% se supone para usos complementarios.

(3) Las viviendas se calculan dividiendo por 100 m²/vivienda el 70% de la edificabilidad total residencial del SUB. El 30% se supone para usos complementarios.

Esta capacidad total es muy similar a las 7.332 unidades de la demanda prevista incrementada con el coeficiente de holgura antes indicado (1,86).

- Para Calalberche, el POM mantiene la capacidad actual para nueva vivienda:

<i>Capacidad de viviendas del suelo urbano consolidado vacante:</i>	<i>200 unidades.</i>
<i>Capacidad de viviendas existentes:</i>	<i>1.951 unidades.</i>

TOTAL CAPACIDAD BRUTA DEL POM PARA CALALBERCHE 2.151 unidades

- En el ámbito de **Cruz Verde** hay capacidad para 162 viviendas

E.6- SUELO PRODUCTIVO

En la actualidad en suelo productivo existente en suelo urbano es de 66.500 m², que sumados a los 1.169.152 m² de los nuevos Sectores y UA industriales del P.O.M. hacen un total, de 1.235.652 m² de suelo productivo bruto, rebasando ampliamente las necesidades requeridas para la proyección de población que se considera y la correspondiente demanda de empleo para el año horizonte, lo cual se debe al resultado de la información pública del POM, en la que se estimaron dos alegaciones que proponían crear otros tantos sectores de suelo industrial. Su delimitación y localización se consideraron adecuadas, si bien, y como se verá más adelante, para que puedan desarrollarse tendrán que garantizarse el suministro de agua al margen del que dispone el municipio procedente de las captaciones municipales y del caudal inicial asignado a Santa Cruz del Retamar por la CHT, procedente de la conducción del Pantano de Picadas.

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA: JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

A. LAS ZONAS DE ORDENANZA: ORDENANZAS TIPOLOGICAS Y USOS PORMENORIZADOS

El núcleo de Santa Cruz del Retamar se han desarrollado mediante el recurso a un espectro limitado de tipologías: edificación cerrada de baja altura en el casco histórico y vivienda unifamiliar adosada de promoción privada en torno a aquel. En el caso de Calalberche, esta monotonía tipológica tiene motivos diferentes, ya que responde a una urbanización de segunda residencia, en la que el producto apetecido es la vivienda unifamiliar exenta con jardín, y así se ha desarrollado mayoritariamente (excepto unos pocos bloques abiertos de apartamentos). Pero en el caso del núcleo de Santa Cruz, la escasa variación parece encontrarse más cerca de la producción de viviendas adosadas, según modelos tipológicos trillados de bajo coste y fácil salida en el mercado inmobiliario, con los cuales el promotor sabe que no corre ningún riesgo.

Por lo que hace a la industria, no se puede describir ningún área homogénea tradicional en la que la pauta tipológica sea el resultado de la aplicación sistemática de una ordenanza, más allá del reciente y pequeño desarrollo industrial en el antiguo SAU 2 de las anteriores NN SS, ejecutado en base a una única tipología de industria en pequeña parcela.

Esta Memoria presenta sus propuestas mediante la utilización de tipologías de referencia que han sido detalladas en la correspondiente normativa urbanística. Pueden agruparse, para las nuevas áreas, en residenciales, las dedicadas a la producción, y las dotacionales. Para el espacio consolidado, como es natural, se han formulado ordenanzas que permitan la consolidación de las tipologías actuales, manteniendo los aprovechamientos urbanísticos del anterior planeamiento y evitando aquellas fugas normativas que han producido excepciones que subvierten el tejido.

A1. LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.

A los efectos de este POM, se han considerado seis tipologías, algunas de ellas con más de un grado; todo ello, en el ánimo de diversificar la paleta residencial y de obtener diferentes densidades que hagan posible la adaptación tipológica al territorio, lográndose con ello un gradiente de densidad descendiente al situar las tipologías más densas en las áreas centrales de los nuevos desarrollos y las más esponjadas en contacto con el Suelo Rústico (o en áreas de topografía menos llana). Son las siguientes:

Residencial Intensiva: cubre el arco de edificaciones situadas (o por situar) en el casco antiguo, recogiendo los parámetros de la *Ordenanza : Zona de Edificación Cerrada* de las anteriores NN SS, completando y ampliando sus determinaciones volumétricas desglose de usos globales y condiciones estéticas.

Unifamiliar en Alta Densidad: esta es una tipología de referencia, que se desarrolla normalmente en dos plantas (incluida la baja), con pequeño patio-jardín interior, y eventualmente retranqueo a la alineación oficial. Cubre buena parte del nuevo suelo propuesto, como tipología intermedia entre las más y las menos densas. La vivienda adosada ha sido acusada de monótona y promiscua, en tanto que es muy permeable a las vistas y ruidos de los vecinos, y se suele desarrollar en tiras con soluciones formales reiteradas. Pero el problema no es sólo de la tipología: muchas veces es del proyecto de arquitectura, cuando se redacta por profesionales es-

casamente motivados. Si el dinero que se invierte en elementos de representación (balaustres prefabricados, cornisones decoradas, enanos de piedra artificial, ladrillos extravagantes, detalles posmodernos) se empleara en buenos materiales de aislamiento y disposiciones arquitectónicas adaptadas al lugar, no podría hacerse responsable a la tipología de la mayor parte de las críticas que recibe. Se definen cuatro grados

Grado 1º.- Se corresponde, recogiendo sus parámetros, con la antigua *Ordenanza 2ª: Zona de Vivienda Unifamiliar*, por lo que es de aplicación en los ámbitos desarrollados con ésta.

Grado 2º.- Es de aplicación en nuevas ordenaciones propuestas por este POM para viviendas de precio libre, y únicamente difiere del anterior grado en la ocupación en planta (pasa del 50 al 60%) y en el coeficiente de edificabilidad máxima (se eleva de 0,8 a 1,0 m²c/m²).

Grado 3º.- Como el anterior, es de aplicación en nuevas ordenaciones, diferenciándose de aquel en que se refiere a viviendas con algún régimen de protección y en el tamaño de parcela mínima, al reducirse la superficie de 200 a 120 m².

Unifamiliar en Baja Densidad: con esta tipología se esponja el tejido residencial, y se obtienen morfologías de ciudad-jardín, con edificabilidades de referencia entre los 0,43 y los 0,2 m²c/m². Se desarrolla en cuatro grados:

Grado 1º.- Se corresponde con la antigua Ordenanza de *Zona 1ª: Edificación Unifamiliar*, del PP Calalberche sobre parcela grande (900 m²). La mayor parte del suelo residencial de esa Urbanización de 2ª residencia se ha edificado con esta ordenanza.

Grado 2º.- Este grado es de aplicación sobre las áreas menos densas de las nuevas ordenaciones propuestas por este POM en torno al núcleo de Santa Cruz y sobre las escasas parcelas con la Ordenanza de *Zona 2ª: Vivienda Colectiva* (bloque abierto en altura) del PP Calalberche que permanecen vacantes en el momento de aprobación de este POM, para que puedan ser edificadas en tipología unifamiliar, eliminándose así el impacto paisajístico que causarían los eventuales bloques que podrían construirse de mantenerse la antigua ordenanza de zona. Con este cambio tipológico en estas parcelas de Calalberche se reduce además el aprovechamiento lucrativo, pues se reduce la edificabilidad de 1m²/m² de la antigua *Zona 2ª: Vivienda Colectiva*⁹.

La parcela mínima para este grado se establece en 450 m² y la edificabilidad en 0,43 m²/m². Tanto para este grado como para el siguiente, se permiten promociones unitarias de viviendas con parcela mancomunada y superficies comunes destinadas a jardines o viario interior, lo cual no está permitido en el *Grado 1º*, pues podría dar lugar a un proceso de renovación y densificación en Calalberche, subvirtiéndolo que es un buen ejemplo morfotipológico de Urbanización de 2ª residencia no especulativa.

Grado 3º.- Se propone para las *urbanizaciones* existentes de suelo urbano exteriores al casco (La Dehesa y Cruz Verde). Sus parámetros recogen las características morfotipológicas de estos ámbitos, es decir: gran parcela y baja edificabilidad (0,2m²/m²).

⁹ Tal y como se aprecia en el epígrafe F3 de la Memoria Informativa

Bloque abierto: esta tipología únicamente está presente en unas pocas parcelas de Calalberche, y los parámetros geométricos de la nueva Zona de Ordenanza coinciden con los de la antigua Ordenanza de *Zona 2ª: Vivienda Colectiva* de su PP, en base a la cual se edificaron. Así pues su aplicación se restringe a parcelas ya construidas con esta tipología.

Condominio: Tipología, inédita en Santa Cruz del Retamar, que ahora se pretende ofrecer como una alternativa a medio camino entre la vivienda en bloque y la adosada, con la que se iguala en intensidad edificatoria (con el G⁰²). Ello indica que la elección entre vivienda adosada o condominio no es una cuestión de aprovechamiento, sino de preferencia por una manera de habitar diferente: en el caso de la vivienda adosada, disponiendo de pequeños patios-jardín privados; en el caso del condominio, con elementos comunes, que ya hacen de los jardines unas piezas más amplias. El condominio es un pequeño edificio para vivienda colectiva por plantas (no más de tres más ático), pero completamente retranqueado de sus linderos, y con una ocupación máxima de la mitad de la parcela. Así, una pequeña comunidad de vecinos tiene un jardín comunitario, puede que con piscina. Con esta tipología se construyen barrios en los que la vegetación privada se funde con la pública, ofreciendo una percepción muy grata del espacio; y se rompe la monotonía de la vivienda en hilera.

Manzana cerrada: También inédita, se plantea esta tipología sobre las áreas más densas de las nuevas ordenaciones propuestas por este POM en torno al núcleo de Santa Cruz. Se trata de manzanas con frente a ejes viarios estructurantes, fundamentalmente la *Gran Vía Bulevar*, en los que se induce actividad comercial, al propiciarse los bajos con este uso.

A2. LAS TIPOLOGÍAS PARA USOS ECONÓMICOS.

Muchos usos industriales están ya muy cerca, en cuanto a su demanda tipológica, de otros usos, como los terciarios: se produce limpiamente, y los edificios se diseñan con intención de proclamar esa limpieza. Por eso, puede hablarse de usos económicos, porque son compatibles los industriales, los terciarios y los comerciales. Por ello, las tipologías de este grupo admitirían usos industriales, terciarios y comerciales en todos sus grupos.

Se define una tipología comercial y dos industriales, que responden a otros tantos sesgos de la demanda de suelo para usos económicos:

Comercial: Se proponen dos grados: el primero, refunde las antiguas ordenanzas de la *Zona Hotelera y Zona Comercial* del PP Calalberche. El segundo grado se propone para usos terciarios en varios sectores en torno al núcleo de Santa Cruz, estratégicamente localizados para estos usos, al tener frente a la A5 y accesos inmediatos desde ésta; es apropiada para superficies comerciales a partir de 500 m² de parcela.

Productivo Intensivo: El grado 1^o recoge las antiguas zonas ordenadas 4ª: *Zona de Industria – Almacén* y 5ª: *Zona de Instalaciones Agrícolas* (cuyas condiciones volúmetricas y de aprovechamiento urbanístico eran idénticas), manteniendo su edificabilidad de 0,8 m²/m². El grado 2^o se propone para nuevas ordenaciones. Esta tipología supone plantas sobre parcela de 350 m² ocupada hasta en un 70%, posiblemente la solución más popular para talleres y otras actividades similares, pero con el inconveniente de que el adosamiento obliga a restringir las categorías industriales con mayor carga térmica: al estar adosadas las plantas, un incendio en una de ellas puede tener consecuencias muy graves para los colindantes, por lo que hay que limitar la carga térmica.

Productivo Exento: Es una tipología para acoger edificaciones exentas, más esponjada que la anterior, con menor ocupación de parcela (40%) y edificabilidad (0,65 m²/ m²). Se propone para nuevas ordenaciones sobre parcela mínima de 500 m².

A3. LAS TIPOLOGÍAS PARA LAS DOTACIONES.

En materia de equipamiento (público o privado), el POM se reduce a contemplar una única tipología: el edificio exento, retranqueado por todos sus linderos. La experiencia demuestra que, salvo excepciones, con esta tipología se resuelven las necesidades de centros de enseñanza, centros sanitarios, sociales o culturales. Normalmente son de titularidad pública, y el suelo ordenado procede de cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, lo que significa que sus coordenadas urbanísticas no tienen influencia en el cómputo de los aprovechamientos privativos. Así, si un caso concreto requiere una modificación de la ordenanza, ello no repercutirá en los derechos de los propietarios.

No obstante, hay que recoger la situación de los equipamientos consolidados; por ello, la Ordenanza dispone de dos grados. El grado primero modifica la antigua *Ordenanza 6ª: Zona de Equipamientos*. Permite parcela pequeña, y edificios sin retranqueo, con condiciones volumétricas y de aprovechamiento similares a los de la *Zona de Ordenanza 11: Residencial Intensiva*, por lo que se aplica sobre los equipamientos insertos en el casco antiguo. El grado segundo es el estándar de equipamiento en nuevas ordenaciones (si bien también recoge algunos equipamientos existentes exteriores al casco) con parcela de más de 400 m² y edificación retranqueada por todos sus linderos.

B- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

B1. SANTA CRUZ, CALALBERCHE Y LA DEHESA

Una vez definidos los usos y tipologías consideradas por el POM, puede abordarse una exposición sobre cómo se ha procedido para la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. El Plan ha sido muy riguroso en la delimitación de esta subclase de suelo, de manera que el suelo consolidado se compone en exclusiva de espacios urbanizados y construidos (excepto algunos solares vacantes) cuya modificación no está prevista en el horizonte del POM. Las renovaciones de edificios que hayan cumplido su ciclo y deban ser sustituidos se producirá a través de la mera aplicación de la normativa urbanística, que prevé procedimientos simples para las segregaciones o agregaciones catastrales, que no han de afectar a las tipologías. La ordenación detallada es, pues, estrictamente normativa.

B2. CRUZ VERDE

Las NN SS clasificaron esta *urbanización* como suelo urbano, con una Ordenanza tipológica específica de edificación unifamiliar aislada con una edificabilidad de 0,2 m²/m², y con parcela mínima la existente. Se habían efectuado cesiones para dotaciones que están grafiadas en el plano de parcelación de Cruz Verde de las NN SS. Quedaba pendiente, previamente a la concesión de licencia de obras, y según se especificaba en las Normas Urbanísticas de las NN SS, la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para terminar las obras de urbanización, conservar las instalaciones, recabar las cuotas para sufragar los gastos y vigilar la potabilidad del agua y el buen funcionamiento del saneamiento. Para el desarrollo y posterior

edificación, o legalización de los edificios existentes tendría que redactarse un Proyecto de Urbanización que cumpliera con una serie de determinaciones.

En el momento de redactar este POM, la Entidad Urbanística de Conservación está constituida el proyecto de urbanización aprobado y ejecutadas las obras de urbanización.

C- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

La diferencia de considerar un ámbito a desarrollar como Unidad de Actuación o como Sector, se desprende del art. 45 del TRLOTAU; pero brevemente se puede resumir diciendo que, básicamente, se han considerado Unidades de Actuación aquellos ámbitos que estaban ya clasificados como Suelo Urbano en las NN SS de 1992, están dentro de una ZOU con al menos dos tercios de su superficie urbanizada y edificada, y poseen una cierta estructura viaria perimetral que cuenta con servicios urbanísticos aunque no esté totalmente urbanizada. En cambio, se han considerado Sectores los ámbitos en los que la mayor parte de su suelo era rústico en las NN SS y carecen de infraestructura viaria previa.

Todo el Suelo Urbano No Consolidado ha sido incluido en Unidades de Actuación Urbanizadoras. Unas, redelimitadas, proceden del Plan anterior y estaban sin desarrollar; en algunos casos han sido retocadas hasta adaptarlas a límites gestionables y a intensidades o usos acordes con la voluntad municipal de hacer viables estas Unidades. Otras se delimitan sobre ámbitos que, siendo en su gran mayoría Suelo Urbano en las anteriores NN SS (aunque sin ordenación detallada), o bien no están urbanizados, o si lo están (y en algunos casos construidos) no han cedido aún suelo para dotaciones.

Procede realizar una breve explicación de los detalles de la propuesta de cada UA:

C1. UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES

El suelo urbano no consolidado (tal y como se define en el art. 45 del TRLOTAU) se engloba en cuatro UAs en el borde del continuo urbano. Todas ellas están incluidas en la ZOU "Santa Cruz Ensanche", en la que, como ya se ha expuesto en el epígrafe C3 del título anterior, no se alcanzan $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ de intensidad edificable bruta, por lo que es posible aumentarla en los ámbitos de las UAs, siempre que las mismas cumplan con las reservas dotacionales que marca el art. 21 del RP del TRLOTAU. Efectivamente: la Ordenación Detallada de este POM, propone para estas cuatro UAs la *Zona de Ordenanza 12: Unifamiliar en Alta Densidad*, en sus grados 2º y/o 3º, que admite una edificabilidad máxima de $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$, ligeramente superior a los $0,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ del grado 1º (aplicable sobre el SUC).

UA-R1 "Las Higueras"

Se engloban en esta Unidad los suelos urbanos de las anteriores NN SS localizados al SE (antigua UA-3) y SO de la *Urbanización Las Perdices*. Se trata de suelo sin urbanizar en el que se propone la continuidad con el viario de la mencionada *Urbanización*, y con el que se diseña en el colindante Sector-RE que luego se comenta. Las cesiones para dotaciones se ubican con frente a la plaza prevista (futuro centro de barrio) y en continuidad con las cesiones del Sector mencionado, obteniéndose así unidades dotacionales mayores. El PAU para el desarrollo de

esta UA se ha aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación definitiva de este POM, por lo que su gestión es independiente del mismo.

UA-R2 “Dr. Julián Ferreiro”

Esta UA se delimita sobre suelo ubicado al este del casco urbano, colindante a la calle Julián Ferreiro, localizándose sus cesiones para Espacios Libres de forma tal que estén en continuidad con las previstas para SS GG en el colindante sector RC de este POM. Las cesiones para Equipamiento se agrupan en el borde oeste de la UA, completando una manzana residencial de SUB. La ordenación propuesta se estructura con frente a una vía que conecta, por el sur del nuevo polideportivo municipal, el casco urbano con el nuevo suelo urbanizable del sector RC, prolongándose en el eje estructurante E-O de aquél.

UA-R3 “Camino de Fuensalida”

Esta UA, la de mayor tamaño de las cuatro, ordena el suelo aún vacante entre el borde sur del casco (calles Estrecho y Pozo Nuevo), el Camino de Fuensalida y la CM-400 (Carretera a Torrijos). Se incluye en la delimitación instalaciones industriales obsoletas y sin actividad. El viario propuesto conecta el del casco con la CM-400 y completa manzanas de casco semiconsolidadas en el norte de la UA; en la parte central se dispone el suelo para equipamientos y zonas verdes, con la función de crear un pequeño centro de barrio. El desarrollo de las manzanas lucrativas se propone indistintamente con las Zonas de Ordenanza 12: *Unifamiliar en Alta Densidad* (G^o 2 y 3) y/o 16: *Condominio*.

UA R-4 “Camino del Concejo”

Incluye en su ámbito el Suelo Urbano de las NN SS con frente al camino (no urbanizado) del Concejo. Como en las anteriores UAs, se localizan las cesiones de forma tal que se complementen con las de los sectores colindantes, creando con ello unidades de mayor tamaño, y por ello más viables para diferentes dotaciones.

C2. UNIDADES DE ACTUACIÓN INDUSTRIALES

Este POM propone la clasificación de dos Unidades de Actuación de uso industrial, en los que tienen cabida los dos tipos de industria, *formal* y *escaparate*, definidos en el epígrafe B5 del título anterior, que requieren de suelo de uso exclusivo. Las UA industriales PR1 y PR2(A) ya eran suelo urbano en las anteriores NN SS, y el POM mantiene la tipología y el aprovechamiento urbanístico que las Normas les concedía, acordes con los que se ha denominado industria formal.

UA-PR1 “San Roque”

Coincide con la UA-1 de las NN SS. Posibilita la conexión entre la Carretera de Extremadura y la calle San Roque, ofreciendo un frente para industria intensiva. Incluye suelo de la antigua UA-1 que ha sido edificado al margen de la legalidad, y que ahora podrá regularizar su situación cediendo su parte proporcional de dotaciones y aprovechamiento lucrativo.

UA-PR2(A) “Antigua UA-2”

Si bien el ámbito de ambas Unidades de Actuación coinciden, la del POM ajusta ahora las reservas para dotaciones y cesión de aprovechamiento lucrativo a lo indicado por el TRLOTAU.

Se localizan las dotaciones (que se destinan todas a Espacios Libres) en situación de accesibilidad y viabilidad (antes eran retales inviables) y se prevé un viario rodado que comunique, a través de la UA, la antigua carretera con el Sector P3 al norte, evitando así su obturación y posibilitando su mejor desarrollo.

C3. UNIDADES DE ACTUACIÓN DOTACIONALES

UA-DOT1 “Residencia”

Esta pequeña UA se delimita sobre la Residencia de Mayores, incluida en en la UA 5 de las anteriores NN SS, pendiente de efectuar las cesiones para dotaciones.

D- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE (SUB)

D1. CONSIDERACIONES GENERALES

Todo el suelo urbanizable contenido en este POM, excepto el de 2ª residencia y el de uso terciario, tiene detallada su ordenación.

Bien sea en operaciones contiguas al Suelo Urbano, o colonizando suelos más exteriores, el POM tiene como objetivo ordenar el nuevo suelo residencial con tipologías poco densas, que al mismo tiempo estructuren y *suturen*, junto con las UAs ya comentadas, el actual borde urbano, evitando que el mismo se convierta en *patio trasero* al que se destinen los usos más marginales que dificulten nuevos crecimientos residenciales futuros. Con la estructura viaria comentada más en el anterior Título de esta Memoria, la ciudad queda preparada para acoger crecimientos más allá del periodo de vigencia de este POM.

De una observación del conjunto de la ordenación que incorpora el POM, se observa una corona de ámbitos, Unidades de Actuación y, sobre todo, Sectores de Suelo Urbanizable (de los cuales se adjunta, en el FICHERO DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN, las correspondientes fichas de aprovechamiento urbanístico) en los que las delimitaciones propuestas son muy conscientes de la situación catastral en el borde de lo construido, y atienden preferentemente a la necesidad de la forma urbana, en lugar de ceñirse en exceso al reparto de la propiedad del suelo, lo que sería tanto como no haber entendido que la producción de la ciudad pasa por la transformación del catastro de rústica en el de urbana, dos escalas muy diferentes del mosaico territorial que exigen, para pasar de uno a otro, una cierta dosis de gestión. En este sentido, conviene recordar aquí el segundo párrafo del art. 24.1.c) del TRLOTAU: *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 o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en todo caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*

El tamaño de estos ámbitos evita incluir en cada UA y Sector un excesivo número de propietarios, lo que dificultaría su gestión; pero también huye de un excesivo fraccionamiento, que produzca cesiones para dotaciones inviables por su exigua superficie, y en este sentido conviene recordar que el art. 22.4 del Reglamento de Planeamiento el TRLOTAU, indica que “...se pro-

curará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en UAs menores al objeto de facilitar su programación y ejecución por fases.”

Cada Sector tiene adscrito, para ser captado por el mecanismo del Aprovechamiento Tipo (AT), el tramo de la *Vía de Ronda* perteneciente al SG Viario, con el que colinda. Para el SG de Espacios Libres los sectores del norte captan el tramo de *Parque Lineal* localizado entre la franja de servidumbre de la A-5 y la *Vía de Ronda*, y los del sur tienen adscrito, además de su correspondiente suelo para parques de SG, suelo destinado al SG de Equipamiento, de forma tal que el AT resultante de todos los sectores esté equilibrado, sin que haya diferencias de aprovechamiento entre ellos superior al 15%, tal y como indica el art. 31.3 del RP.

La unidad de medida utilizada para establecer el tamaño de las manzanas ha sido la parcela mínima de la ordenanza tipológica mayoritaria prevista en la mayoría de ellas: *Residencial Unifamiliar en Alta Densidad* (viviendas pareadas o adosadas), con una superficie mínima de 200 m², materializados en parcelas tipo de 25 m. de fondo y 8 m. de frente. Así pues, las manzanas *tipo* completas tendrían una anchura de 50 m, o lo que es lo mismo: dos parcelas de 25 m. de fondo dando a cada uno de sus frentes opuestos. Por otra parte, se busca un paso de manzana que, en general, no supere los 96 metros de longitud (12 parcelas por frente) evitando con ello tanto la poca permeabilidad peatonal de la trama urbana, como la aparición de promociones de adosados con un excesivo nº de unidades de idéntica fachada sin solución de continuidad, que de como resultado el monótono y banal paisaje urbano que se ha adueñado tantos desarrollos residenciales de la periferia de las poblaciones del país.

Esta geometría de manzana tipo (96x50) es también apta para la otras tipologías propuestas:

- *Residencial en Baja Densidad*, con parcela mínima de 450 m² (25 m de fondo por 18 m de frente).
- *Residencial en Condominio*, con parcela mínima de 600 m² (25 m de fondo por 24 m de frente).
- *Residencial en Manzana Cerrada*, con parcela mínima de 400 m² (25 m de fondo por 16 m de frente).

Pero a su vez, esta nueva trama de manzanas *tipo* definidas tiene que adaptarse:

- a la trama viaria perimetral existente, para lograr la continuidad viaria entre ambas y prever futuras expansiones
- a la topografía del terreno
- y a los trazados de las infraestructuras que lo atraviesen que sean inamovibles, como sucede con la tubería de abastecimiento a Torrijos de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que atraviesa el suelo urbanizable al oeste y norte del casco, y cuya franja de afección ha de permanecer como suelo público sin edificar.

Se ha intentado agrupar, siempre que ello ha sido posible, el suelo de cesión para dotaciones (zonas verdes y equipamientos) en lugares de máxima accesibilidad y con una morfología adecuada, de forma que se constituyan en los espacios representativos de los nuevos barrios, modificando con ello diametralmente la situación respecto a lo que ha ocurrido en los últimos años, en los que las escasas cesiones que ha dejado el desarrollo de las promociones de vivienda por parte de la iniciativa privada, han sido retales inviables para el uso residencial que se han calificado de Zonas Verdes o Equipamiento. En varios casos, y como ya sucede con la ordenación de las UAs, el POM ha localizado las cesiones de dos sectores colindantes de forma contigua, obteniéndose con ello superficies dotacionales mayores.

D2. SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN SANTA CRUZ.

Sector RA “Carretera de Torrijos”

Al sur del actual continuo urbano, y entre las CM-4009, Ctra. de Torrijos y la CM-4011, Ctra. de Calvin, se delimita este pequeño sector, el único que no capta suelo del SG de espacios libres, pues en caso contrario su AT disminuiría con respecto al resto de los sectores más allá del 15% permitido. Se desarrolla en tipologías de vivienda unifamiliar en alta y baja densidad, y se localizan las cesiones para espacios libres repartidas: con frente a las carreteras, para minimizar su impacto, y en la manzana central, sobre la traza de la conducción de abastecimiento de la CH del Tajo. El suelo de cesión para equipo se ubica agrupado y entre los espacios libres.

Sector RB “Carretera de Calvin”

Este sector, situado frente al anterior, se delimita entre la Carretera de Calvin, y el Camino de Arcicollar; conecta entre sí, prolongando su viario, las *urbanizaciones* de S. Lorenzo y San Clemente. Se agrupan las cesiones para equipamiento colindantes con dichas *urbanizaciones* y los espacios libres (incluso los de SG) con frente a la CM-4011 y a la *Vía de Ronda*, a modo de paseo lineal. Se amplían las cesiones para Espacios libres locales, respecto de los marcados por el RP, en la misma superficie que la detraída de la urbanización San Lorenzo para viario.

Sector RC “Santa Cruz Este”

Este Sector ordena el suelo entre el borde este del Suelo Urbano y el Camino de Pozuelo, rematando la población por dicho borde con una trama viaria que conecta con los crecimientos recientes. Un gran eje estructurante que se ha denominado *Gran Vía Bulevar*, tiene su inicio en la glorieta sur de este Sector, en su intersección con la *Vía de Ronda*; recorrerá, de forma más o menos concéntrica al casco, todos los sectores de Suelo Urbanizable, vertebrándolos y engarzándolos entre sí. El otro eje viario principal del Sector, ortogonal con el anterior y con frente al cual se ubican las manzanas con la tipología más densa (manzana cerrada), prolonga la calle Dr. Julián Ferreiro, de la UA-R2 antes comentada, hasta intersectarse con la vía de Ronda, ya en el colindante Sector RD. Por el sur, el viario del sector conecta con la calle de Arcicollar a través de la urbanización de San Lorenzo y, rebasada esa calle, con el viario de la *Urbanización* de San Clemente y del anterior Sector comentado.

En el norte del sector se sitúan las tipologías residenciales de densidad intermedia (las intercambiables *Zonas Unifamiliar en Alta Densidad y/o Condominio*) y al sur, más próximas ya al suelo rústico, la tipología unifamiliar en baja densidad.

Las cesiones para equipamiento local se reparten en tres manzanas que dan frente a las glorietas de la *Gran Vía Bulevar*. Las cesiones para espacios libres se sitúan con frente a la *vía de Ronda* y a la parcela de equipo frente a la glorieta sur. Además este Sector capta suelo de Sistemas Generales para Espacios Libres y Equipamiento, que se sitúa agrupado junto al nuevo polideportivo municipal, y cercano al casco antiguo. El tamaño de estas cesiones permite instalar en ellas un nuevo parque municipal (con el doble de superficie que el de la Plaza del Caño) y un Instituto de Enseñanza Media, con lo que el área, en conjunto con dos de las manzanas de equipo local, se constituye en el futuro gran centro cívico-cultural de Santa Cruz.

Sector RD “Camino de Pozuelo”

Entre los caminos de Pozuelo y Casarrubios y la *Vía de Ronda*, se sitúa el sector más oriental de SUB, que es, en cuanto a su ordenación, una prolongación del anterior. Sus cesiones para espacios libres locales y de SG se ubican en continuidad y con frente a la *Vía de Ronda*, formando un parque periurbano a modo de fulcro entre el suelo rústico y la edificación residencial,

cuya densidad sigue un gradiente ascendente, desde la unifamiliar en baja densidad frente al parque, hasta la unifamiliar más densa y/o el condominio en la zona más urbana; manteniendo el frente al eje estructurante este-oeste, prolongación del del anterior sector descrito, para la tipología de manzana cerrada, excepto en la manzana que recoge una parcela ya edificada con vivienda unifamiliar, que se mantiene con esta tipología para no causarle quebranto.

Sector RE “Carretera de Extremadura”

Este sector, que ordena el suelo limitado por la UA-R1, antes descrita, y la Carretera de Extremadura, funciona como charnela entre los desarrollos de SUB al este y al norte del casco, al dar continuidad (aunque con menor sección) a la *Gran Vía Bulevar* que recorre los mismos. El viario propuesto es prolongación del de la mencionada UA cuyas manzanas completa, tanto las lucrativas con su misma tipología de vivienda unifamiliar, como las dotacionales en torno a la glorieta elíptica, que se constituye en el centro cívico de todo este cuadrante urbano limitado por las Carreteras de Extremadura y a la Torre de Esteban Hambran. Se localizan las conexiones rodadas con la Carretera de Extremadura en los puntos en que la topografía lo permite, esto es, en los linderos del sector con el Suelo Urbano Consolidado de la fábrica de muebles y con la parcela del silo y las viviendas unifamiliares colindantes. El resto de cesiones para Espacios Libres y Equipo se ubican en continuidad con la Residencia de 3ª Edad Fuentenueva, lo que redundará en beneficio de sus usuarios. El frente a la Ctra. de Extremadura se resuelve con tipología de manzana cerrada, resultando una edificación con dos plantas y ático hacia ésta y con una planta más para salvar el desnivel existente en su frente norte hacia el sector.

Sector RF “Camino de La Torre”

Este sector ordena el suelo, antes rústico, entre el Camino a la Torre de Esteban Hambran y el Camino de Fuente Nueva. Su calle central es prolongación del viario que atraviesa la antigua UA-4 de las NN SS, y forma parte del gran eje estructurante del SUB o *Gran Vía Bulevar* ya comentada, y en su frente se localizan las cesiones para equipamiento, mientras que las destinadas a Espacios Libres se sitúan en continuidad con éstas y como prolongación de las cesiones de la antigua UA-4, y con frente a la Ctra. de la Torre, minimizando su impacto.

Sectores RG “El Tejar”; RH “Camino de la Cuesta”; RI “Camino de Las Vegas” y RJ “El Ventorro”

Estos cuatro sectores ordenan el suelo limitado por el sector RF, la autovía A-5 y la Carretera de Extremadura (antigua N-V). Están separados entre sí por antiguos caminos públicos que, de forma radial, partían del casco antiguo de Santa Cruz y unían esta población con otras limítrofes. Se exponen conjuntamente ya que su morfología es común, de forma tal que el viario de cada sector engancha con el de sus limítrofes conformando manzanas sobre las que se proponen tres tipologías, cuya densidad desciende desde la franja central hacia la periferia:

- La tipología más densa, *Manzana Cerrada*, dando frente a la *Gran Vía Bulevar* que recorre los cuatro sectores, de forma tal que en sus bajos puedan localizarse usos comerciales. Las intersecciones de esta vía con los antiguos caminos, ahora transformados en ejes viarios, se resuelven en glorietas que funcionan como hitos urbanos y en torno a las cuales se sitúan los equipamientos locales, conformando centros de actividad.
- La vivienda unifamiliar en baja densidad (chalets exentos) se reserva, en general, para la franja más exterior de cada sector o para las manzanas de más accidentada topografía.
- La vivienda unifamiliar en alta densidad (adosados) y/o en condominio, se sitúa entre las dos anteriores.

Los espacios libres locales se sitúan bien en continuidad con los equipamientos locales, o complementando al parque lineal de Sistema General que captan todos estos sectores (además de los RF y RE ya comentados), o en las márgenes del cauce del arroyo Guadalvisa.

Los cuatro sectores, junto con los RF y RE, tienen cada uno asignado un tramo de la *Vía de Ronda*, que discurre paralela a la A-5, y separada de ésta por el parque lineal.

El sector RI incluye una industria existente que se complementa con más suelo dedicado a este uso, separado del residencial por espacios libres, tanto de SG como locales, que funcionan como colchón para minimizar este impacto.

Sector RK “El Cebadero”

Este sector ordena el suelo, antes rústico, entre el antiguo SAU 2 industrial, ya desarrollado, la Carretera de Extremadura, el límite oeste del SUC y la *Vía de Ronda*.

Su viario ortogonal delimita manzanas lucrativas rectangulares y conecta con el viario del sector RJ, localizando las cesiones del SG de espacios libres en continuidad con las cesiones de espacios libres locales, lo que configura, por una parte, un importante *colchón verde* entre el SUC industrial del antiguo SAU 2, por otra parte, un parque atravesado por el arroyo Guadalvi-sa, junto al SUC residencial, en un área del mismo con déficit verde.

La morfología de este sector se asemeja a la de los descritos en el anterior grupo:

- Un eje estructurante recorre el sector de este a oeste, conectando dos áreas dotacionales en sus extremos; perpendicular a él, por su extremo oeste, se dispone el tramo más occidental de la *Vía de Ronda* en sentido norte sur, con ancho bulevar central.
- Las tipologías lucrativas más densas, en manzana cerrada, tienen frente a la vía estructurante, posibilitando actividades comerciales en sus bajos. La densidad edificatoria se reduce sentido norte-sur, según se alejan las manzanas del eje, con tipologías unifamiliares o en condominio.

Este sector capta pues dos tramos de la *Vía de Ronda*, si bien el tramo norte-sur es, en cuanto a su gestión, un viario local estructurante, mientras que el tramo sur sí se incluye como constitutivo del SG viario.

D3. SECTORES DE USO PRODUCTIVO.

El POM ordena detalladamente dos sectores de uso productivo (terciario e industrial) en los extremos este y oeste de la Carretera de Extremadura, junto a los nudos de la A5 localizados en las tangencias de ambas vías, lo que posibilita evitar el tráfico industrial de paso por la antigua carretera, ahora reconvertida en vía urbana, sobre todo cuando se completen todos los movimientos de dichos nudos.

Para estos nuevos sectores el POM prevé una tipología productiva menos densa: su situación, en las entradas principales a la población, requieren de unas instalaciones de mayor calidad y con características de industria escaparate. El SAU-2 de las NN SS pasa a ser suelo urbano consolidado, al estar ya urbanizado y con las cesiones efectuadas.

Sector P1 “Camino de Casarrubios”

Entre el límite del suelo urbano, la desafectada carretera de Extremadura y el Camino Real Viejo, hay una franja de suelo con buenas condiciones para la localización de actividades productivas; de hecho ya existen dos plantas instaladas en esta franja, si bien la de mayor entidad es exterior al sector y queda incluida dentro del Suelo Urbano. La franja tiene anchura variable: conforme se acerca a la autovía se va estrechando. Las cesiones para espacios libres se con-

forman como una franja con frente al Camino Real Viejo, con la doble misión de que sirva de filtro entre las actividades productivas de este sector y el uso residencial del colindante por el sur Sector RD. La cesión para equipamiento se localiza con frente a la glorieta situada en la intersección de la Carretera de Extremadura y la *Vía de Ronda*, en la *puerta de entrada* a la población.

Sector P2 “Ampliación antiguo SAU 2”

Colindante con el ya urbanizado SAU 2 de las antiguas NN SS. La ordenación propuesta busca conectar su viario con el del SAU 2 y localizar las cesiones locales para dotaciones agrupadas de forma que estructuren el sector y completen las del polideportivo municipal, cuya piscina podrá ver incrementados sus espacios estanciales, y las de equipamiento del SAU 2, de exiguo tamaño.

Sector “SAU 3”

Con frente a la antigua N-V se delimita este sector para usos productivos, cuyo PAU se tramita al margen del POM, y que regulariza la situación de edificaciones construidas sin licencia en suelo rústico de las NN SS. El POM recoge su ordenación.

D4. SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA

Si bien el POM no aporta Ordenación Detallada para tres sectores productivos, tal y como se indicó en el anterior Título de esta Memoria, interesa hacer aquí un breve comentario sobre ellos en aras de tener una visión completa y conjunta de todo el Suelo Urbanizable.

Sector P3 “La Fuente Nueva”

La ubicación de este sector (junto con el P1 ya comentado) en la entrada principal a la población, hace recomendable proponer su desarrollo en tipologías productivas (terciarias en este caso) poco densas, esto es, plantas aisladas en gran parcela, apropiada tanto para la industria escaparate como para usos logísticos, sector de la actividad en el que hay que cifrar buena parte de la futura demanda de poblaciones que, como Santa Cruz, disfrutan de posiciones estratégicas desde el punto de vista del transporte, a nivel peninsular.

Como resultado del proceso de exposición pública del POM, se estimaron varios escritos de alegaciones, que tuvieron como resultado la delimitación de dos nuevos sectores de SUB para uso productivo. Para poder desarrollarse, sus respectivos PAUs habrán de garantizar la disponibilidad de abastecimiento de agua potable al margen de los recursos hídricos existentes (sondeos municipales) y previstos (conducción procedente del pantano de Picadas) en este POM para el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable ya descritos, y así se hace constar en sus respectivas fichas del fichero de gestión.

Sector P4 “Valdelamora”

Se localiza con frente a la A-5, y en continuidad por el oeste del Sector industrial P2 antes comentado, proponiéndose similares aprovechamientos y tipología que aquel.

Sector P5 “Los Vallejones”

Situado con frente y al norte de la A-5, se propone para usos industriales, comerciales y terciarios con baja edificabilidad.

E - RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el artículo 4.1.19 de las Normas Urbanísticas de este POM se establece el régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación:

De acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, y 38.2.c) del RP se establece el régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación a la aprobación inicial del planeamiento, por total incompatibilidad con la nueva ordenación.

Se consideran fuera de ordenación las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

a)- Las que ocupan suelo calificado como dotacional público e impiden la efectividad de su destino.

b)- Las que ocupan suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes

c)- Las que ocupan suelo en el que según las NN UU, resulta expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Las instalaciones construcciones y edificaciones que se encuentran en alguna de las situaciones anteriores, se grafían en los planos ORD 04 de este POM.

Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurren las circunstancias anteriores, concretamente aquellas partes de edificio (incluidos los cerramientos de parcela) que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN UU.

F- ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD

F.1 - LA MOVILIDAD INTERURBANA.

En la parte informativa de esta Memoria fue analizada la red de comunicaciones existente o prevista por parte de los entes a cargo de la misma (Estado, Comunidad autónoma, Diputación). De esa exposición se concluye que no se detectan otras necesidades viarias que requie-

ran de la formulación de propuestas de planeamiento. El viario está en buenas condiciones, y ofrece un servicio adecuado para los niveles de actividad previstos hasta el año 2023.

F.2 - LA MOVILIDAD INTRAURBANA.

El tráfico rodado intraurbano de los dos núcleos del municipio, Santa Cruz y Calalberche, tienen un bajo nivel de intensidad, lo cual es lógico, sobre todo en la cabecera municipal, pues su pequeño tamaño hace innecesario en general desplazarse en vehículo rodado. Calalberche, si bien tiene mayor superficie, es una urbanización de 2ª residencia, por lo que no se originan en ella prácticamente desplazamientos rodados internos, más allá de los que, en época estival, realizan los residentes más alejados de las zonas de baño del río Calalberche o del pequeño núcleo cívico comercial cercano a la entrada de la urbanización. La intensidad pues, nunca alcanza los techos y las frecuencias que hicieran necesario estudiar la adaptación del viario al servicio que presta.

F2.1. Los nuevos desarrollos.

El nuevo viario propuesto en el suelo de nuevo desarrollo, tanto en las UAs de Suelo Urbano No Consolidado, como en los Sectores de Suelo Urbanizable, ha sido diseñado con las siguientes premisas que garantizan la adecuada movilidad de vehículos y viandantes, incluso las personas con movilidad reducida:

Jerarquización de la trama: de forma tal que haya una superestructura o viario estructurante de alta capacidad (dos carriles por sentido) que posibilite los recorridos rodados perimetrales al casco, evitando el tráfico de paso por él, y engarzando entre sí todos los nuevos desarrollos residenciales. Esta función la cumplen las que el POM denomina *Gran Vía Bulevar* y la *Vía de Ronda*, ya comentadas.

- **Conectividad viaria:** dando continuidad al viario existente en suelo urbano consolidado hacia los nuevos desarrollos y conectando entre sí el viario local de sectores y unidades de actuación colindantes.

- **Oferta de aparcamiento:** proponiendo secciones viarias que permitan doble sentido de circulación con dobles líneas de aparcamiento en todas las calles sobre las que recaigan frentes de parcela, y al menos una línea de aparcamiento en las de un único sentido (solo propuestas, en general, en las que no recogen frentes de parcela edificable).

- **Espacio peatonal adecuado:** con amplias aceras, de 3 metros de anchura mínima, para posibilitar su recorrido por personas de movilidad reducida e incorporar arbolado de alineación y sombra, que las haga gratas al paseo.

F2.2. Las cuestiones de la accesibilidad.

Castilla-La Mancha dispone de una Ley que ordena estos extremos: la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras. Su ámbito de aplicación es el de las actuaciones de planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma. Define lo que es una barrera arquitectónica, y regula con todo detalle los extremos referentes a la accesibilidad en la vía pública, los itinerarios peatonales accesibles, el mobiliario urbano, etc. La Ley está desarrollada en un Código de Accesibilidad, aprobado por Dto. 158/1997. Contiene un anexo con normas de accesibilidad urbanística. A todos los efectos, y en cumplimiento del artº 4 de la Ley citada, los criterios básicos que en ella se establecen han sido recogidos en este POM. En él no

se contempla ninguna limitación al libre acceso y utilización de las vías públicas, y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial en el entorno urbano.

Además está vigente la Orden viv/561/2010, de 1 de febrero, *por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*. Las prescripciones de la Ley han sido tenidas en cuenta en la Ordenación Detallada del POM, y en sus Normas Urbanísticas.

En la ordenación detallada del POM, se han ubicado agrupados los suelos de cesión obligatoria para Espacios Libres y Equipamiento de las diferentes Unidades de Actuación en Suelo Urbano, o Sectores en Suelo Urbanizable, lo que redundará en su mayor funcionalidad. Además, dichas cesiones se han localizado en situaciones de máxima accesibilidad, esto es, con frente al viario estructurante (que es el que cuenta con bulevares y aceras de mayor tamaño) y preferiblemente a nodos urbanos, plazas y glorietas que se constituyen en centros de barrio. En definitiva, los espacios dotacionales han sido, junto con la trama viaria, los elementos protagonistas de la ordenación edilicia, evitando ubicaciones de complicada orografía (por otro lado casi inexistentes en el núcleo de Santa Cruz) que los hicieran inaccesibles para personas de movilidad reducida.

La escala del POM no es la más adecuada para detallar las soluciones constructivas de los elementos que puedan constituirse en barreas arquitectónicas; pero sí la de someter estas cuestiones a normativa, cuando la específica no exista. En este caso, existe y es muy completa; el POM la recoge en sus normas urbanísticas y en su Anexo I: Ordenanzas Generales de Urbanización.

El artº 25 de la Ley dispone que las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en la Ley; y que los Ayuntamientos deberán establecer Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, a las normas sobre accesibilidad. Todo ello complementa las disposiciones del POM, al reforzarse un ámbito normativo múltiple, con diferentes grados de detalle según sea la escala del instrumento de planeamiento de la que se trate.

G. IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS

En las operaciones de iniciativa privada, la viabilidad se justificará poniendo de manifiesto la rentabilidad económico-financiera de los desarrollos urbanísticos, para unos precios de suelo, de edificación y de venta considerados como razonables en el mercado.

Así, cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable y todas las Unidades de Actuación han sido objeto de una Evaluación Económica, en la cual se ha calculado, entre otros indicadores, el de la Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) de la inversión. Los resultados de las Evaluaciones se adjuntan a continuación, estructurados cada uno de ellos en tres apartados cuyas características y supuestos interesa detallar de forma precisa. En ellos se observa que la TIR se mantiene siempre por encima de los dos dígitos, lo que garantiza la viabilidad de las operaciones.

La primera parte de la ficha de evaluación la constituyen los datos de los costes utilizados, por lo que conviene realizar algunas precisiones. Al suelo se le ha asignado un valor de utilización diferente según el uso estructurante del ámbito analizado, valores con los que sus propietarios conseguirían apropiarse del grueso de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico. Evidentemente, la valoración del suelo en base a precios por debajo del fijado supondrá sus-

tanciales trasvases de plusvalía a los promotores; de la misma manera, valores por encima del precio indicado minorarían la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos.

El coste medio de urbanización se ha establecido para las diferentes tipologías de acuerdo con los precios más usuales en los proyectos recientes. La repercusión que figura en esta primera parte de la ficha, tanto de suelo como de urbanización, se refiere a m² edificables privados, esto es: una vez excluida la edificabilidad de cesión municipal, tanto la correspondiente a dotaciones obligatorias, como el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo. La repercusión de coste del suelo incluye gastos de transmisión en razón de impuestos (7,5% del valor), y de los costes del Proyecto de Urbanización (2,35%).

En cuanto a los costes de edificación, que incluyen el beneficio industrial del constructor, se han aplicado los que se consideran frecuentes en la zona.

El segundo apartado de cada evaluación refleja la estimación de costes e ingresos por usos y por años. El modelo supone que el coste de urbanización del suelo se produce íntegramente en el año 0, el primero de los seis considerados para el cálculo de la rentabilidad global de la operación; mientras que los costes de edificación se reparten entre los tres siguientes; un 40% el año 1, y un 30% cada uno de los dos siguientes. Los ingresos, por su parte, sólo aparecen a partir del tercer año, y se reparten por igual entre los cuatro últimos años (25% el año 2, 25% el 3, 25% el 4 y 25% el 5). Los precios de venta que se han supuesto son igualmente los que se corresponden con el mercado de la región. Los ingresos calculados son netos, es decir: del total del valor de las ventas se ha descontado un 4% correspondiente a los gastos de comercialización.

El tercer y último bloque de cada evaluación refleja el plan de financiación y la rentabilidad de la operación, pudiéndose calibrar el grado de rentabilidad a través de diversidad de indicadores detallados en la hoja-resumen:

- El indicador más inmediato consiste en comparar el total de las inversiones anuales con el total de los ingresos anuales, y considerar que el exceso de éstos sobre aquéllas se obtiene en un período de seis años.
- Un indicador más perfeccionado es el que obtiene el Valor Actual Neto (V.A.N.) del superávit, y lo compara con el del capital aportado. El V.A.N. consiste en calcular lo que valen en la actualidad (antes de iniciar la operación) bien sea los ingresos futuros esperados, bien sea el capital a aportar en los próximos años, para lo cual se descuentan estos valores a un tipo de interés determinado (en este supuesto, al 6%); para que una operación sea rentable, el V.A.N. del superávit debe ser cuando menos mayor que el del capital aportado.
- La Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) es el valor tipo de interés que iguala los V.A.N. comparados. Así, una T.I.R. del capital aportado respecto del superávit igual al 20% indica que hay que descontar al 20% los valores futuros de ambos flujos, para que sus Valores Actuales Netos se igualen. Son, en general, aceptables las operaciones cuya T.I.R. está por encima del 10%, cuatro puntos por encima del interés de descuento existente.
- Un último indicador que se ofrece es el índice de rentabilidad anual del capital aportado, obtenido al dividir por seis (puesto que ese es el número de años de las operaciones) las rentabilidades obtenidas: el índice sería por tanto igual a los ingresos menos el capital aportado, dividido el resultado entre el capital aportado, y el resultado a su vez entre seis.

H. ANÁLISIS GENERICO DE LA DEMANDA HÍDRICA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES QUE SE PRODUCEN EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

H1. DEMANDA HÍDRICA

H1.1. Situación de partida (2011)

Santa Cruz

El caudal instantáneo total aportado por los sondeos antes comentados, es de 33,11 l/s, equivalentes a 2.860.704 l/día, ó 2.860 m³/día. La población actual (2.011) es de 2.165 habitantes, lo que implica una demanda hídrica de 595 m³/día para asegurar una dotación de 275 litros/día/habitante (0,275 m³/día/habitante).

La demanda hídrica del suelo industrial se calcula para un consumo de 0,70 l/s/Ha (1,00 l/s/10.000 m² construido), lo que, para las aproximadamente 5,32 Has. de suelo de este uso en el casco, arroja una demanda hídrica de 322 m³/día (60,5 m³/día/Ha).

Sumadas las demandas hídricas de la población y suelo industrial actuales, se obtiene una demanda total de 917 m³/día, que incrementada en un 20% de holgura para absorber posibles pérdidas en la red, se transforman en 1.100 m³/día, muy por debajo del caudal instantáneo disponible.

La capacidad total de los depósitos descritos en la memoria de información es de 1.280 m³, deficitaria en 297 m³ respecto a las necesidades de almacenamiento durante 24 horas (1.577 m³).

Calalberche

El caudal instantáneo de 100 l/s de la captación del Río Alberche antes apuntada, equivalente a 8.640 m³ /día, es capaz de atender una demanda hídrica de 26.000 habitantes con la misma dotación de 275 litros/día/habitante (0,275 m³/día/habitante), incrementada en un 20%, considerada para Santa Cruz. Teniendo en cuenta que las puntas en la demanda se producen en los meses de verano, en los que se consume más agua, se puede estimar una dotación de 400 litros/día/habitante incluyendo la holgura necesaria para absorber las pérdidas en la red. La población actual de temporada en Calalberche podría ser estimada en 6.076 habitantes (hay 2.159 viviendas de ocio, de las que un 72% se suponen ocupadas en verano), con un índice de ocupación que se estima, por ser en vacaciones, de 3,5 habitantes/vivienda, lo que implica una demanda hídrica de 2.430 m³/día, muy inferior a los 8.640 m³ /día de que se dispone, por lo que también en Calalberche, como en el núcleo de Santa Cruz, la demanda hídrica está más que garantizada.

En cuanto a la capacidad de almacenamiento en Calalberche, la capacidad total de los depósitos descritos en la memoria de información es de 2.100 m³, suficiente para la población actual fija, que es de 438 habitantes (2.001), pero ligeramente insuficiente para la población de temporada, ya que habría un déficit en la capacidad de los depósitos en torno a los 330 m³.

H1.2. Situación prevista para la colmatación del POM

Santa Cruz

Interesa ahora saber cual va a ser la situación prevista en el año horizonte para obtener, si ese es el caso, cual es el déficit de capacidad de almacenaje, para poder transformarlo en una propuesta de nuevos depósitos que serían sufragados por los nuevos desarrollos residenciales e industriales, proporcionalmente al nº de viviendas/superficie industrial que pudiera realizar cada uno. La población estimada para realizar el cálculo de la demanda hídrica en el año horizonte (2.016) puede hacerse de dos maneras:

1ª: Según las proyecciones de población efectuadas para dicho año: 3.824 habitantes

2ª: Según la capacidad total de viviendas que aporta el POM para Sta. Cruz¹⁰ (descontado el porcentaje estimado de viviendas vacías) transformada en nº de habitantes, multiplicando aquella por el coeficiente de ocupación estimado para el año horizonte: $0,72 \times 7.306 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habs/viv} = 15.781 \text{ habitantes}$.

Como se aprecia, en el segundo caso, la población es muchísimo mayor de la que se obtiene en el primero. Si bien parece más real la cifra obtenida mediante proyecciones, se ha optado por emplear la de capacidad de viviendas por quedarnos del lado de la seguridad: las proyecciones de población podrían ser rebasadas, pero las viviendas propuestas no (a no ser que se modificara el POM, en cuyo caso también habría de rehacerse el estudio hídrico), además de que no es previsible que todas ellas estén ejecutadas en el año horizonte.

Así pues, para el cálculo de la demanda hídrica de Santa Cruz, se ha estimado una población de 15.781 habitantes, lo que arrojaría una demanda hídrica residencial, con una dotación de 275 litros/día/habitante, de $4.340 \text{ m}^3/\text{día}$.

La demanda hídrica del suelo industrial para una superficie construible de suelo de este uso de 18,90 Has (65% de la suma de las 5,32 Has. existentes, 0,97 has. de SUNC y de las 12,61 propuestas por el POM en Suelo Urbanizable, sectores P1, P2 y P3), es de $1.143 \text{ m}^3/\text{día}$ para la dotación de 0,70 l/s/Has comentada.

Así pues, la demanda hídrica total para el año 2016, suma de la demanda doméstica y de la demanda industrial según la capacidad del POM de viviendas y superficie de suelo industrial, estaría en torno a los $5.483 \text{ m}^3/\text{día}$, que se elevarían a $6.305 \text{ m}^3/\text{día}$ si se estima un 15 % de coeficiente de holgura para absorber pérdidas en la red y/o consumos extraordinarios: en cualquier caso se estaría por encima del caudal disponible con los sondeos municipales, que como se ha comentado es de $2.860 \text{ m}^3/\text{día}$, por lo que habría de suplementarse con $3.445 \text{ m}^3/\text{día}$ del caudal asignado a Santa Cruz por la conducción del pantano de Picadas de la Confederación Hidrográfica.

También se presenta un déficit en la capacidad de almacenamiento actual (1.280 m^3) de 3.099 m^3 , que se elevaría a 3.718 m^3 si se considera un margen de seguridad del 20%.

En el cuadro adjunto al final de este epígrafe se ofrecen los datos desagregados.

¹⁰ Hay que tener en cuenta que dicho número ya está mayorado con el coeficiente de holgura, lo que indica que no todas las viviendas se vayan a ejecutar en el horizonte del POM

Calalberche

También aquí la población prevista para el año 2.016, puede calcularse:

1º: según las proyecciones de población efectuadas por este POM, 1.189 habitantes que arrojarían una demanda hídrica residencial para ese año, con una dotación 275 litros/día/habitante, de 327 m³/día .

2º: según la población de temporada, que podría ser estimada en 6.607 habitantes (se ofrece suelo para 2.159 viviendas de ocio, de las cuales un 72% se suponen ocupadas y se considera aquí un índice de 3,5 habs/viv, ya que en verano la población media por vivienda se incrementa respecto a los periodos no vacacionales), lo que con una dotación aumentada hasta los 400 litros/día/habitante (por ser verano) incluyendo la holgura necesaria para absorber las pérdidas en la red, implica una demanda hídrica de 2.642 m³/día, muy por debajo de los 8.640 m³ /día disponibles en la actualidad.

Si que habría, en cambio, un déficit en la capacidad de almacenamiento de los depósitos actuales (2.100 m³) de 542 m³.

	VIVIENDAS nº	VIV. OCUP nº	SUP. INDUS. Has.	OCUPACIÓN habs/viv	HABITANTES nº	DOTACIÓN l/día/hab	DOTACIÓN l/s/Ha	DEMANDA m3/día
SANTA CRUZ								
SUC RESID.EDIF.	1.575	1.134		3	3.402	275		935,55
SUC RESID. VAC.	50	36		3	108	275		29,70
SUC PRODUCTIVO			4,32				0,7	261,42
TOTAL SUC	1.625	1.170	4,32		3.510			1.226,67
SUNC								
SUNC RESID.	350	252		3	756	275		207,90
SUNC PRODUCTIVO			0,76				0,7	45,80
TOTAL SUNC	350	252	0,76		756			253,70
SUB								
SUB RESID	5.340	3.845		3	11.534	275		3.171,96
SUB PRODUCTIVO			37,00				0,7	2.238,03
TOTAL SUB	5.340		37,00		11.534			5.409,99
TOTAL SANTA CRUZ	7.315		42,08		15.800			6.890
CRUZ VERDE								
CRUZ VERDE	162	117		3	350	275		96,23
TOTAL SANTA CRUZ-CRUZ VERDE	162	117			350			96,23
CALALBERCHE								
SUC RESID.EDIF. CALALBER	1.959	1.410		3	4.231	400		1.692,58
SUC RESID. VAC.CALALBER	200	144		3	432	400		172,80
TOTAL CALALBERCHE	2.159	1.554			4.663			1.865,38

H1.3 Demanda Hídrica: Conclusiones

Santa Cruz

Con el caudal instantáneo actual (2.860 m³/día) más el de la Confederación Hidrográfica se garantiza la demanda hídrica futura de la población y el suelo industrial previstos.

En cuanto a la capacidad de almacenamiento, con la capacidad de los depósitos actuales (1.280 m³) prácticamente se garantizan los 1.291 m³/día, suma del consumo residencial e industrial para la población prevista en Suelo Urbano Consolidado.

Los sectores Suelo Urbanizable, tanto de uso residencial como industrial y terciario, sufragarán el/los depósitos necesarios para enjugar el déficit de almacenamiento (3.718 m³), en función de su consumo previsto (según tabla adjunta), sin contar con los actuales depósitos, proponiéndose que se ubique junto al actual al norte de la A-5.

ÁMBITO	65%SUP.IND Has	VIVS. nº	VIV. OCUP 72%	DOTACION Res:m3/hab/día Ind:m3/día/Ha	OCUP. hab/viv	DEMANDA m3/día	120%DEMANDA m3/día	PARTICIP %	COSTE DEPÓSITO Euros 06
S-RA		133	96	0,275	3,0	79,00	94,80	1,80	3.248
S-RB		160	115	0,275	3,0	95,04	114,05	2,17	3.907
S-RC		667	480	0,275	3,0	396,20	475,44	9,05	16.288
S-RD		339	244	0,275	3,0	201,37	241,64	4,60	8.278
S-RE		250	180	0,275	3,0	148,50	178,20	3,39	6.105
S-RF		213	153	0,275	3,0	126,52	151,83	2,89	5.201
S-RG		660	475	0,275	3,0	392,04	470,45	8,95	16.117
S-RH		712	513	0,275	3,0	422,93	507,51	9,66	17.387
S-RI		604	435	0,275	3,0	358,78	430,53	8,19	14.749
S-RJ		500	360	0,275	3,0	297,00	356,40	6,78	12.210
S-RK		1.054	759	0,275	3,0	626,08	751,29	14,30	25.738
S-P1	3,49			60,48		211,3	253,60	4,83	8.688
S-P2	6,24			60,48		377,2	452,63	8,61	15.506
S-P3	10,69			60,48		646,5	775,84	14,77	26.579
TOTAL SUB	20,42	5.292	3.810			4.378,51	5.254,22	100,00	180.000

* No se incluyen los sectores S-P4 y S-P5 que se dotarán de sus propio depósitos

Calalberche

El caudal máximo concedido por la Confederación Hidrográfica del Tajo en la captación del Río Alberche, cubre con holgura las necesidades de la población prevista en función del nº máximo de viviendas edificables tanto para Calalberche como para el sector RM (El Romeral).

La capacidad de almacenaje, en cambio, resulta escasa para Calalberche, por lo que deberá ser ampliada en 542 m³, y su coste repercutido entre todos los propietarios mediante el cobro de contribuciones especiales.

H2. DEPURACIÓN

Santa Cruz- La Dehesa

Ya se comentó en la información urbanística de este POM, cómo la depuradora actual de Santa Cruz, cabecera municipal, que entró en servicio en el año 2003 en el núcleo, está diseñada con una capacidad de 4.164 habitantes equivalentes, para un efluente de 225 litros/día/habitante y con un caudal medio de 937 m³/día, que si bien es suficiente (con un ligero déficit) para las necesidades actuales (2.011) del Suelo Urbano Consolidado (3.516 hab equivalentes) y el Suelo Urbano No Consolidado (791 hab equivalentes), es claramente insuficiente para los 20.465 habitantes equivalentes, a colmatación del POM, suma de los 11.431 habitantes previstos en las viviendas ocupadas (un 72% de las totales) en suelo urbanizable residencial y los 9.034 habitantes equivalentes del suelo urbanizable industrial.

ÁMBITO*	EDIFIC m2c	VIVS. nº	VIV. OCUP 72%	OCUP hab/viv	EFLUENTE**	HABS EQUIV
---------	------------	----------	---------------	--------------	------------	------------

SUC RESID		1.575	1.134	2,2	0,225	2.495
SUC IND	53.200				43,20	1.021
TOT SUC		1.575	1.134			3.516

UA R1		74	53	2,2	0,225	117
UA R2		71	51	2,2	0,225	112
UA R3		192	138	2,2	0,225	304
UA R4		45	32	2,2	0,225	71
UA PR1	4.617				43,20	89
UA PR2A	5.072				43,20	97
TOT SUNC		382	275			791

TOTAL SU STA. CRUZ		1.957	1.409			4.307
---------------------------	--	--------------	--------------	--	--	--------------

CAPAC. DEP. EXIST.						4.164
---------------------------	--	--	--	--	--	--------------

CAPAC. REMANENTE						- 143
-------------------------	--	--	--	--	--	--------------

Capacidad de depuración en suelo urbano

Así pues, este POM prevé una nueva depuradora localizada a 2,25 Km del actual emisario, en un suelo rústico de 15.625 m² de superficie, limitado por los caminos de Noves (a lo largo del cual se ejecutará el nuevo emisario) y Madereros, junto al arroyo Guadalvisa, a cuyo cauce irá a parar el agua depurada.

En la tabla adjunta se indican los costes de la nueva EDAR que habrá de sufragar cada sector de suelo urbanizable en función de los habitantes equivalentes aportados. El nº de viviendas de cada sector está calculado multiplicando su densidad por su superficie, según los datos del fichero de planeamiento:

CALCULO Y EVALUACIÓN DE LA NUEVA DEPURADORA

ÁMBITO*	EDIFIC m2c	VIVS. nº	VIV. OCUP 72%	OCUP hab/viv	EFLUENTE**	HABS EQUIV	PARTICIP %	COSTE DEP*** Euros
S-RA		133	96	3,0	0,225	287	1,40	105.514
S-RB		160	115	3,0	0,225	346	1,69	126.934
S-RC		667	480	3,0	0,225	1.441	7,04	529.158
S-RD		339	244	3,0	0,225	732	3,58	268.942
S-RE		250	180	3,0	0,225	540	2,64	198.335
S-RF		213	153	3,0	0,225	460	2,25	168.981
S-RG		660	475	3,0	0,225	1.426	6,97	523.604
S-RH		712	513	3,0	0,225	1.538	7,52	564.858
S-RI		604	435	3,0	0,225	1.305	6,38	479.177
S-RJ		500	360	3,0	0,225	1.080	5,28	396.670
S-RK		1.054	759	3,0	0,225	2.277	11,12	836.180
S-P1	23.227				43,20	446	2,18	163.795
S-P2	31.819				43,20	611	2,99	224.385
S-P3	71.086				43,20	1.365	6,67	501.292
S-P4	100.468				43,20	1.929	9,43	708.491
S-P5	243.914				43,20	4.683	22,88	1.720.060
TOT SURB		5.292	3.810			20.465	100,00	7.516.377

* No se incluyen la UA R5 (Cruz Verde), ya que tiene su propio sistema de depuración

**Efluente: Residencial: 0,225 m3/hab/día

Industrial: 0,5 l/s/10.000 m2c = 43,20 m3/día = 192 hab equivalentes/10.000 m2c

***El coste de depuración incluye:

El suelo, 15.625 m2, a 1 Euro/m2 = 15.625

La EDAR, a 360 Euros/hab equiv = 7.367.252

El emisario, 2.225 m x 60 Euros/m = 133.500

Total depuración = 7.516.377

Calalberche

En Calalberche, es preciso prever la construcción de una nueva EDAR que complementen las actuales 2 balsas de decantación de Parriego, con capacidad para 800 m³ y en funcionamiento desde hace un año, y que sustituya a la balsa del Romeral (que no funciona por tener el vaso abierto) y a la balsa de Felipe, cuya efectividad es escasa como proceso de depuración.

Puesto que la población prevista por el POM una vez estén edificadas todas sus parcelas es de 6.607 habitantes en verano, y actualmente solo está garantizada la depuración del efluente de 3.556 habitantes, la nueva depuradora debería de garantizar el tratamiento del efluente de 3.051 habitantes que, a razón de 225 litros/día/habitante, arroja un caudal medio de 686 m³/día.

Como en el caso de los depósitos de agua, su coste habrá de ser repercutido entre todos los propietarios de Calalberche mediante el cobro de contribuciones especiales.

Cruz Verde

Por último, este ámbito de Suelo Urbano cuenta con una EDAR para al menos 421 habitantes equivalentes.

INDICE

I. PRELIMINARES.....	2
A. CONTRATO.....	2
B. ANTECEDENTES.....	2
C. EQUIPO REDACTOR.....	3
D. LAS FUENTES.....	3
D.1 - LA FOTOGRAFÍA AÉREA.....	4
D.2 - EL PLANO PARCELARIO DE URBANA.....	4
D.3 – EL LEVANTAMIENTO FOTOGRAMÉTRICO DEL CASCO URBANO E INMEDIACIONES DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR, CALALBERCHE, LA CRUZ VERDE Y LA DEHESA.....	4
D.4 - EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
D.5 – LA ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO SOCIAL DE LA VILLA. ...	4
D.6 - LAS REUNIONES CON DIVERSOS ORGANISMOS.....	4
D.7 - EL TRABAJO DE CAMPO.....	5
E. LAS BASES CARTOGRÁFICAS.....	5
II. MEMORIA INFORMATIVA.....	6
A. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL AMBITO DEL POM.....	6
A1. SANTA CRUZ DEL RETAMAR EN LA REGIÓN. RELIEVE.....	6
A2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	6
A3. EDAFOLOGÍA.....	7
A4. CLIMATOLOGÍA.....	7
A41. Temperaturas.....	8
A42. Precipitaciones.....	9
A43. Evapotranspiración potencial. Método de Thornthwaite.....	9
A44. Diagrama ombroclimático.....	10
A5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	11
A51. Hidrología.....	11
A52. Hidrogeología.....	12
A6. FLORA Y VEGETACIÓN.....	13
A61. Biogeografía.....	13
A62. Bioclimatología.....	14
A63. Flora. Marco Legal.....	15
A64. Vegetación.....	16
A65. Valoración de la vegetación.....	21

A7. FAUNA.....	23
A71. Especies presentes en el área de estudio	25
A72. Comunidades faunísticas detectadas en el área de estudio	29
A73. Inventario de vertebrados y valoración faunística.....	32
A8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS SENSIBLES	36
A81. Red Natura 2000. Propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria - LIC.	36
A82. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).....	42
A83. Inventario de IBAS (SEO/BIRDLIFE).....	43
A84. Espacios protegidos por la legislación autonómica.	43
A9. Montes Públicos.....	43
B. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.....	43
B1. ASPECTOS GENERALES	43
B2. UNIDADES DE PAISAJE.....	44
B3. ELEMENTOS DEL PAISAJE	45
B4. SINGULARIDAD.....	45
B5. GRADOS DE ALTERACIÓN EXISTENTES.	46
B6. FRAGILIDAD.	46
B7. VISIBILIDAD.	46
B8. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE.....	47
B9. TIPOS DE HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE INTERÉS ESPECIAL	48
B10. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO	51
B10.1. Celebraciones culturales.....	51
B10.2. Valores del patrimonio histórico-cultural	52
B10.3. Valores arqueológicos y paleontológicos.....	52
B10.4. Vías pecuarias y caminos tradicionales.....	53
C - ANÁLISIS DEL TEJIDO URBANO.	53
C.1 – RESEÑA HISTÓRICA	53
C.2 - LOS USOS DEL SUELO	54
C.3 - LA MORFOLOGÍA URBANA.....	55
C.4 - LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	56
C.5 - CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	61
C.6 - EL SUELO VACANTE	61
C.7 - JUSTIFICACIÓN DEL NIVEL DE OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN.....	62
D. CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	63
D1. ENCUADRE COMARCAL Y REGIONAL.	63
D.2 - SÍNTESIS SOCIODEMOGRÁFICA.....	66
D.3- ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA LOCAL.....	68
D31. La actividad agropecuaria.....	68
D.32 Los Sectores más urbanos de la economía local.	71
D.4 - LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	72
E. ANÁLISIS LAS DOTACIONES MUNICIPALES.....	74
E.1 - INTRODUCCIÓN CONCEPTUAL	74
E.2 - LAS ZONAS VERDES.....	75
E.3 - EL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	76
E.4 - EL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	77
E.5 - EL EQUIPAMIENTO CULTURAL.....	77

E.6 - EL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	78
E.7- EL EQUIPAMIENTO SANITARIO	78
E.8 - EL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	79
E.9 – CONCLUSIONES	78
E.10 - LOS SERVICIOS URBANOS	78
E.10.1 - La red viaria	78
E.10.2 - La red de abastecimiento y distribución de agua	79
E.10.3 - La red de saneamiento	81
E.10.4 - La red de energía eléctrica	82
E.10.5 - La red de telefonía.....	82
E.10.6 - La recogida de basuras	82
F. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO.....	82
F1- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1992	82
F2- LAS MODIFICACIONES PUNTUALES A LAS NN SS	84
F3- EL PLAN PARCIAL DE CALALBERCHE	85
G. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL.....	87
H. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ASÍ COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	87
H1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	87
H11. Autonómica:.....	87
H12. Estatal:.....	88
H13. Comunitaria:	88
H2. LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.	87
H21. Autonómica:.....	87
H22. Estatal:.....	88
H3. FIGURAS DE PROTECCIÓN DETERMINANTES A LA HORA DE LLEVAR A CABO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.....	89
H4. LEGISLACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES, FLORA Y FAUNA SILVESTRES.	89
H41. Autonómica:.....	89
H42. Estatal:.....	89
H5. LEGISLACIÓN SOBRE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.	90
H51. Autonómica:.....	90
H52. Estatal:.....	90
H6. LEGISLACIÓN REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE.	91
H61. Autonómica:.....	91
H62. Estatal:.....	91
H7. LEGISLACIÓN DE AGUAS.	91
H71. Autonómica:.....	91
H72. Estatal:.....	92
H8. LEGISLACIÓN DE RESIDUOS.	92
H81. Autonómica:.....	92
H82. Estatal:.....	93
H9. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE USO PÚBLICO.	93
H91. Autonómica:.....	93

H10. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.....	94
H101. Autonómica:.....	94
H102. Estatal:.....	94
H11. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	94
H111. Plan de Desarrollo Regional (PDR) 2000-2006.....	94
H112. II Plan Regional de Carreteras (1998-2008).....	95
H113. Plan de Infraestructuras de Transporte 2000-2007 (Ministerio de Fomento).....	96
H114. Plan de Abastecimiento de Agua en Castilla-La Mancha (1997/2006).	97
H115. Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Castilla-La Mancha, (1996-2015).	98
H116. Plan Estratégico de Infraestructuras del Transporte (2005-2020).....	99
H116. Instrumentos de ordenación territorial vigentes.....	99
III. MEMORIA JUSTIFICATIVA: JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	100
A. DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	100
A.1- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	100
A.2- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	100
A.3- PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN	101
A.4- LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	105
A.5- NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL.....	107
A.6- EL EMPLEO FUTURO	108
A.7- NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE SUELO INDUSTRIAL	109
B. LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	111
B.1- CUESTIONES PREVIAS.....	111
B.2- LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.....	111
B.3- LA PROPUESTA VIARIA.	112
B.4- LA VIVIENDA.....	113
B.5- REORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO DE LOS USOS PRODUCTIVOS.	113
C. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	114
C.1 - EL SUELO URBANO.....	115
C.1.1- Delimitación preliminar de Unidades de Actuación	116
C.2- EL SUELO URBANIZABLE	117
C.3- SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO) Y DEL SUB (SUELO URBANIZABLE)	117
C.4- LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	119
C.5- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO	121
C.5.1. Las Áreas de Reparto.....	121
C.5.2. El Aprovechamiento Tipo.....	121
C.6- OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN	125
C.7- EL SUELO RÚSTICO. CRITERIOS PARA SU ORDENACIÓN	126
D- LOS SISTEMAS GENERALES	128
D.1- EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	128
D.2- EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	128

D.2.2- Justificación de la proporción del SGEL	129
D.3- EL SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ...	131
D.4- RESUMEN DE LOS SS GG A CAPTAR POR LA GESTIÓN DEL POM.	131
E - LAS CIFRAS DEL POM.....	132
E.1- RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	132
E.2- LAS CIFRAS GLOBALES DE VIVIENDAS	133
E.3- EL CONTINUO URBANO	133
E.4- LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y LOS SECTORES RESIDENCIALES COLINDANTES CON EL NÚCLEO DE SANTA CRUZ	133
E.5- CAPACIDAD DE VIVIENDA. BALANCE FINAL	134
E.6- EL SUELO PRODUCTIVO	134
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA: JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	135
A. LAS ZONAS DE ORDENANZA: ORDENANZAS TIPOLOGICAS Y USOS PORMENORIZADOS	135
A.1- LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES	135
A.2- LAS TIPOLOGÍAS PARA USOS ECONÓMICOS	137
A.3- LAS TIPOLOGÍAS PARA LAS DOTACIONES.....	138
B. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC).....	138
B.1- SANTA CRUZ, CALALBERCHE Y LA DEHESA.....	138
B.2- CRUZ VERDE	138
C. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	139
C.1- UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES	139
C.2- UNIDADES DE ACTUACIÓN INDUSTRIALES.....	140
C.3- UNIDADES DE ACTUACIÓN DOTACIONALES.....	140
D. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE (SUB)	141
D.1- CONSIDERACIONES GENERALES	141
D.2- SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN SANTA CRUZ	143
D.3- SECTORES DE USO PRODUCTIVO	145
D.4- SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA	146
E. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACION DE FUERA DE ORDENACIÓN	147
F. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD.....	147
F.1- LA MOVILIDAD INTERURBANA	147
F.2- LA MOVILIDAD INTRAURBANA	148
F.2.1- Los nuevos desarrollos	148
F.2.2- Las cuestiones de la accesibilidad.....	148
G. IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS	149
H. ANÁLISIS GENERICO DE LA DEMANDA HÍDRICA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES QUE SE PRODUCEN EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA	151
H.1- DEMANDA HÍDRICA.....	142
H.2- DEPURACIÓN.....	156