
UNA OPORTUNIDAD PARA COMPRENDERLA: BREVE RESEÑA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

Pascual Ballesteros Campos

Arquitectos Técnico

María Ballesteros Francés

Arquitecta

•BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO¹

Por Pascual Ballesteros Campos* y María Basllesteros Francés**

1 - INTRODUCCIÓN

El Plano que vemos en la página siguiente muestra el desarrollo urbano de Almansa.

Fue realizado por Rafael Piqueras García en su ponencia “Almansa, desarrollo económico y urbano” y publicada por la Universidad de Valencia en su revista Cuadernos de Geografía en su número 16 del año 1975. Se encuentra accesible a través de la página web http://www.uv.es/cuadernosgeo/CG16_041_063.pdf

El plano muestra el desarrollo urbano desde la época medieval con una superficie urbana de 4,7 Ha, hasta el año 1970 con una superficie de 130,3 Ha.

El plano y las superficies nos indica que el crecimiento urbano en la época medieval fue inicialmente lento, para acabar creciendo muy rápidamente a partir de los años 1900, como reflejo del desarrollo industrial de la población.

Es en el año 1978 cuando se aprueba el primer Plan General de Ordenación Urbana y para enmarcar nuestro Plan dentro de la Normativa Urbanística, vemos que hasta 1956 cuando se publica la primera Ley del Suelo que hubo en España, la normativa era dispersa y de carácter municipal (normas de alineación de calles, normas sanitarias, etc.).

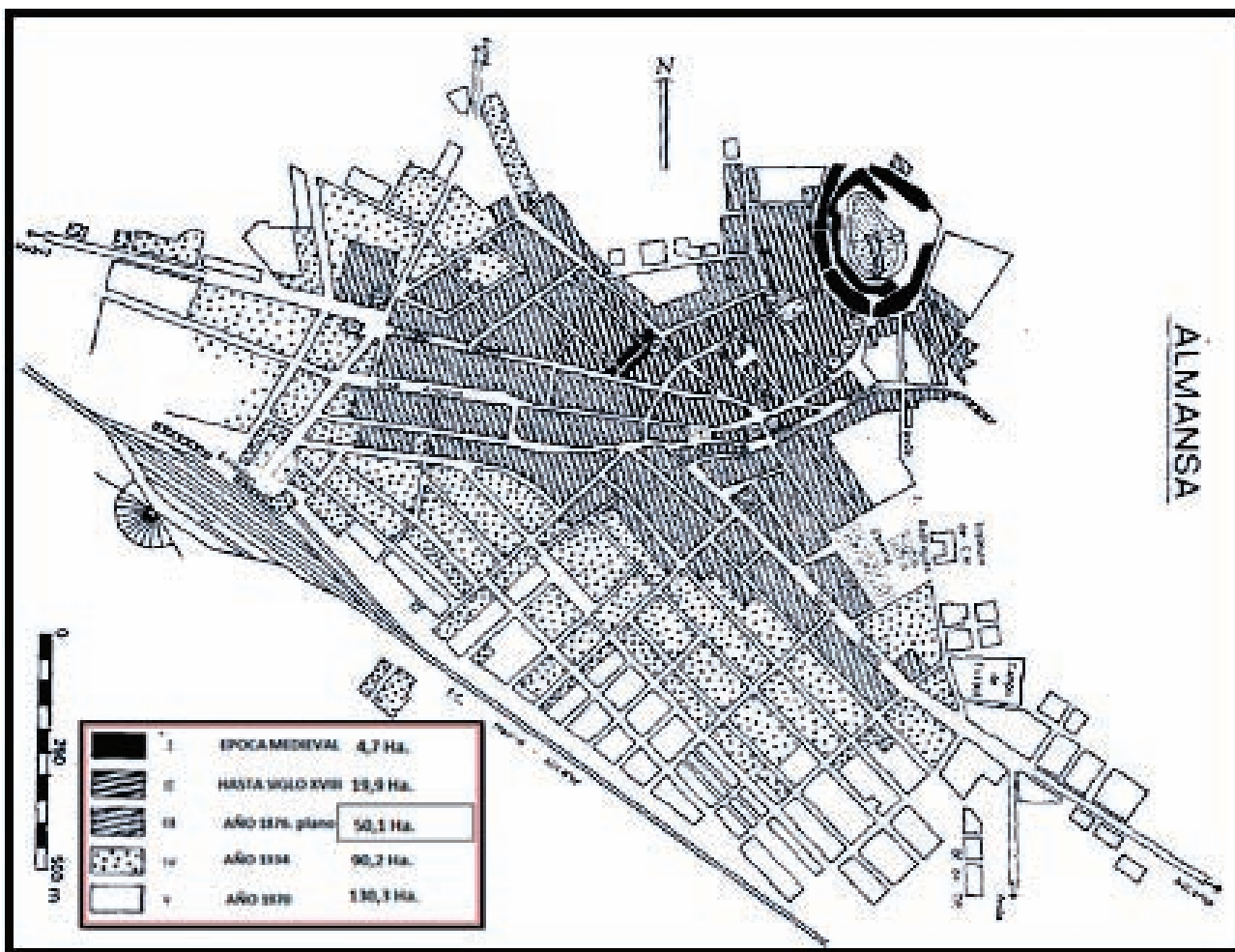
Es con la Ley del Suelo de 1956 cuando se inicia el Urbanismo en España y se establecen los principios que a partir de entonces va a regir el urbanismo en España.

De los principios aprobados y que son reflejados en el cuadro adjunto, merece la pena destacar el principio de EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS, que implica que debe existir una justa distribución de las cargas y los beneficios que genera la actividad urbanística entre los propietarios de los suelos afectados.

¹ El presente texto es fundamentalmente divulgativo, debido a su extensión se ha considerado oportuno publicarlo íntegramente en soporte informático, juntamente con la Bibliografía y los Anexos. Por esta razón se han suprimido las referencias bibliográficas y documentales, las cuales se encuentran en el soporte informático, en la página: <http://torregrande.usuarios.tvalmansa.com/>.

* Arquitecto Técnico por la Universidad Laboral de Sevilla desde 1978. Agente de la propiedad Inmobiliaria en 1998. Ingeniero de Materiales por la ETS de Ingenieros Industriales de la Universidad Politécnica de Valencia en 2006. Ingeniero de la Edificación por la ETS de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia en 2010. Funcionario de carrera de la Administración local en el Ayuntamiento de Almansa desde 1979 como Arquitecto Técnico.

** Arquitecta por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Valencia en 2011. Inspectora Técnica de Edificios en marzo 2012 por el Instituto de la Construcción de Castilla-León.



Desarrollo urbano de Almansa. Elaboración de Rafael Piqueras García.

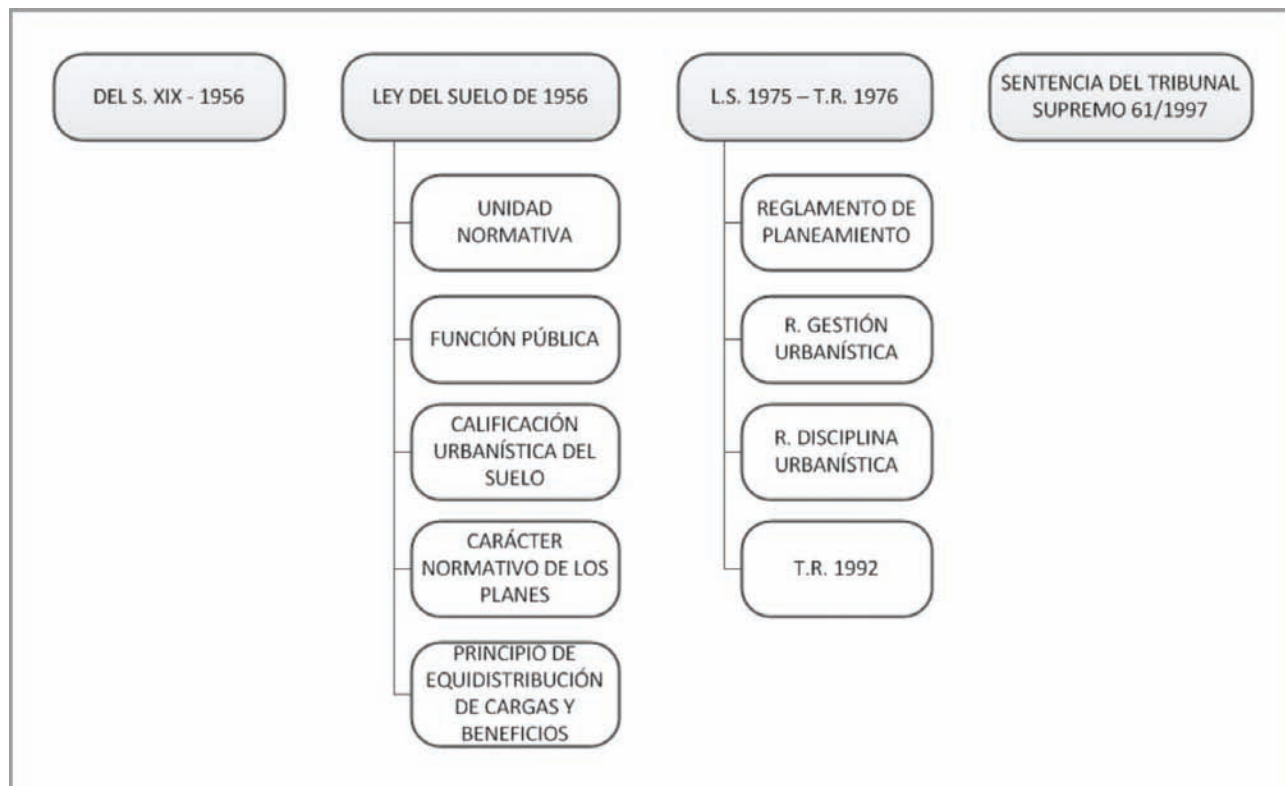
Otro de los principios fundamentales es el urbanismo como FUNCIÓN PÚBLICA, puesto que, por primera vez en el Derecho español, la ley atribuye a los poderes públicos la responsabilidad de la ordenación urbanística, lo que implica importantes limitaciones en los derechos dominicales de los propietarios del suelo.

La Ley del Suelo de 1956 tuvo poca implantación, debido en parte a la poca cultura urbanística existente en España y especialmente en los Ayuntamientos y a su escasa capacidad técnica. El crecimiento urbanístico en los años 70 necesitó un nuevo desarrollo de la Ley del Suelo, dado el fracaso de la anterior y el Gobierno promulgó la Ley de 1975, un Texto Refundido que aunó la Ley del 75 con aquellos artículos vigentes del año 1956. Posteriormente en el año 1978 se promulgaron los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y de Disciplina Urbanística.

Es con este Texto Refundido (TR76) donde se apoya nuestro primer Plan General de Ordenación Urbana.

La Constitución Española se promulga en el año 1978, y la única referencia al urbanismo se realiza

en el artículo 148.1.3º al tratar las competencias del Estado y de las Autonomías atribuyendo a éstas es EXCLUSIVA la competencia de la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.



Desarrollo de la Ley Urbanística. Elaboración propia.

A pesar de ello, el Estado a lo largo de los años sigue promulgando leyes urbanísticas, hasta llegar el año 1992 que aparece el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, el cual varias Comunidades Autónomas entienden invadidas sus competencias

Debido al recurso de varias Autonomías que entendían que dicho Texto Refundido invadían sus competencias, el Tribunal Constitucional dictó la sentencia 61/1997 que declaró inconstitucional el TR92, prácticamente en su totalidad y declarando que el urbanismo era una competencia exclusiva de las Autonomías.

A partir de entonces, cada Autonomía crea su propia legislación urbanística y lógicamente nuestra Comunidad ha creado un desarrollo legislativo propio que culmina con la aparición del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Reflexiones sobre urbanismo:

El profesor de Derecho Administrativo, autor de varios libros sobre Urbanismo, define el Plan de Urbanismo como “Un acto de poder público que ordena el territorio, que establece previsiones sobre el

emplazamiento de los centros de producción y de residencias. Regula la ordenación y utilización del suelo urbano para su destino público o privado y define el contenido del derecho de propiedad y programa el desarrollo de la gestión urbanística.”

Es decir los Planes Generales de Ordenación Urbana o Planes de Ordenación Municipal (POM) en la terminología actual, son los instrumentos fundamentales que los Ayuntamientos tienen para intervenir en el desarrollo urbano del municipio.

Los planes son por tanto instrumentos jurídicos y técnicos de largo alcance para configurar el modelo de ciudad.

De tal forma que la Ley 1/2010 que aprueba el TR de la Ley del Suelo de Castilla la Mancha indica que los POM: “definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural”, así como “La ordenación detallada del suelo urbano, del suelo urbanizable de ejecución prioritaria y del suelo rústico conforme a su régimen propio, en los Municipios que deban contar con este tipo de planes”.

Podemos decir que el Plan de Urbanismo nos definirá el MODELO DE CIUDAD que se materializará tanto a corto como a largo plazo.

La construcción de una ciudad es un proceso social complejo que NECESITA DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA, porque los Planes de Urbanismo, al diseñar el futuro de las ciudades, SUPERAN ampliamente el campo de lo estrictamente técnico.

El Plan de Urbanismo no solo es un documento técnico, sino que es el reflejo de las ideas políticas que una comunidad quiere desarrollar y plasmar.

Evidentemente, la participación pública en la formación de los Planes de Urbanismo, no es solo de INFORMACIÓN sino también de DECISIÓN, por lo que al ser los POM un documento de alto contenido político es imprescindible que incorpore la opinión y los intereses de los ciudadanos.

2 - PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMANSA

2.1 - EL P.G.O.U. DEL AÑO 1978

El primer PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) que tuvo Almansa fue redactado por los arquitectos Manuel Barbero y José Luis Matea. Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Almansa el 10 de agosto de 1978 y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de octubre de ese mismo año.

En este momento aún no se habían realizado elecciones democráticas, las cuales se celebran el 3 de abril de 1979, tomando posesión 16 días más tarde el primer Ayuntamiento democrático.

Este PGOU y su posterior revisión en el año 1985, plantean una ciudad compacta. No intentan crear nuevos asentamientos, sino simplemente siguen las directrices naturales que han desarrollado la ciudad hasta el momento.

Así lo exponen los redactores del Plan en su apartado 4.1 sobre soluciones propuestas:

“Como resultado de las conclusiones obtenidas en el análisis de la información,... nos inclinamos por una solución sin grandes alardes, ni grandes actuaciones tanto de tipo político, como de orden constructivo.

No hemos intentado crear un nuevo asentamiento sino simplemente seguir las directrices naturales que han desarrollado el casco hasta el momento; frenándola donde hemos creído que eran altamente peligrosas (alrededores del Castillo)...”.

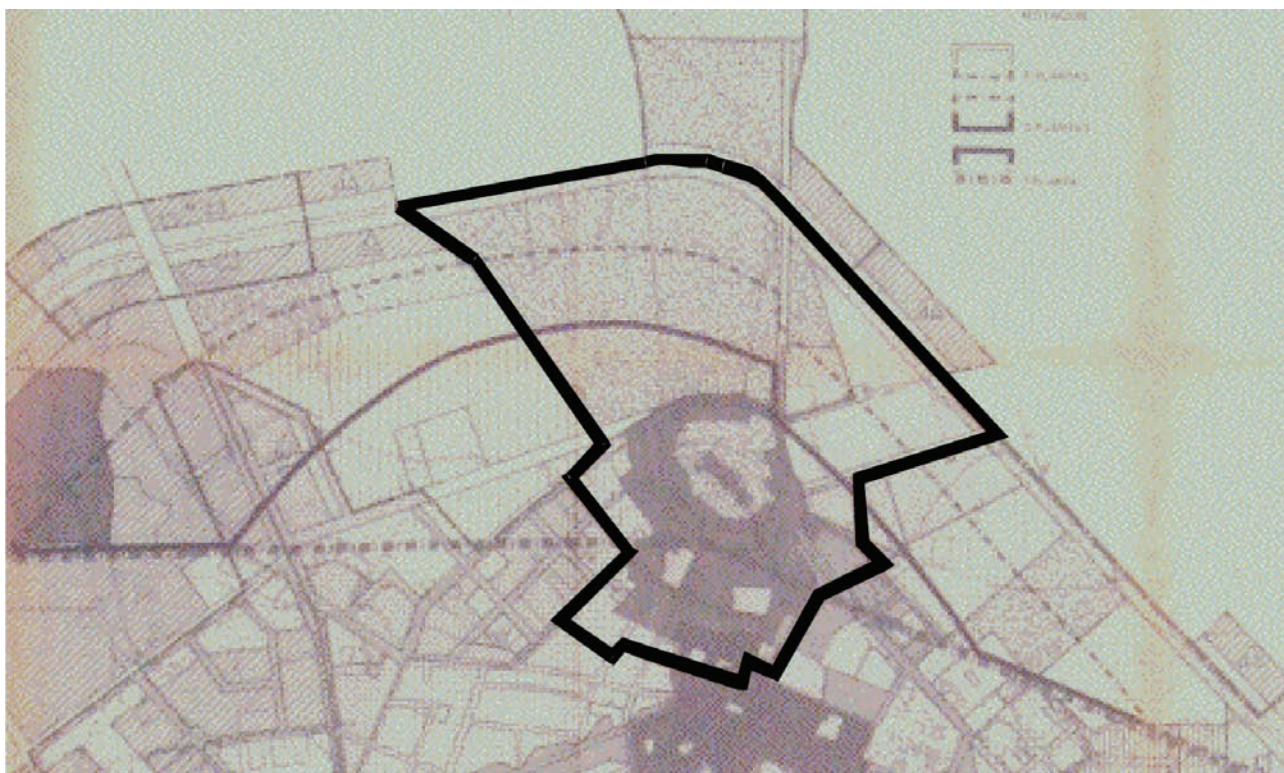
Hay que remarcar en esta parte, ya que es la principal idea que definirá la ciudad de Almansa, que al crear una ciudad compacta estamos construyendo una ciudad que crecerá alrededor de la existente, sin que aparezcan núcleos dispersos.

Otro de los objetivos del PGOU de 1979, tal como he indicado anteriormente, es intentar frenar el crecimiento protegiendo la zona histórica alrededor del Castillo.

También intenta promocionar los terrenos que son necesarios para el crecimiento, apoyándose en pequeñas obras civiles.

Esto significa una mejor comunicación del núcleo construido con el suelo urbanizable programado de “Las Fuentecicas”, por donde se prevé el crecimiento de la ciudad, a través de los puentes inferiores para salvar la vía del ferrocarril.

Por último en este apartado decir que este plan es continuista del plan de zonificación vigente, con el que se desarrolló la trama urbana en los años 70.



Zona de respeto histórico artístico. Elaboración Propia. Fuente: PGOU 78.

En esta imagen podemos ver la Zona de Respeto Histórico Artístico delimitada por la línea negra gruesa. También diseña una gran zona verde para evitar la edificación en la cara norte del Castillo hasta la antigua circunvalación. También vemos una zonificación de alturas para respetar la visual, tal como se observa en el gráfico anterior, que muestra en la leyenda aneja el límite de alturas alrededor del Castillo

Como la mayoría de Planes Generales de Ordenación Urbana de la época, el PGOU de 1978 considera que “en un municipio como Almansa el estudio de un PGOU se reduce, prácticamente, al estudio del suelo urbano”. Es decir, no es necesaria una mayor superficie de suelo, siendo más importante organizar el núcleo urbano existente.

También mantiene las zonificaciones existentes de alta densidad en la calle Corredera y Aniceto Coloma, siendo éstas las calles céntricas de la ciudad y la baja densidad en la zona delimitada por las calles anteriores hacia la vía del ferrocarril como puede ser el barrio de San Isidro. Además de estas dos zonificaciones aparece una tercera denominada baja densidad de tolerancia industrial. Este término introducido es importante ya que así se permite compaginar la zona residencial con grandes industrias al no existir un polígono industrial en aquella época.

Al redactar el Plan en 1977 se prevé que con el suelo urbano que había en ese momento es suficiente hasta 1985 donde se deberá revisar el Plan.

Para el PGOU es prioritario, en suelo urbano, la supresión de dos pasos a nivel en la carretera nacional, solucionar los puntos de contacto de la vía con las comunicaciones de ampliación del suelo urbano en suelo urbanizado programado (y que a fecha de hoy seguimos igual), la realización del paso inferior

del puente Arcadio Arráez, el que enfrenta con la calle Méndez Núñez. Además considera necesario la previsión de suelo junto a la estación de ferrocarril para la construcción de una estación de autobuses (este punto sigue sin realizarse a fecha de hoy).

El suelo urbano de 1978 tiene una extensión de 270 Hectáreas aproximadamente y lo considera necesario hasta la revisión del plan en 1985. En esta superficie se calculan un total de 1366 viviendas siendo 742 viviendas nuevas que ocuparan solares sin construir y 624 serán viviendas de reposición, por lo que no se necesitará más superficie ya que están construidas.

Respecto al suelo urbanizable programado, prevé una superficie de 173,25 Ha que con una densidad de 40viv./Ha. podríamos tener 6.390 viviendas nuevas. También califica al polígono número 3 “Las Fuentecicas”, como zona de segunda residencia, tal y como está hoy en día. El desarrollo de esta zona viene condicionado por la realización de las obras necesarias, anteriormente nombradas, para salvar la barrera física que supone el ferrocarril.

Y, finalmente, para el suelo urbanizable no programado se prevé una superficie de 191,22 Ha. en las cuales calcula que se desarrollará la ciudad a partir del año 2013 y, solo debe desarrollarse antes de lo previsto en caso de que existan “cierto tipo de tensiones”. La forma de desarrollo es la natural proveniente del suelo urbanizable programado. Como característica a destacar, el PGOU definía una zona de industria pesada situada en la cercanía de la finca de Las Norias por su perfecta conexión con el transporte y su independencia de la zona urbana.

En el plano de la FICHA 1 se puede ver un plano resumen de la calificación general del suelo según el PGOU.

A continuación comentaremos algunas de las propuestas de intervención en suelo urbano que propone el Plan. Debemos tener siempre en mente que es un plan muy intervencionista.

Una de las principales ideas del plan es intentar abrir el centro de la ciudad a la circulación rodada. En la FICHA 2.1 vemos sombreadas en rojo las manzanas cortadas y en amarillo las nuevas calles que surgirían de esta intervención.

Dos de las manzanas que cortan son las existentes entre la calle Corredera y calle Doña Violante, y ésta última y la calle Rambla de la Mancha. También corta la manzana situada entre la calle Mendizábal y calle Aniceto Coloma.

Las imágenes muestran las fincas afectadas por la apertura del vial que pretendía unir la calle Corredera con la calle Mendizábal.

Por la importancia de la intervención en las edificaciones existentes en su día, (la edificación de ladrillo cara vista en la calle Mendizábal se edificó con el PGOU DE 1985) y el elevado coste de expropiación no se ejecutará, al igual que otras actuaciones que a continuación veremos.

La siguiente actuación en el tramo de la calle Santa Lucía entre Méndez Núñez y Buen Suceso tampoco llegó a ejecutarse (ver FICHA 2.2.).

Esta actuación propone un cambio de alineación de la calle continuando con la alineación del tramo anterior, ensanchando la calle (sombreado amarillo) y creando una zona verde (sombreado verde).

La propuesta cambiaba la imagen tradicional de la calle sin aportar ninguna mejora urbana excepto el aumento del ancho de calle y a cambio creaba grandes perjuicios en los propietarios de la zona por los grandes cambios de alineación que originaba en las fachadas y para el Ayuntamiento un importante coste de expropiación.

Posteriormente vemos la propuesta de dos intervenciones en la FICHA 3.1: En primer lugar pro-

ponen la apertura de un nuevo vial entre la calle Niceto Cuenca y San Antonio rompiendo esa manzana (sombreado amarillo del centro del plano).

En segundo lugar propone la ampliación del ancho de la calle Mendizábal, en el tramo comprendido entre la calle San Juan de Dios con la calle Aparicio, proyectando un retranqueo de alineación y proponiendo una pequeña zona verde en el citado retranqueo (sombreado amarillo a la izquierda del plano).

En la FICHA 3.2. se refleja la propuesta que realiza para el barrio de la calle Industria y estación de la Renfe.

Se proponían varias actuaciones, las sombreadas en amarillo reflejan la apertura de sendos viales uno de ellos que unía al calle Industrias con la futura ampliación de Ramón y Cajal, que nunca se llegó a ejecutar y que en el actual Plan desapareció.

También se proponía un nuevo vial paralelo a la calle La Industria, propuesta que en el actual Plan se mantiene, quedando pendiente de ejecutar, como unión entre la actual calle Ramón y Cajal y la Plaza 1º de Mayo, cerrando así una ronda de circulación paralela a la vía del Ferrocarril.

La zona que vemos sombreada en azul en la anterior imagen, es la zona prevista para la estación de autobuses, que en el posterior plan del 85 la prevé aproximadamente en el mismo lugar.

La siguiente intervención (ver ficha 4.1.) es una de las más importantes propuestas y que si se ejecutó. Es la propuesta del cambio de alineación de la calle Lavadero (sombreado amarillo el estado actual).

La realización de esta unidad de actuación trajo consigo una pérdida importante de un edificio emblemático conocido como edificio de Correos.

La siguiente ficha (FICHA 4.2.) muestra la propuesta para intervenir en la manzana delimitada por las calles Rambla de la Mancha, Av. José Rodríguez, Gustavo Adolfo Bécquer y calle Nueva.

Nunca se llevó a cabo, no siendo recogida en el actual Plan. Quizás era una de las mejores propuestas del Plan del 1978 ya que pretendía la oxigenación de la manzana mediante la apertura de una gran zona verde lo que conllevaba un mayor aprovechamiento urbanístico de la zona.

La falta de instrumentos de gestión urbanística mediante reparto de cargas y beneficios, hacía inviable su ejecución al no poder soportar el Ayuntamiento los costes de expropiación.

Enumeradas las unidades de gestión que el Plan General proyectaba en suelo urbano y exponemos a continuación las propuestas en suelo urbanizable programado.

De todas las propuestas de suelo urbanizable programado que se propusieron solo se desarrolló el Plan Parcial S.U.P. nº 1, aprobado el 26 de noviembre de 1982.

Este es el plan parcial aprobado en 1982 y se aprobó tal y como lo conocemos hoy en día. Como curiosidad en su memoria de intenciones proponía una zona de viviendas unifamiliares como transición entre zona agrícola y la ciudad, que acabaron como viviendas unifamiliares adosadas.

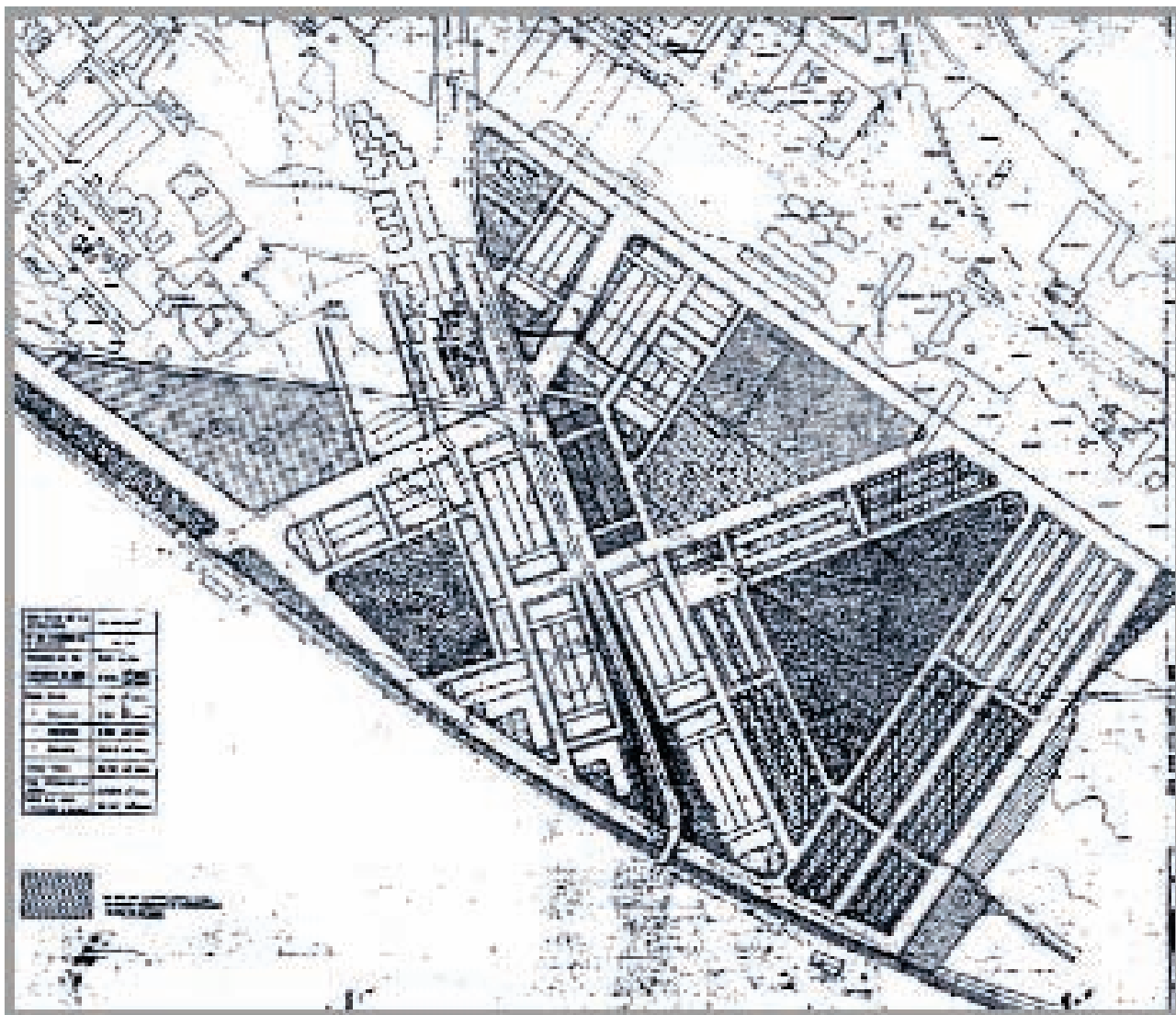
Esta tipología pretendía llenar el gran vacío que existía entre las viviendas rurales y las del casco urbano ante la afluencia a la ciudad de trabajadores del campo, para las que en aquel entonces todavía existía demanda.

Como paradoja las viviendas fueron demandadas por aquellas personas que querían evitar la vivienda en bloque y vivir en una vivienda no sujeta a comunidad.

Estando vigente el PGOU de 1978, dada la necesidad de suelo industrial por el aumento del volumen de industria, se aprobó el correspondiente Plan Parcial del Polígono Industrial de 1ª Fase.

Este plan parcial se aprobó en 1984 y continúa en la actualidad. Solo se modificó una parcela del plan por la necesidad de naves nido (pequeñas naves dedicadas a una industria de menor tamaño). Este

plan parcial se pudo aprobar porque el plan de 1978 ya preveía esta zona con calificación industrial.



Plano de S.U.P. nº 1. Fuente: Plan Parcial.

2.2 - EL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMANSA

Tras las primeras elecciones democráticas, el Pleno del Ayuntamiento de 3 de marzo de 1982 acordó iniciar la revisión del PGOU aprobado en el 1978.

Los técnicos redactores contratados por el Ayuntamiento fueron Llanos Masía González como Arquitecta directora y teniendo como colaboradores a los arquitectos Ernesto Mera Díaz e Isabel Bustillos Bravo y a Ramón Noguera Germán que se encargó del Estudio Económico Financiero.

Como era preceptivo, fue aprobado por la COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO el 28 de febrero de 1985 y publicado en el BOP del 16 de junio del citado año.

Entre los motivos que impulsan la revisión, la memoria del PGOU indica es necesaria por: Alejamiento entre el modelo de crecimiento propuesto y la situación real de la población.

1-Falta de previsión para suelo industrial:

2-La declaración de Almansa, como zona preferente localización industrial por el M. Industria y Energía, obligó a cambiar la clasificación de suelo no urbanizable programado con uso industrial.

3-Falta de normativa para el suelo no urbanizable.

El PGOU establece una serie de criterios que han de servir como guía para el posterior desarrollo de futuros planes parciales e instrumentos de desarrollo:

1-CONCENTRAR EL CRECIMIENTO URBANO, consolidando los vacíos existentes, y organizar la estructura urbana limitada por la CN 430 y el FFCC.

2-FOMENTAR el crecimiento INDUSTRIAL alejado del suelo urbano residencial y en contacto con la carretera nacional y el FFCC.

Por tanto el Plan opta por un modelo de ciudad compacta, sin desarrollo de núcleos urbanos dispersos, para lo cual propone llenar los vacíos que existían entre el suelo urbano de la época y las barreras físicas que suponían la Línea del Ferrocarril y la antigua Carretera Nacional hoy incorporada a la trama urbana como una vía municipal.

En el año 1982, existía muy poco suelo industrial disponible y prácticamente la totalidad de la industria almanseña se ubicaba dentro del suelo urbano residencial, con los problemas que derivan de dicha mezcla por incompatibilidad del uso de vivienda con el de industria pesada, tanto a nivel de convivencia vecinal como de limitación en las ampliaciones de las industrias y la complejidad del tráfico rodado industrial con el residencial.

Es por ello que uno de los mejores logros de este Plan es haber desarrollado Polígonos Industriales, que ha permitido que prácticamente la Industria se haya trasladado de forma natural y sin grandes traumas, desde el suelo urbano residencial al Industrial.

Transición que fue posible debido a la creación de nuevo suelo industrial a precio muy asequible y dotado de servicios urbanísticos, impulsado por el Ayuntamiento a través de la Empresa Pública SAPRES ALAMANSA.

Otros criterios establecidos por el PGOU fueron los siguientes:

1-La REVALORIZACIÓN del patrimonio existente, para lo cual propone:

- REDUCIR LA EDIFICABILIDAD en suelo urbano, para no fomentar sustituciones innecesarias

- Proteger edificios y conjuntos representativos de Almansa.

El vigente PGOU rebajó la edificabilidad, prácticamente, una altura en todo el suelo urbano y realizó una lista de edificios protegidos y una delimitación del Casco Histórico, si bien el desarrollo de éste y la redacción de un verdadero Catálogo de edificios protegidos, lo remitió a un posterior desarrollo, a través de un Plan Especial que se aprobaría en el año 1992.

2-DISTRIBUIR UNIFORMEMENTE, con arreglo a la posible disponibilidad del suelo urba-

no, LOS EQUIPAMIENTOS, fomentando la reutilización de edificios protegidos para usos públicos, como ejemplo más significativo tenemos el edificio conocido como CASA GRANDE, edificio que se calificó como de Protección Integral (la máxima protección) y que fue adquirido por el Ayuntamiento para reutilizarlo como edificio de uso Administrativo (sede actual del Consistorio y de diversas dependencias municipales).

Por tanto los criterios establecidos por el PGOU pretendían una serie de OBJETIVO que posteriormente analizaremos si han llegado a alcanzarse.

Dichos OBJETIVOS podemos resumirlos en:

- FAVORECER LA CREACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL.

Para lo cual se han desarrollado las diferentes fases del Polígono Industrial, estando actualmente en fase de ejecución la IV fase.

- APOYAR LA ACTIVIDAD TERCIARIA, CREANDO ZONAS PEATONALES.

El déficit existente en el 1985 de zonas peatonales que estaba constituido por la Calle San Francisco y calle Colon, fue superado rápidamente al aprobarse el Plan General, iniciándose la peatonalización de la calle Pasaje Coronel Arteaga y posteriormente la Plaza Rey D. Jaime y calle Pablo Iglesias y Cervantes, para continuar con la calle Antonio Machado y Gustavo A. Bécquer y la posterior peatonalización del tramo de la Avda. José Rodríguez frente al CP Claudio S. Albornoz conformaron un recorrido de paseo tradicional peatonal alrededor del Jardín de los Reyes Católicos. Es en esa época cuando se desarrolla peatonalmente la calle Nueva.

Posteriormente surgen nuevas modalidades de peatonalización (en convivencia con los vehículos a motor). Así surge la calle Virgen de Belén y la Pza. De Santa María, que tras un intenso debate político, la Calle V. de Belén queda abierta al tráfico con un diseño de urbanización de plataforma única que obliga a disponer “bolardos” que separen el tráfico peatonal del rodado, desfigurando el sentido peatonal de la actuación. Al igual que sucedió en la calle Rambla de la Mancha en su primera remodelización. Es de esta época cuando se peatonaliza la calle Goya y Dña. Violante.

Tras un largo periodo sin actuación alguna, recientemente se ha peatonalizado la calle Castillo, la calle la Estrella, Indiano, Federico García Lorca y el primer tramo de la calle Aragón, con lo que prácticamente la mayoría de las calles del entorno del Conjunto Histórico se encuentra peatonalizado.

No hay que olvidar la reciente actuación en Rambla de la Mancha, donde se ha puesto de manifiesto las opiniones contradictorias existentes en el tema de peatonalización total, habiendo ganado la opción de tráfico de velocidad reducida, pero que ha obligado a proteger a los viandantes mediante la colocación de elementos de protección como los denominados bolardos.

- PROTEGER ZONAS LIBRES Y ESPACIOS VERDES Y CREAR OTROS NUEVOS EN LAS ZONAS DEFICIENTES.
- CONSOLIDAR LA CIUDAD Y ORDENAR SU CRECIMIENTO.

Se han ido desarrollando los espacios vacantes en la ciudad, a través de los llamados Planes Parciales y conocidos popularmente como SUP (Suelo Urbanizable Programado) con su número de orden, (SUP 1, SUP 2 y SUP 3 de urbanización reciente).

Recientemente se ha propuesto el cambio de modelo de ciudad compacta, habiendo sido propuesta la creación de dos desarrollos urbanísticos, como núcleos urbanos alejados de la ciudad

-
- PROTEGER LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS Y CONJUNTOS REPRESENTATIVOS DE ALMANSA

Tuvo su desarrollo mediante la aprobación del Plan Especial para la Conservación y Mejora del Conjunto Histórico.

- DOTAR DE EQUIPAMIENTOS LOCALES, PRINCIPALMENTE DEPORTIVOS, EDUCATIVOS Y CULTURALES EN AQUELLOS LUGARES MÁS DEFICITARIOS.

Quizás, es este aspecto donde menos desarrollo ha tenido el Plan General dado que los equipamientos deportivos se han centrado en el complejo polideportivo y excepcionalmente fue realizado un polideportivo que cubrió las necesidades del barrio de la Hoya, y ubicado dentro del espacio educativo.

2.3 - LA VIGENCIA DEL P.G.O.U.

El Plan General declara su vigencia como indefinida, pero permite la posibilidad de revisión por distintas causas objetivas, como son:

- Por el transcurso de 12 años desde la entrada en vigor.

Como es evidente, por el simple transcurso del tiempo, el Plan debería haber sido ya revisado, por que fue aprobado en el año 1985

- Por aprobación de un PLAN DIRECTOR TERRITORIAL.

A fecha de hoy no se ha aprobado ningún Plan Territorial.

- Por alteración sustancial sobre las previsiones del PGOU sobre crecimiento urbanístico y en concreto cuando se supere los 30.000 habitantes.

Es evidente que no se han superado la cifra de 30.000 habitantes.

- Por mayores exigencias de espacios públicos.

Sería necesario un análisis más detallado que nos indicase si necesitamos de mayores espacios.

- Por agotamiento de la edificabilidad asignada al SUP.

Actualmente, si bien se han desarrollado, todos los SUP previstos, la edificabilidad existente en ellos no ha sido agotado, dado que tanto en el SUP nº 2 como en el nº 3 permanecen vacantes un buen número de solares.

Así mismo una buena parte de Suelo Urbano, sobre todo en la zona de San Roque y Avda. Ayora se encuentra sin edificar, sin olvidar la bolsa de suelo urbano denominado Polígono de Actuación nº 1 (FICHA 5.2)

2.4 - LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PGOU

Todos los Planes están obligados a incluir unas previsiones de crecimiento demográfico necesarias para prever el desarrollo de la ciudad.

El Plan de 1985 decía:

“A la vista de estos datos y pensando que las perspectivas no son excesivamente optimistas, se puede pensar que el crecimiento de la población puede oscilar alrededor del 1,4% por lo que en

el año 1990 el número de habitantes se puede prever en 29.000 habitantes.”

Una razón poderosa que el Plan creía que sería el motor del crecimiento demográfico era:

“La implantación del Polígono Industrial dotado de beneficios de preferente localización, la tendencia a fomentar la instalación de nuevas industrias, no tradicionales en Almansa, creando puestos de trabajo y aumentando a su vez la población inmigrada, tenderá por otra parte a estabilizar la población transeúnte actual”

La tabla aneja muestra el crecimiento de Almansa, a lo largo de estos años.

Si analizamos los datos, veremos que para duplicar la población de 11.887 existente en el año 1910, Almansa ha necesitado prácticamente 90 años, pues se alcanzan 23.775 habitantes en el año 2000.

En el año 1986, una vez aprobado el Plan General, había una población de 21.152, alcanzando el máximo de población en el año 2009 con 25.727 habitantes. A partir de este año la población desciende para llegar en el año 2011 a 25.432, descenso poblacional originado, parece evidente, por la crisis que a nivel local y nacional estamos sufriendo.

El Plan General preveía para el año 1990 una población de 29.000 habitantes, mientras la realidad muestra que eran estimaciones excesivamente optimistas, puesto que en ese año se alcanzó los 22.556 habitantes.

AÑO	POBLACIÓN DE DERECHO
1910	11.887
1930	14.630
1950	15.990
1970	17.167
1975	18.631
1978	19.892
1983	21.051
1986	21.152
1990	22.556
2000	23.775
2005	24.974
2008	25.591
2009	25.727
2010	25.654
2011	25.432

Población de Almansa entre los años 1910 y 2011. Fuente: INE y Censo Municipal.

2.5 - DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

La descripción gráfica se anexa al final de este trabajo, mediante las correspondientes fichas numeradas a las cuales se irá haciendo referencia en el texto escrito.

La totalidad del SUELO URBANO (S.U.), SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P) y e SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.) que fue aprobado en el Plan General se puede observar gráficamente en la FICHA 5.1.

La cronología de las aprobaciones de los planes de desarrollo se encuentra a continuación, indicándose el desarrollo de planes previstos en el Plan General, mientras los subrayados son planes de desarrollo no previstos en el Plan General y que por tanto fue necesario realizar la correspondiente modificación del Plan general.

Vemos que existe una gran cantidad de suelo que el Plan clasificó directamente como urbano (es decir como aquel suelo que puede ser edificado directamente), siempre y cuando se encuentre urbanizado.

Entre dicho suelo se encuentra la zona que conocemos como FUENTECICAS que ocupa aproximadamente unas 60 Ha, donde se permite la construcción de vivienda unifamiliar, con unas normas edificatorias transitorias. Dichas normas están vigentes hasta que se realice el Plan Especial de Saneamiento de la zona. Plan que ha fecha de hoy no ha sido realizado.

P.G.O.U. 1978	P.G.O.U. 1985
• SUP 1 (hoy nº 2) – 1982	• Polígono 2ª Fase – 1989
• Polígono Industrial 1ª Fase – 1984	• SUP 1 – 1984
	• SUP 3 – 1989
	• P.E. Conjunto histórico – 1992
	• <u>Polígono 3ª Fase – 2000</u>
	• <u>Polígono Actuación Nº1 (PERI) – 2007</u>
	• <u>Polígono 4ª Fase – 2009</u>
	• <u>PE Fuentecicas (PERI) – 2012</u>

Tabla 1. Cronología de aprobaciones de Planes de Desarrollo en Almansa. Elaboración Propia

Cronología de aprobaciones de Planes de Desarrollo en Almansa. Elaboración Propia.

Dicho Plan Especial, que entiendo muy necesario, dado que la zona de las Fuentecicas muestra un gran desorden urbanístico, fruto de un crecimiento caótico y sin ningún control, pero es especialmente grave la falta de infraestructuras urbanísticas. (Accesos rodados insuficientes a las parcelas y de mala calidad).

Y lo que es más importante, la inexistencia de redes de agua potable y alcantarillado, con la problemática de la contaminación de los acuíferos por infiltración de los vertidos domiciliarios.

En la FICHA 5.1 podemos seguir viendo que el Plan General calificó como SUP (SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO), es decir suelos que no destinarse directamente a la edificación, sino que es necesaria la aprobación previa de los denominados Planes Parciales para su desarrollo. El Plan aprobó tres suelos urbanizables que popularmente son conocidos como SUP y por su número.

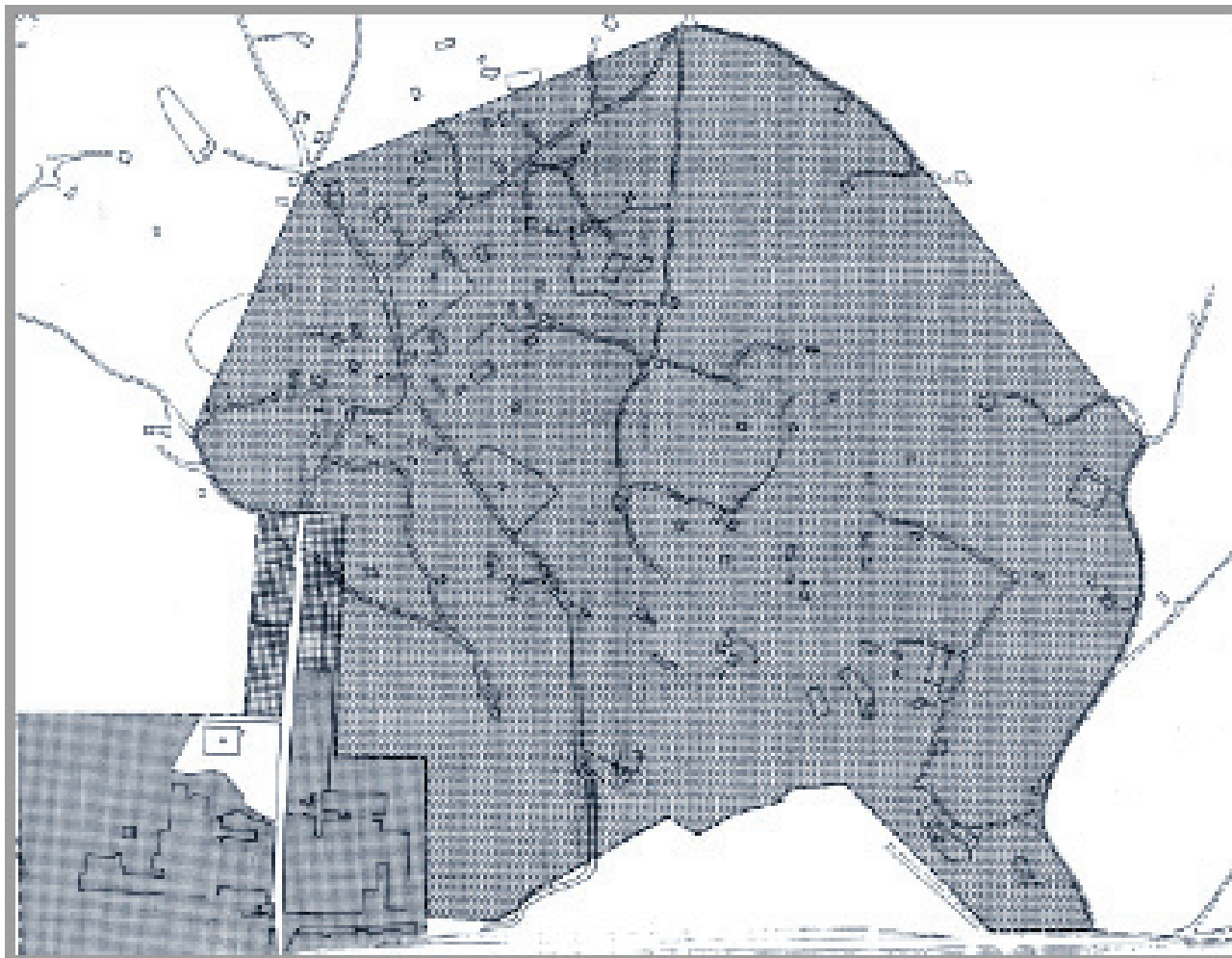
Así el número el SUP nº 2 que provenía del Plan General del año 1978 y que el Plan actual asumió completamente, posee características de vivienda unifamiliar y de edificio plurifamiliar en bloque, mientras que el número 1 que fue el siguiente en desarrollarse, prácticamente todo su suelo está destinado a vivienda unifamiliar, al igual que el último en desarrollarse, conocido como número 3.

Otro SUP, el número 4 que de acuerdo con el Plan General estaba destinado a SUELO INDUSTRIAL y es en dicho suelo donde se desarrolló el Polígono Industrial conocido como 1ª fase.

En la FICHA 5.1 también podemos ver que colindante con el SUP Nº 4 y con la Rambla Nueva como frontera, el Plan General calificó el SUNP (SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO) y que dadas las necesidades de suelo industrial, una vez desarrollado la primera fase de forma realmente rápida, hubo que desarrollar el SUNP como suelo Industrial para dar satisfacción a la demanda de suelo industrial originada y que actualmente conocemos como Polígono Industrial 2ª fase.

El Plan General en el año 1985 no preveía el agotamiento del suelo industrial proyectado. Ya hemos visto que solamente calificó como SUP la primera fase y reservó la 2ª fase como suelo industrial para un desarrollo lejano. Previsión que se quedó corta, dado el éxito de las dos primeras fases. Éxito que refleja la

necesidad de suelo industrial que la población demandaba en la década de los 80.



Zona "Las Fuentes". Fuente: P.G.O.U. 1985.

El éxito de ventas de las parcelas de las dos fases del polígono, hizo que se alzaran voces sobre la necesidad de disponer de más suelo industrial (que el Plan General no había previsto), por lo que fue necesario modificar el Plan General y es en el año 2000 cuando se desarrolla la 3ª fase del Polígono Industrial, y ya recientemente y sin terminar la 4ª fase.

Estos dos últimos Polígonos Industriales poseen una característica común, como es una conexión con la población y con las dos primeras fases que no se encuentra bien resuelta, al existir el ferrocarril como barrera y estar unida la fase 3ª con la fase 2ª y 1ª, a través de un Paso Inferior del Ferrocarril inundable, como es la Rambla de las Hoyuelas, y de escasa calidad urbanística. También se puede acceder a la cuarta y tercera fase a través de la carretera autonómica CM-412, conocida como carretera de Montealegre, que evidentemente posee mayor calidad constructiva pero que conlleva la necesidad de circular por una carretera convencional que no pertenece al Municipio.

2.6 - EL SUELO NO URBANIZABLE (FICHA 6.1)

El Plan General calificó el resto del término municipal, que no era Suelo urbano o Urbanizable en dos tipologías.

1-SUELO NO URBANIZABLE EN GENERAL, sin ningún tipo de protección

2-SUELO URBANIZABLE PROTEGIDO con las siguientes categorías:

- De interés ecológico (el pantano, la laguna de San Benito y la zona de la Estacada).
- De interés cultural, que incluía los alrededores del Santuario de Belén y el macizo del Mugrón hasta Meca.
- De defensa ambiental: que incluye la zona de montes lindantes con Valencia y con Caudete, si bien dejaba fuera la zona de montes de Jodar.
- De uso agrario preferente: que incluye la zona de huertas lindantes con la población y los terrenos conocidos como el Saladar.
- De actividad de ocio: que coincidía con la zona de interés cultural del Santuario de Belén.

En todas las categorías de suelo urbanizable protegido el Plan impedía la construcción de vivienda unifamiliar y solo permitía determinadas construcciones muy limitadas acordes con la protección asignada.

Por el contrario en el suelo urbanizable en general, y para normalizar la tendencia de construcción de las viviendas unifamiliares, se introduce por primera vez el concepto de NO FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El Plan General acepta el concepto que estableció la Comisión Provincial de Urbanismo en el año 1984 para toda la provincia y que DICE:

Núcleo de población: es el conjunto humano con actividades y usos residenciales o/e industriales o/y de servicios que requieren una sociedad demanda, total o parcial de servicios e infraestructuras.

Como de lo que se trata es que en el SUELO NO URBANIZABLE donde se permite la vivienda unifamiliar NO SE FORME NÚCLEO DE POBLACIÓN, existían unas normas para conjugar la posibilidad de realizar vivienda unifamiliar y que estas NO FORMARAN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Dichas normas eran las que aparecen en el cuadro adjunto.

Posteriormente las distintas legislaciones autonómicas que han regulado el suelo rustico en nuestra comunidad, han ido variando la definición de FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN, fundamentalmente en los referente a parcela mínima y número de edificaciones contenidas en el círculo, así como aumento del radio de los mismo.

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda que dar inscrita en la misma un círculo de 50 m de diámetro.
- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- La ocupación máxima de la parcela será de un 4 %.
- La edificabilidad máxima será de $0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y no mayor de 600 m^2 de superficie total construida.
- La altura máxima será de 2 plantas ó 7 m de altura de cornisa.
- Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contrario con los colindantes, serán de 15 m a cualquier linde.

2.7 - EL PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTORICO (FICHA 6.2)

El P.G.O.U. remitía el desarrollo del Casco Histórico a la redacción de un Plan Especial para la Conservación y Mejora de la delimitación de la Zona Histórica.

El Ayuntamiento de Almansa acomete su redacción y tras una larga y difícil redacción finaliza con su aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de noviembre de 1992, y publicado en el Diario Oficial de Castilla la Mancha el 9 de diciembre de 1992.

Como aportación importante, además de regular la tipología constructiva dentro del casco histórico, cabe destacar:

La realización del CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS que regula, de forma detallada y con definición, las obras permitidas y prohibidas en los edificios que fueron incluidos.

La creación de espacios libres en la zona, dada la carencia de éstos en el interior del casco histórico.

Así cabe destacar, la consolidación de un espacio existente y conocido como PATIO DEL CENTRO SOCIAL DE SAN JUAN, como zona verde y zona deportiva.

La creación de una zona verde en la calle San Luis, y la apertura de una nueva calle como prolongación del callejón de Rosario y que une la calle Pascual María Cuenca con la calle San Luis. Calle que actualmente se encuentra abierta y ejecutada y que tiene un carácter peatonal (Ver FICHA 7.2).

Otro de los grandes aciertos del Plan Especial fue la ampliación de las zonas protegidas en el SUELO NO URBANIZABLE (Ver FICHA 6.2).

Desde la aprobación original de Plan General, la sociedad se había sensibilizado de la necesidad de proteger el suelo rústico de su proceso de urbanización. En nuestro caso el Plan Especial estimó que el Plan General había dejado sin proteger amplios espacios de suelo rústico de gran valor ambiental.

Por dicha causa fueron protegidos los terrenos comprendidos entre la zona de Botas, la carretera de Montealegre, Carretera de Yecla, hasta el linde con el término de Montealegre del Castillo.

Estos terrenos fueron protegidos como Área de Interés Ecológico.

Mientras que los terrenos entre la carretera de Montealegre y la Autovía del Levante, el límite con el término de Montealegre y de Bonete hasta la zona conocida como el Pleito fueron declarados como terrenos protegidos de USO AGRARIO PREFERENTE.

También se ampliaron las áreas de Defensa Ambiental, incluyendo la zona de monte del paraje conocido como “Jodar”, ampliando la zona conocida como Olula y creando una nueva zona en el cerro de la Silla.

Así mismo, se amplió la zona de protección en torno a la laguna de San Benito quedando dentro del Área de Uso Agrario Preferente prácticamente todos los terrenos conocidos como el Hondo.

La aparición del modelo de energía eólica, como energía alternativa, supuso mermar la protección en las áreas de protección ambiental, ya que para permitir la construcción y uso de los parques eólicos, fue necesario realizar una modificación puntual del PGOU en el año 2000.

Esta modificación, que afectó a las Áreas de Defensa Ambiental de la Sierra de Santa Bárbara y la de La Silla, permitió la construcción de sendos parques eólicos.

2.8 - EL CUMPLIMIENTO DEL PGOU A FECHA DE HOY

El Plan General preveía, en suelo urbano, una serie de Unidades de Actuación (UA) y de Polígonos de Actuación que debían de ejecutarse a lo largo de vigencia.

Prácticamente las actuaciones del Plan General han sido realizadas, así cabe destacar como la más recientemente ejecutada, la UA 16, (ver FICHA 7.2) consistente en la ampliación de la plaza de la Constitución.

Las Unidades de Actuación pendientes de ejecutar y más importantes por su demanda social son las siguientes:

2.9 - UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (FICHA 8.1)

Con esta unidad de actuación el Plan General pretende la obtención del suelo para destinarlo a vial con el fin de ampliar la calle Corredera en su cruce con la calle Rambla de la Mancha.

El Plan propone realizar un estudio de detalle y un reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de la manzana delimitada por la Unidad.

Los beneficios que recibirían los propietarios sería el aumento de edificabilidad que en total sería de bajo más seis plantas y ático.

Por tanto sería necesario realizar una reparcelación. La complejidad de la manzana, la existencia de edificaciones consolidadas y la pequeña dimensión del área delimitada hacen que la unidad sea de difícil ejecución, como así se ha constatado en los diferentes intentos de llevarla a cabo.

Como análisis del problema, se pone de manifiesto que:

En suelo urbano consolidado cualquier actuación de cirugía urbanística es de gran complejidad cuando se realiza mediante el sistema de reparcelación con el fin de repartir cargas y beneficios. Al existir dentro de la unidad edificios consolidados que no pueden ceder suelo y solo pueden contribuir mediante aportación monetaria y compensados con un futuro aumento de la edificabilidad de su sola, el cual solo podrá ser materializado una vez que se agote la vida útil del existente.

El suelo en el centro urbano y sus edificaciones son, evidentemente, caros de obtención, por lo que quizás sería más conveniente calificar dicha actuación como sistema general y repartir parte de las cargas a las unidades de actuación de suelo urbanizable y parte a las solares colindantes y beneficiarios de la actuación al mejorar su edificabilidad.

Por tanto esta Unidad de Actuación tan demandada por la población sigue sin poder ser ejecutada esperando que la Revisión del Plan proponga un mejor método de obtención.

2.10 - UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 (FICHA 8.2)

El objetivo de la unidad es obtener suelo para implantar la Estación de Autobuses.

El Plan propone su ubicación junto a la Estación del Ferrocarril y el método más fácil que existe en Urbanismo para la ejecución de los Planes como es la Expropiación. Por ser el método más fácil es el más costoso para las arcas públicas, dada la valoración de los terrenos calificados como suelo urbano.

A lo largo de los años el Ayuntamiento olvidando la existencia de la Unidad, ha propuesto otros emplazamientos, pero que como el propuesto nunca han llegado a buen fin.

Parece lógico que con la Revisión del Plan, se acometa su ejecución mediante el desarrollo de un Polígono de actuación en la zona dada la gran cantidad de terrenos que Renfe posee en la zona y que es obligatorio incluirlos en el desarrollo urbanístico de la zona para evitar que estos terrenos queden inválidos y ajenos al proceso urbanizador.

Quizás habría que considerar que sobre el suelo destinado a estación de autobuses, existe una de las pocas naves que quedan en pie con tipología netamente ferroviaria, por lo que debería estudiarse la reutilización de ésta como estación de autobuses o bien cambiar el suelo destinado a estación de autobuses a una zona vacante de edificaciones, para evitar la demolición de dicha nave.

De las propuestas del Plan General que afectan a una gran superficie, solo queda por ejecutar el denominado POLIGONO DE ACTUACIÓN Nº 1 (ver FICHA 9.1).

Dicho Polígono se encuentra delimitado por la Calle Velázquez, Avda. Madrid, calle Maestro Justo Mas, calle Camilo José Cela, calle Lope de Vega, calle Quevedo (en proyecto), Avda. Ayora y Avda. Infante D. Juan Manuel.

La superficie delimitada asciende a unas 14 Ha, y prácticamente se encuentra vacante de edificaciones, por lo que es una de las bolsas de suelo más importantes ubicadas en SUELO URBANO, con un gran potencial urbanístico, donde el Ayuntamiento debería volcar todo su esfuerzo para hacer agradable la zona y crear la demanda de viviendas que dicha zona carece por falta de servicios urbanísticos.

A fecha de hoy, se encuentra aprobado el correspondiente PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL P.A. Nº 1, que se encuentra pendiente de ejecución. En la FICHA 9.2, puede verse el plano de desarrollo aprobado donde se observa la previsión de solares destinados a EDIFICIOS HITOS como edificaciones más singulares y novedosas dentro de la tipología edificatoria de Almansa. Se completa la zona como terrenos destinados a vivienda unifamiliar, edificios lineales, y manzanas de tipología de Baja Densidad de existencia mayoritaria en Almansa.

2.11 - P.A.U. “LAS FUENTECICAS”

Por parte del Ayuntamiento y de forma reciente se ha aprobado una modificación del Plan General para reconvertir el SUELO INDUSTRIAL que ocupaba la Cerámica Collado en la Calle Buen Suceso, en suelo residencial (Ver FICHA 10).

El PAU aprobado mejora de forma sustancial el suelo industrial “residual” situado “al otro lado de la vía” del ferrocarril, en suelo residencial con todos los servicios urbanísticos conectada al suelo urbano y “no separado por el ferrocarril”, mediante la creación de un amplio paso inferior que salvaría de forma agradable la barrera que el ferrocarril impone.

Como aportación edificatoria y que no ha sido exenta de críticas se proyecta la construcción de

dos torres, que marcan de forma considerable la actuación y que cambiarán la imagen de la ciudad en su mirada hacia las Fuentecicas.

Este PAU introduce una vía de circulación rápida como inicio de un posible cinturón Sur de circulación que conectaría la carretera de Yecla con la Carretera de Montealegre, atravesando la 3ª Fase del Polígono y conectando con la 4ª fase en la rotonda actualmente ejecutada en la Carretera de Montealegre. Ronda Sur que permitiría entradas a la población a través de los pasos inferiores que nos introducen en el Suelo Urbano salvando el ferrocarril.

3 - SITUACIÓN ACTUAL: DÓNDE ESTAMOS HOY

En el cuadro resumen siguiente podemos observar, que tras la aprobación del Plan General de 1978 se desarrolló el SUP N° 1, que posteriormente en el PGOU de 1985 lo renombró como N° 2, hoy totalmente consolidado.

Posteriormente a la aprobación del PGOU de 1979 se desarrolló la 1ª fase del Polígono Industrial.

3.1 - PGOU 1978 - PGOU 1985

La revisión del Plan General de 1985 recogió, tal como se habían aprobado, los anteriores instrumentos urbanísticos, revisó el Plan del 1978 y con el paso del tiempo fue preciso ir realizando desarrollos previstos por la revisión o modificaciones de Plan, para ajustar el Plan a las nuevas necesidades.

La 3ª y 4ª fase del Polígono Industrial figura en azul, porque fue necesario modificar el Plan General, ya que al haberse agotado el suelo urbanizable, fue necesario convertir SUELO RUSTICO DE RESERVA en SUELO URBANIZABLE para poder desarrollar los Polígonos citados. PGOU 1978 - PGOU 1985.

Tanto la modificación del Polígono de Actuación nº 1 y el PERI de las FUENTECICAS, solamente modificaron usos de suelo ya calificado por el Plan General como urbano.

Al mirar la FICHA 5.2 donde aparece el conjunto de suelo urbano actual junto con la imagen que se observa a continuación, donde vemos el conjunto de comunicaciones existentes y posibles, así como con la FICHA 11.1 donde podemos observar (sin incluir el Polígono Industrial 4ª fase) todos los espacios libres y equipamientos previstos y existentes.

En color verde, vemos las zonas verdes tanto existentes como proyectadas, y observando fácilmente que una gran parte de ellas se encuentran previstas, pero no ejecutadas.

En color marrón claro vemos los terrenos destinados a equipamiento y en azul oscuro los terrenos destinados a equipamiento escolar.

De un solo vistazo podemos apreciar un mayor agrupamiento de dotaciones en la zona este de la población mientras que si nos acercamos a la zona del Barrio de San Roque las dotaciones disminuyen de forma drástica, lo que parece ser causa de un menor desarrollo de dicha zona.

Como podemos observar en la FICHA 12, sin contar las posibles reposiciones y vacantes existentes en el suelo urbano consolidado, vemos en color rojo el suelo residencial totalmente vacante y que con un

desarrollo urbanístico cuidado y de calidad, mediante la creación de servicios y dotaciones, es el suelo del futuro de Almansa.

Hoy en día, el debate es si es conveniente cambiar el modelo de ciudad previsto por el Plan General, el modelo de ciudad compacta, por un modelo que permita una ciudad con distintos núcleos de población.



Propuesta de formación de una “Ronda Sur”, incluida dentro del Programa de Actuación Urbanizadora “Las Fuentes” de Javier Barrachina y Joaquín Alcocel.

Como datos previos y mirando la FICHA 12, tal como hemos comentado la superficie vacante en color rojo asciende a la cantidad de 66 hectáreas. La ley del Suelo de Castilla la Mancha permite densidades que oscilan entre 75 Habitantes por hectárea y un máximo de 125 Habitantes por Hectárea.

Por una simple operación matemática con la densidad mínima (densidad baja le denomina la Ley del Suelo) estaríamos hablando de una capacidad de crecimiento poblacional de 4.925 habitantes y un máximo permitido de 8.200 habitantes.

Todo ello sin contar con la capacidad existente en el interior del suelo urbano de solares sin edificar y el necesario Plan Especial de la zona urbana de las Fuentecicas que aportaría nada más ni nada menos que otras 60 Ha.

Por tanto parece que con el Suelo Urbano actual ya desarrollado mas el que se encuentra vacante y sin un desarrollo urbanístico insuficiente es más que suficiente para acoger el aumento de población en un horizonte a medio plazo.

Tipo de suelo	Superficie Ha	Superficie Ha	% sobre/superficie de Suelo Residencial
SUELO RESIDENCIAL	260		
SUELO INDUSTRIAL	165		
SUELO VACANTE		66	25,38
"LAS FUENTECICAS"	60		
TOTAL	485		

Superficies destinadas a Suelo Urbano. Elaboración propia.

En el cuadro anterior podemos ver las superficies destinados a suelo urbano tanto residencial como industrial.

El total de suelo urbano es de 485 Hectáreas, de las cuales 260 Ha Están destinados a suelo urbano residencial de los cuales 66 se encuentran vacantes. Existen 60 Ha adicionales calificadas como suelo urbano y que se encuentra pendientes de desarrollo de un Plan Especial que hoy en día se encuentra lejano de ejecución, por lo que este suelo no ha sido considerado dentro del suelo urbano de fácil desarrollo por sus condiciones urbanísticas.

Del cuadro anterior vemos que el suelo vacante de fácil ocupación representa el 25,38% del suelo residencial total, es decir todavía dentro del suelo urbano actual nos queda una reserva del 25% por ocupar.

Parece suficiente reserva de suelo para las previsiones de crecimiento poblacional del Almansa en un futuro de 10-15 años.

En la FICHA 11.2 podemos observar el suelo existente entre la Autovía A-31 y la antigua Circunvalación dividido por la carretera de Ayora y delimitado por el Cementerio Municipal.

Dicho suelo actualmente se encuentra calificado como suelo rústico de reserva, es decir suelo no urbanizable y donde se encuentra situado uno de los Equipamientos más importantes de Almansa, como es el Hospital General.

La posibilidad de cambiar la clasificación del suelo a urbanizable programado permitiría tener una reserva importante de suelo con una superficie de 77,30 Ha, que permitiría albergar una población de al menos 5.797 personas y otros usos comerciales en una zona de gran posibilidad urbanística por su cercanía al nudo de comunicación con la Autovía que supone la unión de la carretera Ayora con la citada Autovía.

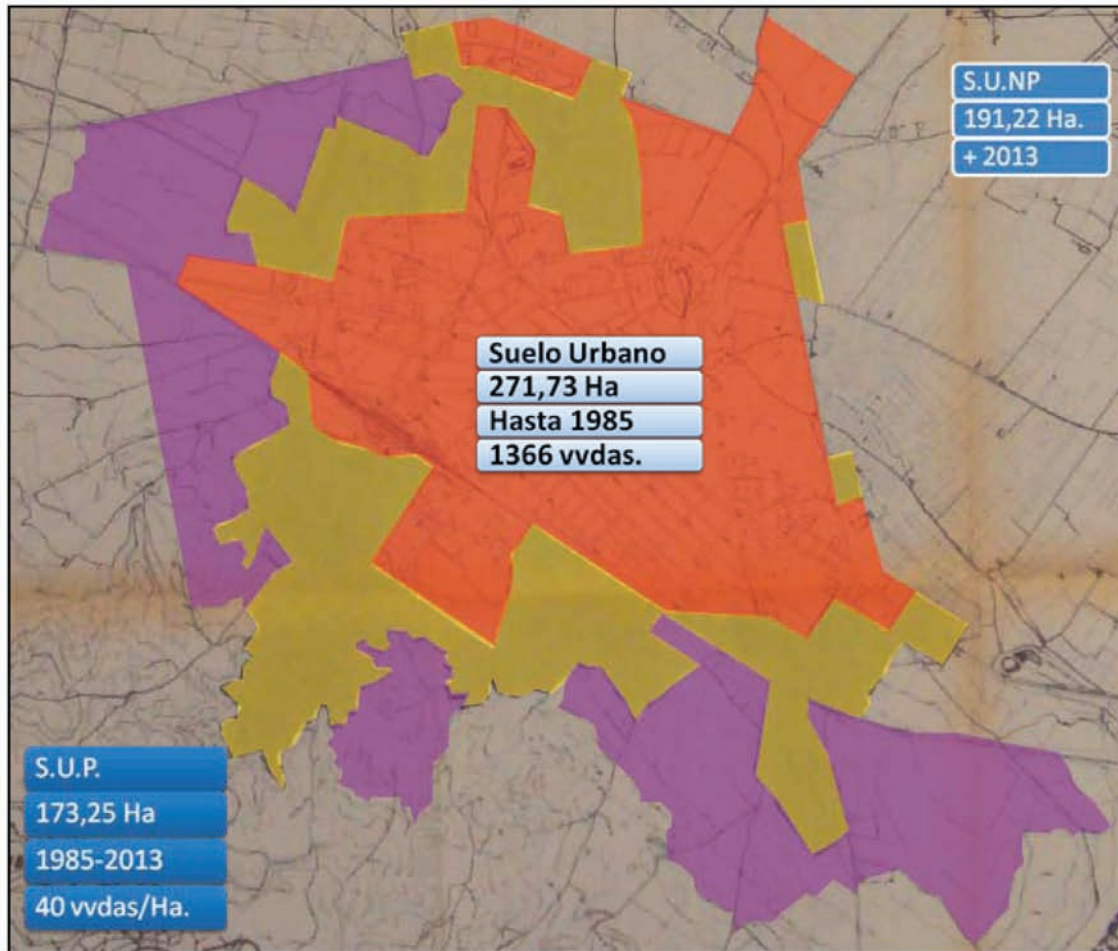
Esta bolsa de suelo creada por una infraestructura estatal, ajena a las decisiones municipales aporta la ventaja de poder crecer manteniendo una ciudad compacta en la línea que prevé el actual Plan General.

4 - ANEXOS

XVIII JORNADAS DE ESTUDIOS LOCALES

El P.GO.U. de 1978

Calificación general del suelo



En naranja observamos la superficie correspondiente a suelo urbano, en amarillo la superficie de suelo urbanizable programado (S.U.P.) y en morado el suelo urbanizable no programado (S.U.N.P.).

El P.GO.U. de 1978

2.1. PROPUESTA INTERVENCIÓN 1

FUENTE: PGOU 1978

EJECUTADO: NO

INTERVENCIÓN: 1. Manzana c/ Corredera y c/ Doña Violante y Manzana c/ Doña Violante y c/ Rambla de la Mancha
2. Manzana c/ Mendizábal y c/ Aniceto Coloma

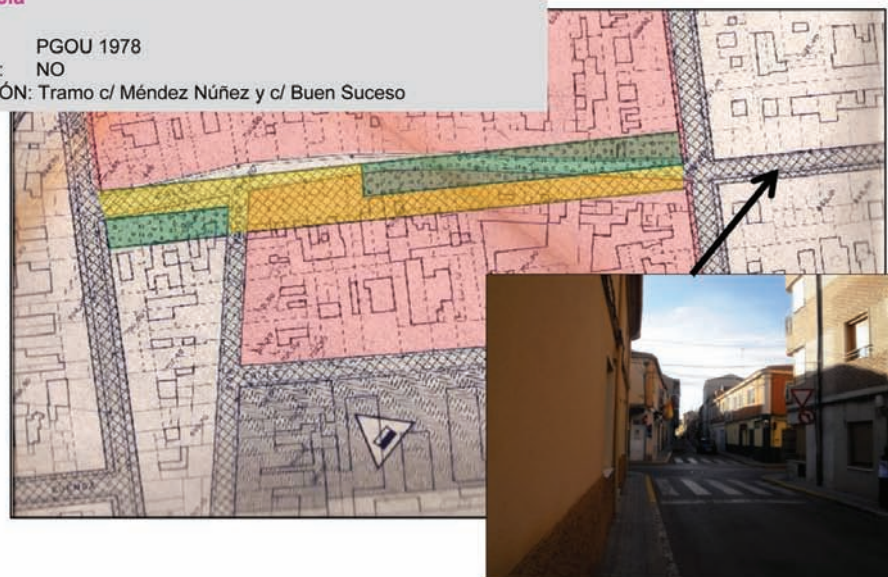


2.2. PROPUESTA INTERVENCIÓN 2 c/ Santa Lucía

FUENTE: PGOU 1978

EJECUTADO: NO

INTERVENCIÓN: Tramo c/ Méndez Núñez y c/ Buen Suceso

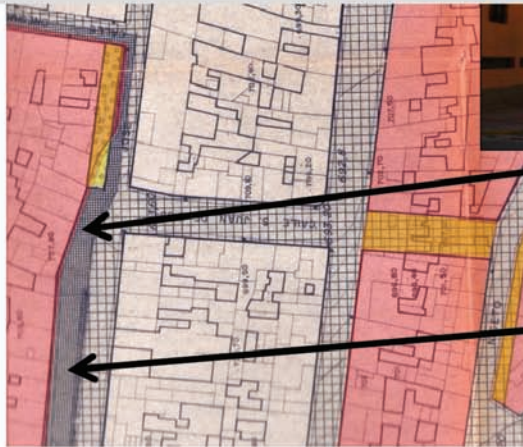


El P.G.O.U. de 1978

3

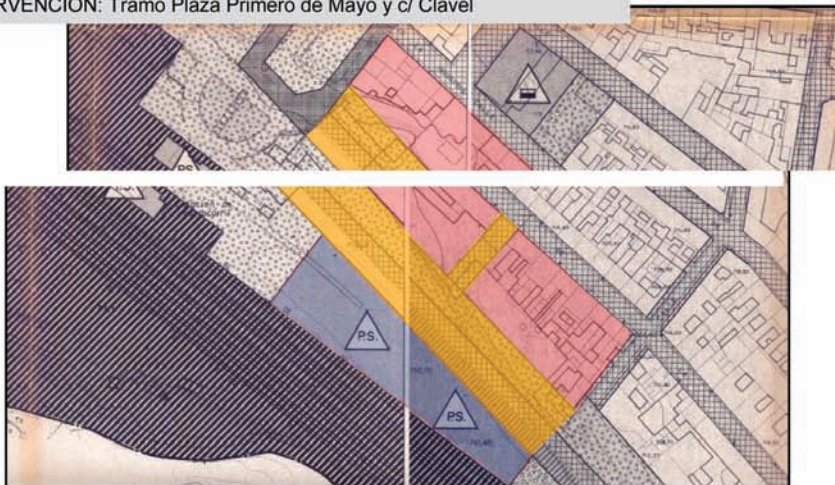
3.1. PROPUESTA INTERVENCIÓN 3

FUENTE: PGOU 1978
EJECUTADO: NO
INTERVENCIÓN: 1. Manzana c/ Niceto Cuenca y c/ San Antonio y
c/ Doña Violante y c/ Rambla de la Mancha
Manzana
2. Manzana c/ Mendizabal y c/ Aniceto Coloma



3.2. PROPUESTA INTERVENCIÓN 4 c/ Industria

FUENTE: PGOU 1978
EJECUTADO: NO
INTERVENCIÓN: Tramo Plaza Primero de Mayo y c/ Clavel



El P.GO.U. de 1978

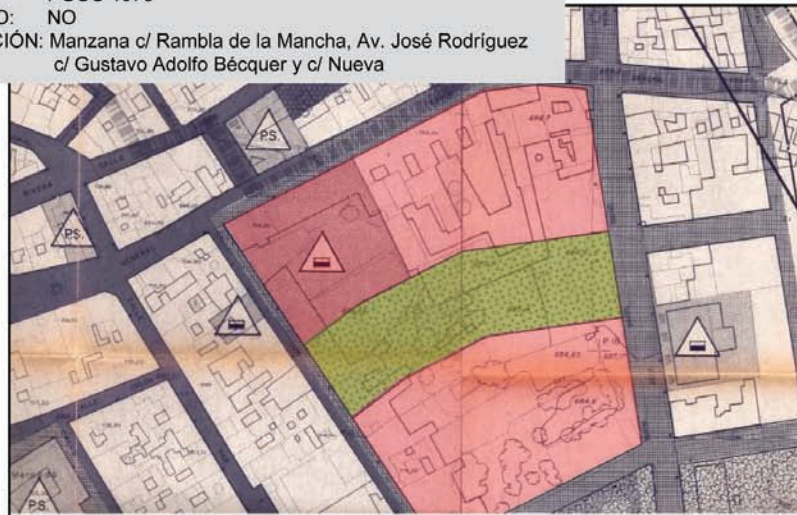
4.1. PROPUESTA INTERVENCIÓN 5

FUENTE: PGOU 1978
EJECUTADO: SI
INTERVENCIÓN: c/ Lavadero



4.2. PROPUESTA INTERVENCIÓN 6

FUENTE: PGOU 1978
EJECUTADO: NO
INTERVENCIÓN: Manzana c/ Rambla de la Mancha, Av. José Rodríguez
c/ Gustavo Adolfo Bécquer y c/ Nueva

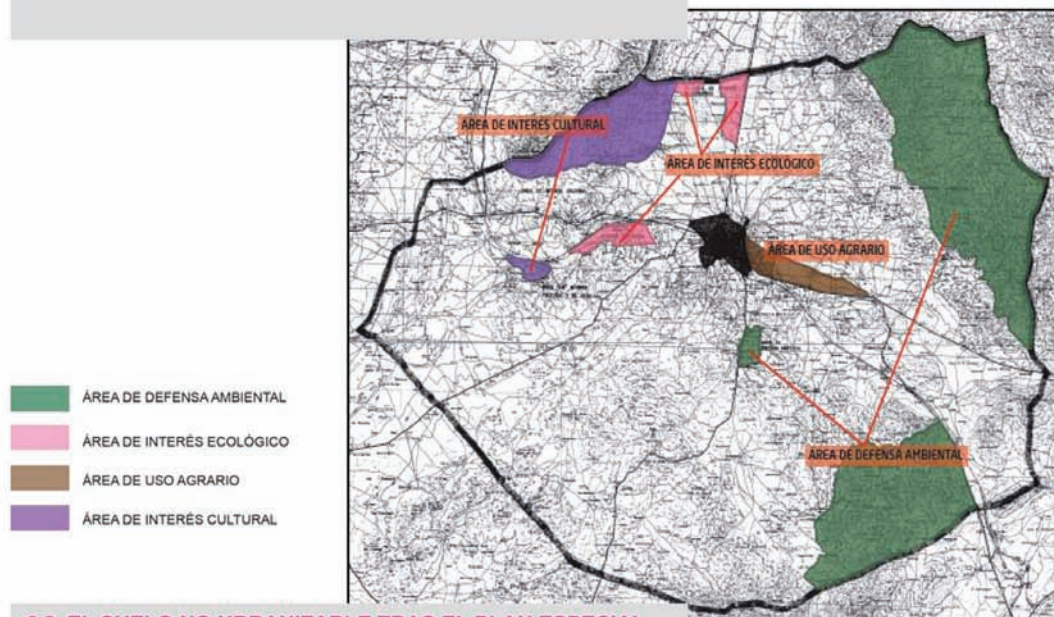


5.1. PLAN APROBADO EN 1985

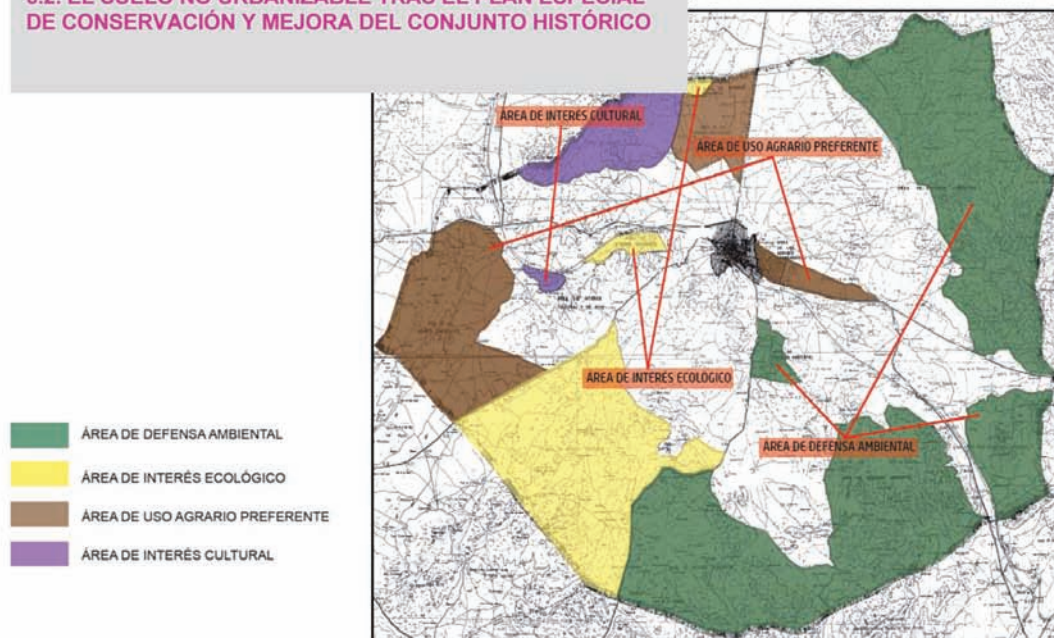


El P.GO.U. de 1985.- El suelo no urbanizable del PGOU

6.1. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU

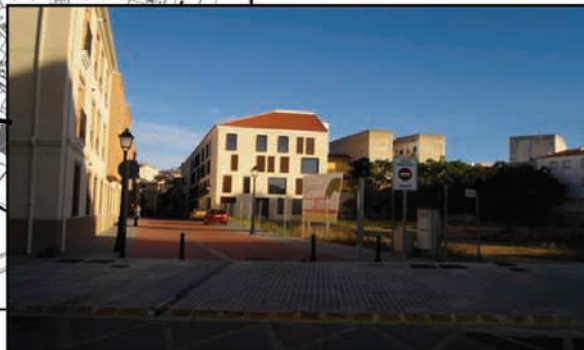
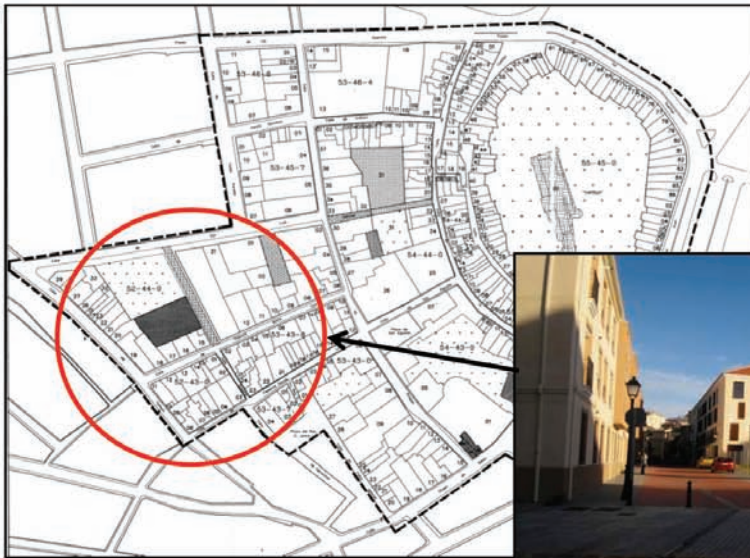


6.2. EL SUELO NO URBANIZABLE TRAS EL PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

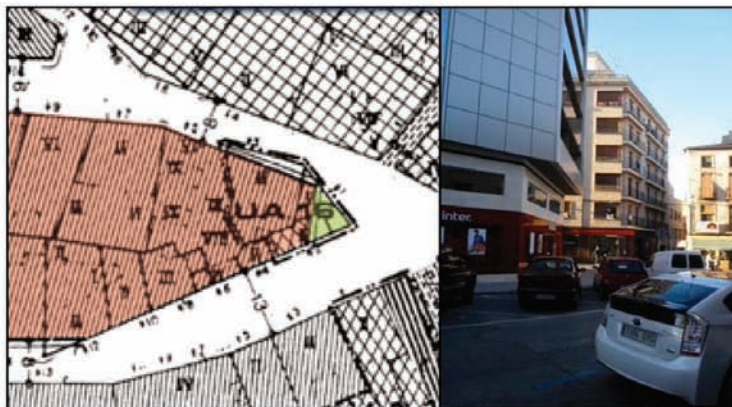


El P.GO.U. de 1985

7.2. APERTURA DE CALLE – PROLONGACIÓN CALLEJÓN DEL ROSARIO



7.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN (U.A.) Nº 16



Objetivo: Ordenar la confluencia de las calles Mendizábal, Aniceto Coloma, Virgen de Belén y Pasaje Coronel Arteaga efectuando un retranqueo en la esquina de las Calle Mendizábal y Aniceto Coloma.

El P.G.O.U. de 1985

8.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN (U.A.) Nº 1



OBJETIVOS: Obtener la cesión de una parte de la manzana delimitada por la calle Corredera, Rambla de la Mancha, Doña Violante y Goya, para ensanchar la calle Corredera que en esa zona se reduce considerablemente su ancho, y ordenar la manzana resultante.

Superficie de cesión destinada a vial: 240 m².

NOTA: La línea vertical roja de la fotografía representa aproximadamente el retranqueo que le afectaría a la fachada en calle Corredera. La zona en color verde del plano representa la zona destinada a Vial.

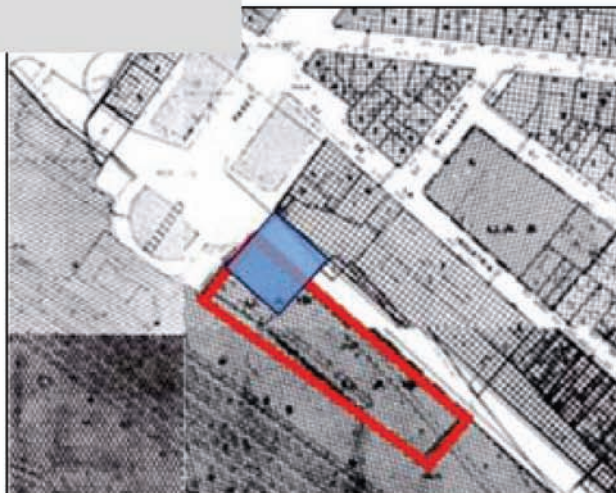


8.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN (U.A.) Nº 19

OBJETIVOS: Obtener suelo para la ejecución de Estación de Autobuses.

Suelo a expropiar: 3.960 m².

NOTA: La nave de tipología industrial ferroviaria, mencionada en el texto de la ponencia, se encuentra señalada mediante un cuadrado azul.



El P.GO.U. de 1985

9.1. POLÍGONO DE ACTUACIÓN (P.A.) Nº 1

La superficie delimitada por la línea roja constituyen los terrenos incluidos dentro del Polígono de Actuación nº 1 y que se encuentran con el planeamiento a medio de desarrollar, para su conversión en solares aptos para la edificación.

Se trata de una gran bolsa de suelo urbano, con una superficie de 14 Ha., con un gran potencial urbanístico, con escasas edificaciones.



9.2. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL P.A. Nº 1

A fecha de hoy se encuentra aprobado el PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL P.A. nº 1 y que se encuentra pendiente de ejecución.

En la leyenda adjunta se observa por colores la tipología edificatoria a la cual se destinan los solares. Así observamos en color violeta los suelos destinados a EDIFICIOS HITO, representativos de esta actuación.

En el plano se pueden observar las alturas previstas para el resto de la edificación.

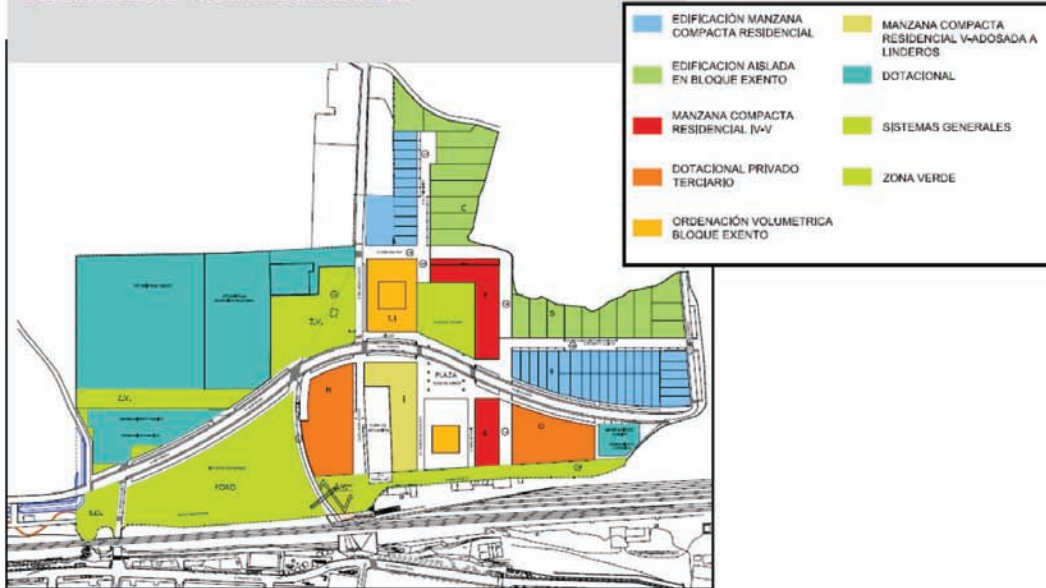
El símbolo II significa que se permiten dos alturas

El símbolo B+IV+A significa que se permite edificar bajo más cuatro plantas y ático.



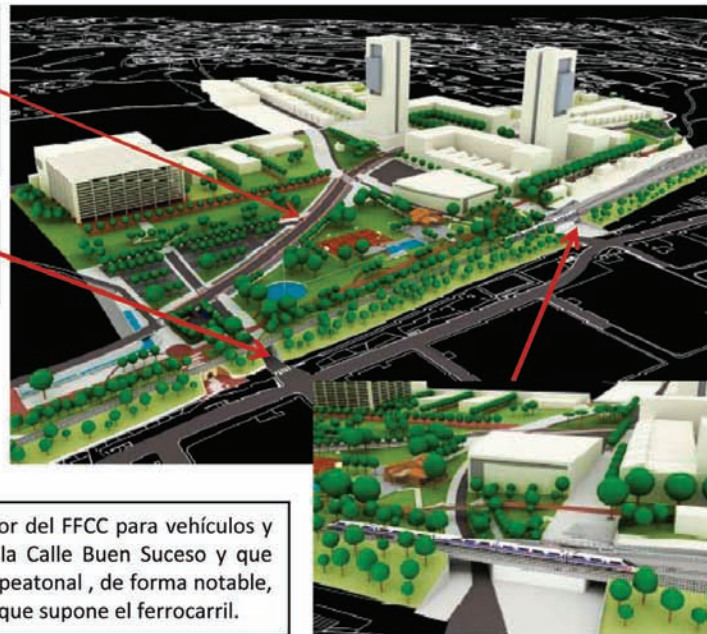
El P.GO.U. de 1985

PROPUESTA DE FORMACIÓN DE UNA RONDA SUR (PAU "LAS FUENTECICAS" Y COMUNICACIONES



Propuesta de formación de una "RONDA SUR", incluida dentro del Programa de Actuación Urbanizadora denominada "LAS FUENTES"

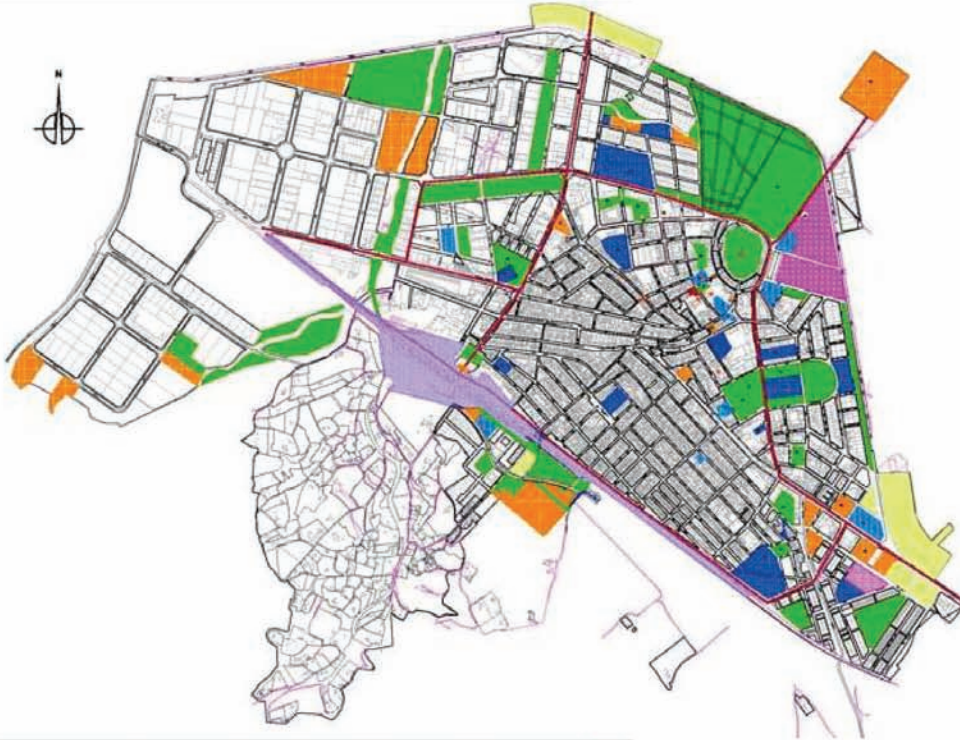
SITUACIÓN DEL PASO INFERIOR DEL FFCC denominado "ARCADIO ARRÁEZ"



Creación de un nuevo paso inferior del FFCC para vehículos y peatones como continuación de la Calle Buen Suceso y que mejoraría la circulación rodada y peatonal, de forma notable, a ambos lados de la barrera física que supone el ferrocarril.

SITUACIÓN ACTUAL

11.1 ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES, DOTACIONES



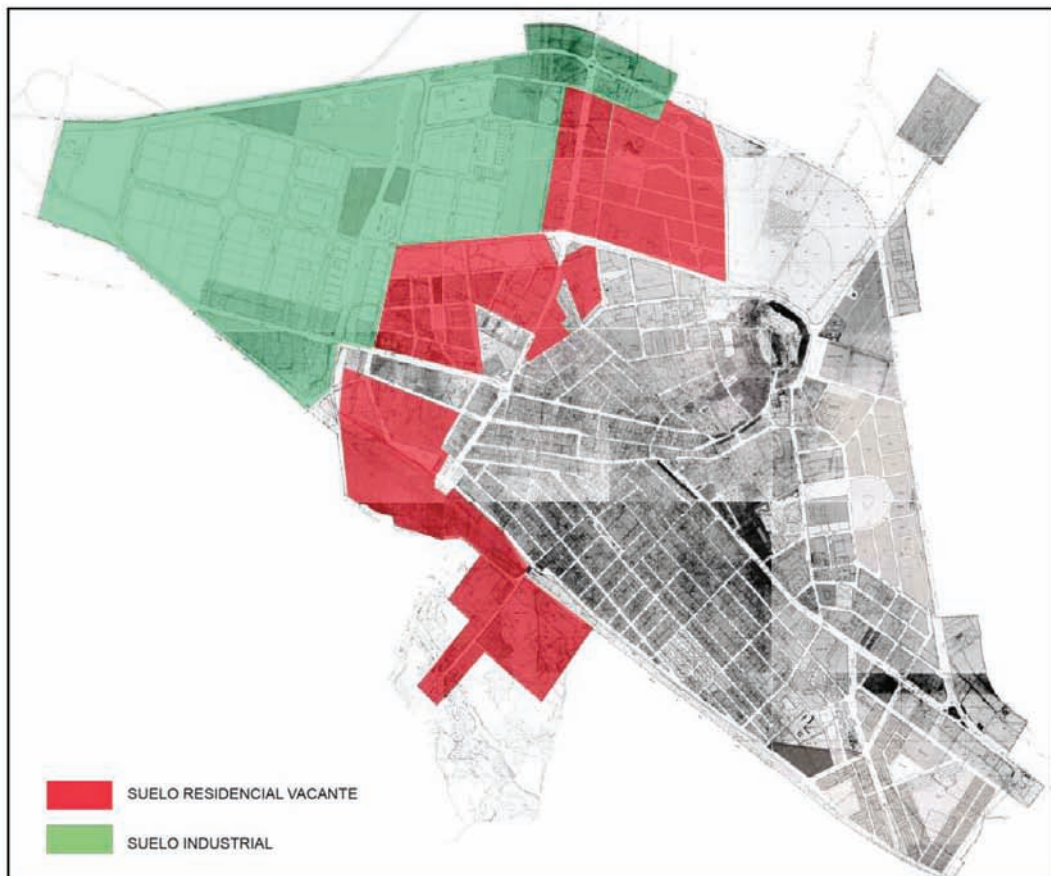
11.2. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL P.A. Nº 1



SUP. TOTAL 77,30Ha

SITUACIÓN ACTUAL

ESPACIOS VACANTES O DE REPOSICIÓN



SUPERF. VACANTES o REPOSICIÓN

66 Hectáreas

Densidad media permitida por Ley del Suelo

75 habitantes/Ha.....4.925 hab.

125 habitantes/Ha....8.200 hab.

5 - BIBLIOGRAFÍA

•REVISTAS E INFORMES

- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMANSA. Censo municipal
- CUADERNO DE FORMACIÓN CONTINUA CC.OO. Derecho Urbanístico y Medioambiental. Unidad didáctica I. Historia y actualidad del Derecho Urbanístico. 2001

•PROYECTOS

- ALCOCEL, Joaquín y BARRACHINA, Fco. Javier. Programa de Actuación Urbanizadora “Las Fuentes.

•NORMATIVA

- Ley España. Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. España. Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Castilla La Mancha. Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril. Castilla La Mancha. Por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- P.G.O.U. Almansa, de 1978. Almansa. Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Ayuntamiento de Almansa el 10 de agosto de 1978 y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de octubre de 1978.
- PLAN PARCIAL de 1982. Almansa. Plan Parcial S.U.P. nº1, aprobado el 26 de noviembre de 1982.
- PLAN PARCIAL de 1984. Almansa. Plan Parcial del Polígono Industrial de 1ª Fase aprobado en 1984.
- P.G.O.U. Almansa, de 1985. Almansa. Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de febrero de 1985 y publicado en el BOP el 16 de junio de 1985.
- PLAN ESPECIAL. Almansa, de 1985, Almansa. Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico aprobado por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de noviembre de 1992 y publicado en el Diario Oficial de Castilla la Mancha el 9 de diciembre de 1992.

•PÁGINAS WEB

- PIQUERAS GARCÍA, Rafael. Almansa. Desarrollo económico y urbano. http://www.uv.es/cuadernosgeo/CG16_041_063.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es/>

