



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
FÁTIMA FRANCISCANOS, ALBACETE
MEMORIA JUSTIFICATIVA



Una manera de hacer Europa



Unión Europea

Programa Operativo FEDER 2014-2020 Plurirregional de España
EJE 12- URBANO: DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO (EDUSI)
FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER)

CRÉDITOS

Empresa redactora

Paisaje Transversal SLL

Iñaki Romero Fernández de Larrea, arquitecto

Pilar Díaz Rodríguez, arquitecta

Sonia Ortega García, historiadora

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Garbiñe Romero, delineante

Equipo técnico de apoyo

Jesús M^a Rueda Colinas y Mariángeles Vega González, arquitectos

Sandra Magro Ruiz y Ana Méndez Márquez, biólogas

Samir Awad Núñez, doctor ingeniero de caminos

Pedro Bravo Aguilar, periodista

Andrés Walliser Martínez, sociólogo

Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo y topógrafo

Elena Royo González, arquitecta

Javier Atiénzar Martínez y Luis Torres Arenas, arquitecto técnico y arquitecto

Dirección técnica, Ayuntamiento de Albacete

Gerencia de Urbanismo

Rafael Vargas Lozano y José Carlos Bernabé Gascón

EDUSI Albacete

Esteban Mario Berlanga Ruiz



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	3
1.1	PRESENTACIÓN.....	3
1.2	ANTECEDENTES.....	4
1.3	OBJETIVOS	5
2	DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	7
2.1	JUSTIFICACIÓN GENERAL.....	7
2.2	JUSTIFICACIÓN POR TEMÁTICAS.....	9
2.3	SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PERI	17
3	MARCO ESTRATÉGICO.....	19
3.1	ESTRATEGIA INTEGRAL.....	19
3.2	TRASLACIÓN DE LA ESTRATEGIA AL PLAN ESPECIAL.....	27
4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	28
4.1	INTRODUCCIÓN.....	28
4.2	PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	28
4.3	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	43
4.4	PROPUESTAS DE REGULACIÓN	46
4.5	PROPUESTAS DE GESTIÓN	49
4.6	PROPUESTAS NO URBANÍSTICAS.....	50
5	FICHAS DE PROPUESTAS	52
5.1	FICHAS DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES	52
5.2	ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	64
6	RESUMEN EJECUTIVO	68
6.1	ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.....	68
6.2	DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	68
6.3	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	70
7	ESTUDIO ECONÓMICO Y VIABILIDAD	71
7.1	PROPUESTAS DEL PERI.....	71
7.2	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS	71
7.3	DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE DOTACIÓN	75
7.4	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	76
8	PLANOS DE ORDENACIÓN	79

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

1.1 PRESENTACIÓN

Este documento recoge la **Memoria Justificativa** del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Ensanche de Albacete.

Esta memoria muestra la ordenación urbanística del PERI delimitado para el ámbito del Ensanche de Albacete, que incluye los barrios de Fátima y Franciscanos.

La primera parte del trabajo incluyó un análisis y un proceso participativo que dieron lugar a un plan estratégico para el ámbito, reflejado en la **Memoria Informativa**.

Ambos documentos junto a las **Normas Urbanísticas** componen el documento para Aprobación Inicial de este PERI del Ensanche de Albacete, que se presenta en febrero de 2021 en la Junta de Castilla-La Mancha.

Esta Memoria Justificativa se divide en cuatro bloques:

- Una introducción y objetivos (punto 1).
- La delimitación del ámbito, ya expuesta en la Memoria Informativa (punto 2)
- El marco estratégico integral del que surge la ordenación (punto 3).
- La descripción de la propuesta y las fichas de ordenación (puntos 4 y 5).
- Los planos de ordenación. (punto 6)



1.2 ANTECEDENTES

La necesidad de acometer la regeneración urbana del Ensanche de Albacete que inspira el Plan Especial de Reforma Interior de Fátima y Franciscanos se recoge en primera instancia en la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de Albacete 2014-2020 (EDUSI) aprobado en Junta de Gobierno Local en 2015. Entre otras problemáticas que afectan al municipio, la EDUSI identifica cómo las actuales dinámicas demográficas europeas se reflejan en Albacete con el envejecimiento y estancamiento de la población, y detecta la existencia, dentro del tejido urbano del municipio, de barrios degradados y con problemas de planificación urbanística en los que es necesario poner el foco.

La **EDUSI-Albacete** otorga, por tanto, un papel prioritario a la regeneración urbana de la ciudad construida, siguiendo las recomendaciones de la Declaración de Toledo aprobada en 2010 en la que se destacaba la importancia de la regeneración urbana integrada, y que posteriormente ha sido ratificada a través de la Agenda Urbana Española 2019 redactada por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en la que se incluye como 2º Objetivo Estratégico "Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente".

Albacete, consciente del papel estratégico de la Regeneración Urbana, durante los últimos años ha trabajado a través de diferentes programas sobre esta necesidad para finalmente generar un plan sistematizado en la materia, el **Plan Director de Rehabilitación y Regeneración Urbana de Albacete**, instrumento de índole urbanística publicado en 2018. En él se especifica la necesidad de actuar en el medio urbano existente, y se analizan y establecen las bases de actuación para la rehabilitación urbana de las áreas señaladas como prioritarias en el Acuerdo del Consejo Rector (sobre las que actuar en un primer momento) entre las que se identifica la zona del Ensanche (Fátima y Franciscanos).

La regeneración urbana del Ensanche exige tanto adaptar el entorno construido a los estándares urbanísticos y nuevas dinámicas sociales, como combatir los impactos ambientales derivados de la ineficiencia de la edificación obsoleta, la alta densidad y el modelo de movilidad.

Los barrios de Fátima y Franciscanos representan casi el 20% de la población del municipio de Albacete, de modo que la importancia de prevenir y combatir su degradación y con ello mejorar la calidad de vida de sus habitantes resulta evidente.

1.3 OBJETIVOS

La EDUSI concreta para el Plan Especial para la Regeneración y Revitalización de los barrios de Fátima y Franciscanos una serie de objetivos específicos, que provienen de su Línea de Actuación 6.2. "Rehabilitación de espacios de titularidad pública para uso colectivo y mejora medioambiental del entorno urbano", que responde al OE 6.5.2 - "Acciones integradas de revitalización de ciudades, de mejora del entorno urbano y su medio ambiente":

- Mejorar de forma integral el entorno físico, económico y social de áreas urbanas desfavorecidas.
- Mejorar el entorno y medio urbano de dichas áreas a través de la ampliación y mejora de espacios para uso ciudadano, plantación de arbolado, etc.
- Rehabilitación de espacios degradados (zonas invadidas por aparcamientos desordenados, plazas inexistentes que han ido quedando ubicadas de forma dispersa, etc.) para su contribución a la mejora del conjunto del entorno el medio ambiente.
- Mejorar el medioambiente urbano en su dimensión ambiental, paisajística y urbanística, por el impacto que tienen en el bienestar de la población, la promoción de la cohesión social y territorial, y la competitividad.
- Mejorar el estado de los suelos urbanos, recuperándolos para usos públicos amables con el medioambiente.

La EDUSI prevé la definición de instrumentos urbanísticos necesarios para avanzar, tanto a corto como a medio y largo plazo, en la regeneración integral de los barrios de Fátima y Franciscanos. Estos instrumentos debieran identificar espacios urbanos susceptibles de ser transformados para la obtención de nuevos espacios dotacionales, a través del empleo de las herramientas que proporciona la legislación (modificaciones de planeamiento, planes especiales de reforma interior, etc.).

Los principios que deberán regir para la definición de los instrumentos urbanísticos son:

- Identificación de espacios idóneos para su transformación en dotación pública, a los efectos de reducir el déficit dotacional (sólo 6% de la superficie está destinada a equipamientos y menos del 1% a sistema local de espacios libres). Razones para su idoneidad serían: ubicación, dimensiones, estar infraedificados, contener edificios en ruina, solares inedificados, etc.
- Catalogación de dotaciones previstas en el PGOU, caracterizando especialmente aquéllas en desuso progresivo o completo, a los efectos de estudiar la viabilidad de su reconversión. Los resultados pueden llevar a la firma de convenios de cesión, permutas, gestión o cualquier otro objeto como medidas de adecuación a la nueva realidad que ya se observa en algunos equipamientos.
- Identificación de solares con capacidad de acoger incrementos de edificabilidad con el fin de conseguir un mejor paisaje urbano -mediante, por ejemplo, la homogenización de

alturas de cornisa-. Estos espacios son susceptibles de formar parte de actuaciones en medio urbano para la transferencia de aprovechamiento.

- Análisis pormenorizado social relativo a particulares en zonas identificadas. Los resultados tendrán repercusión en la definición concreta de las actuaciones de regeneración, a efectos de que lleven aparejados programas de acompañamiento social y, en su caso, de realojos y retornos.
- La Modificación puntual nº15 del PGOU es una referencia para la orientación de las actuaciones de mejora. Dicha modificación fue concluida en dos fases: "Ordenación y gestión de las variables jurídico-urbanísticas correspondientes a la 'Central Contable'" (BOP 13-II-2006) y "Cambio de uso de suelo residencial de la antigua UE-44 a suelo dotacional y previsión de las correspondientes técnicas de gestión para su desarrollo" (BOP 31-I-2007).

Y que al efecto de estructurar el desarrollo de los trabajos se sintetiza en dos ideas fuerza, una línea cuyo principal cometido es resolver las necesarias modificaciones urbanísticas a acometer en el barrio y una segunda en la que tratar cuestiones cuyo desarrollo va más allá de dicha normativa:

- **Naturalizar los barrios, favorecer una movilidad más sostenible y aumentar la dotación y calidad de espacios públicos y los equipamientos.**
- **Mejorar integración social, dinamizar la actividad comercial y fomentar la rehabilitación de la vivienda.**

2 DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

2.1 JUSTIFICACIÓN GENERAL

La zona de Ensanche a efectos administrativos de la división en barrios de la ciudad de Albacete comprende el de Franciscanos y Fátima, que abarca el área ubicada entre la Feria, el Parque Abelardo Sánchez, la calle Octavio Cuartero en el caso de Franciscanos y la calle Pedro Martínez Gutiérrez en el caso de Fátima, y la carretera de Circunvalación.

No obstante, el área considerada de especial necesidad de intervención por la EDUSI no coincide completamente con la delimitación administrativa de estos barrios, ya que la propia EDUSI excluye los bordes en contacto con el Paseo de la Feria y con el Parque de Abelardo Sánchez, pues argumenta que poseen a unas condiciones socioeconómicas mejores que el resto, y que sus edificaciones son, en su mayoría, de construcción más reciente o con buenas condiciones de mantenimiento, accesibilidad, etc.

Este límite, sin embargo, tal y como se ha explicado podrá ampliarse justificadamente si el análisis o la idoneidad de las actuaciones para la revitalización de la zona manifestaran su conveniencia.

Gracias al análisis previo realizado para la concreción de la delimitación del ámbito se ha deducido la necesidad de ampliar la superficie inicialmente delimitada por la EDUSI. Su función es abordar con mayor eficacia los objetivos propuestos para el PERI, que se sintetizan en dos ideas fuerza, una primera línea cuyo principal cometido es resolver las necesarias modificaciones urbanísticas a acometer en el barrio, y una segunda línea en la que tratar cuestiones transversales cuyo desarrollo va más allá de dicha normativa:

- Naturalizar los barrios, aumentar la dotación y calidad de espacios públicos y los equipamientos y con ello favorecer una movilidad más sostenible.
- Mejorar la integración social, dinamizar la actividad comercial y fomentar la rehabilitación de la vivienda.

Se propone ampliar el ámbito en sus límites laterales, por el norte hasta la calle la Feria y por el suroeste hasta calle del Rosario, en el noroeste y este se mantiene el límite propuesto por la EDUSI, que corresponde respectivamente a la Circunvalación y a la calle Octavio Cuartero.

La propuesta de delimitación amplía el ámbito para dotar de mayor coherencia e integralidad a la estrategia de regeneración. Sin embargo, esta delimitación no es totalmente coincidente con el límite administrativo -aún más amplio-, ni con la trama de ensanche de manzana cerrada, ya que tal y como detectaba la EDUSI las manzanas ubicadas junto al parque Abelardo Sánchez muestran una mayor calidad edificatoria, así como menor vulnerabilidad social, y el tejido de ensanche más cercano a Villacerrada está condicionado por unas dinámicas comerciales, una edificación y una urbanización asociadas al centro de la ciudad.



EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO
FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA

	Superficie	Viviendas	Habitantes
Delimitación EDUSI	691.219,0m2	11.706 viv.	* 29.970 habs.
Delimitación Propuesta	771.692,7m2	13.041 viv.	* 29.970 habs.

* Ambas delimitaciones ocupan partes de las mismas secciones censales.



Ambito EDUSI
 Ambito PERI



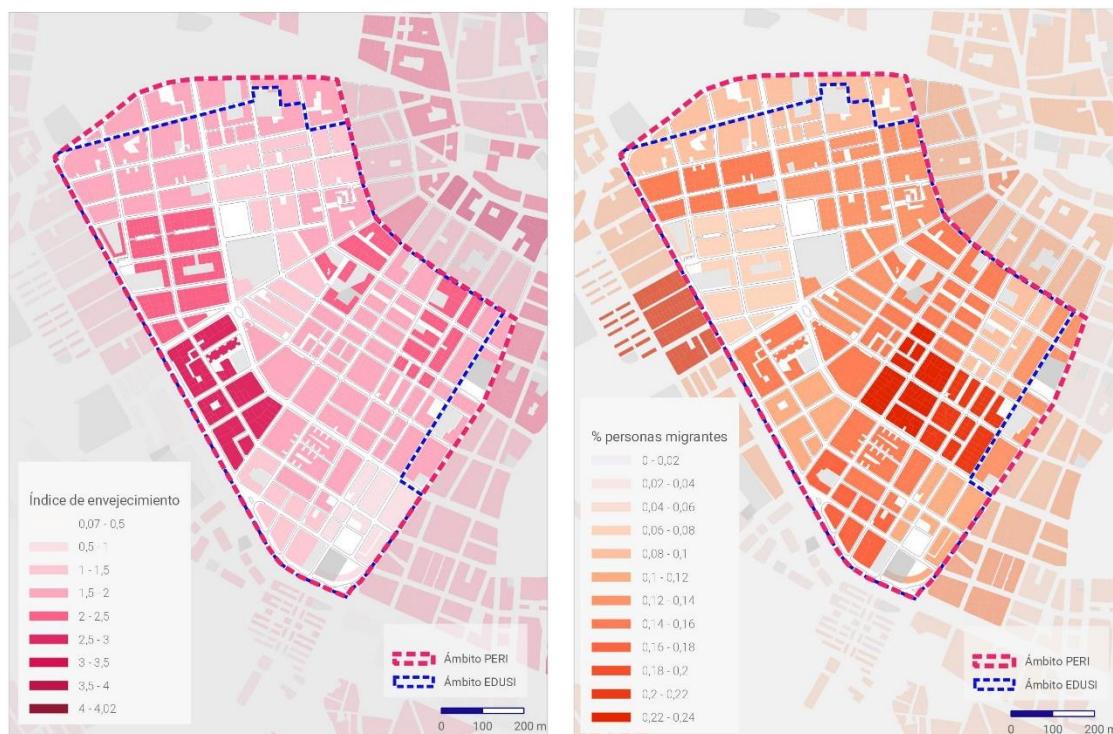
2.2 JUSTIFICACIÓN POR TEMÁTICAS

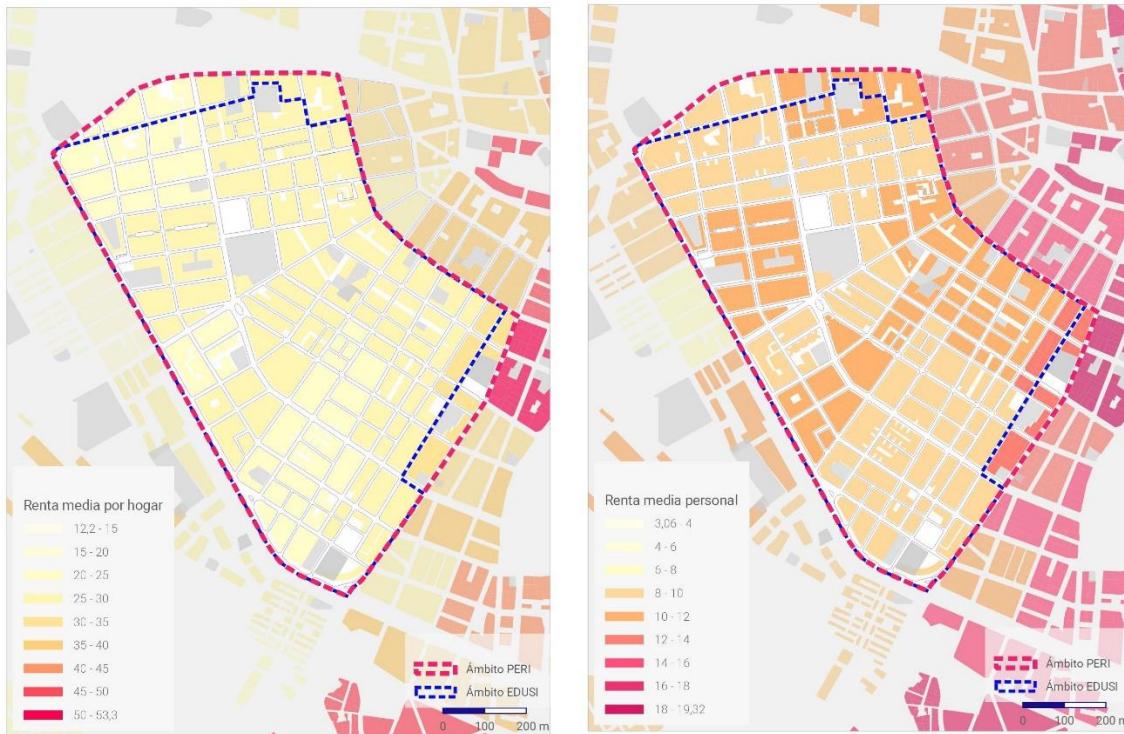
Para cada una de las temáticas de análisis que afectan a la regeneración y revitalización de Fátima y Franciscanos se justifica a continuación la idoneidad del límite del ámbito propuesto por la EDUSI, de modo que las propuestas de revitalización, así como las que afectan a la ordenación urbanística puedan acometerse de modo integrado y coherente en el conjunto del ámbito.

2.2.1 Población:

Los indicadores demográficos y económicos, renta por hogares, personas migrantes o el envejecimiento no dibujan un límite preciso ni compartido por dichos indicadores, tan solo las manzanas más al norte de Fátima y las más al este de Franciscanos -junto al parque Abelardo Sánchez- muestran una diferencia significativa respecto al resto del Ensanche, sobre todo en relación con el nivel de renta.

Los límites más adecuados para el PERI, por tratarse de una zona socialmente vulnerable y homogénea irían al límite de la Feria, la Circunvalación y la calle Rosario. Mientras que, hacia el centro, existe una evolución decreciente de parámetros de vulnerabilidad, como la inmigración, por lo que el límite podría llevarse a Octavio Cuartero, Dionisio Guardiola o La Caba en función de donde marquemos el valor límite.





2.2.2 Edificación:

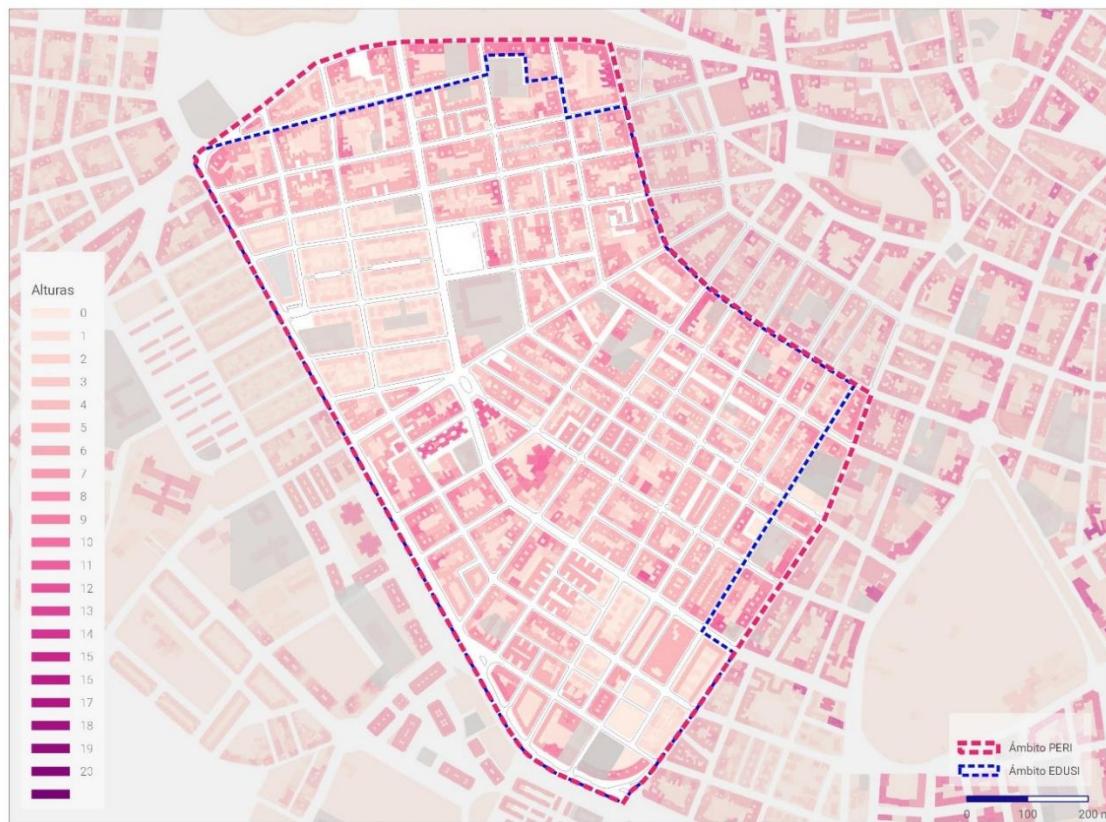
La edificación que compone el Ensanche es un mosaico de construcciones de todas las décadas del siglo XX hasta la actualidad.

Una ligera concentración de nuevas edificaciones se localiza en las fachadas de la calle la Feria, asimismo se observa un mayor número de edificios recientes a medida que nos acercamos al centro desde la calle Franciscanos. En ambos casos se trata de parcelas aisladas y no se observan actualizaciones unitarias en ninguna de las manzanas, por lo que no se encuentran zonas diferencialmente nuevas en la trama urbana.

La ampliación del límite del ámbito hasta la calle de la Feria permite incluir completas las manzanas de la calle Velarde, que siguen representando el modelo tipo de manzana del Ensanche, y donde se dan edificaciones de todas las épocas susceptibles de ser rehabilitadas o integradas en operaciones de reforma -edificios de vivienda de los años 50 de 2 alturas, pegados a otros de los años 90 de 5 alturas, por ejemplo-.

Además, estas situaciones dan lugar un desorden paisajístico que se repite en toda la trama del Ensanche, y su tratamiento desde el punto de vista patrimonial y paisajístico resulta coherente de forma conjunta.

EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO
FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA



Respecto a la revisión de la delimitación del ámbito por reubicación o permuta de vivienda, no se plantea a priori este tipo de ámbito discontinuo que pudiese facilitar el realojo de familias de edificios sustituidos en otra zona menos densa de la ciudad. La razón principal es que ello implicaría trasladar fuera del barrio a personas que podrían estar arraigados al mismo, con el rechazo y problemáticas añadidas que esto pudiera ocasionar a la ya difícil gestión de un realojo. Sin embargo, esta es una cuestión que está pendiente de valoración por parte del Ayuntamiento y que podría dar lugar a revisar el límite del PERI propuesto por nuevas localizaciones de realojo propuestas por el consistorio.

2.2.3 Movilidad

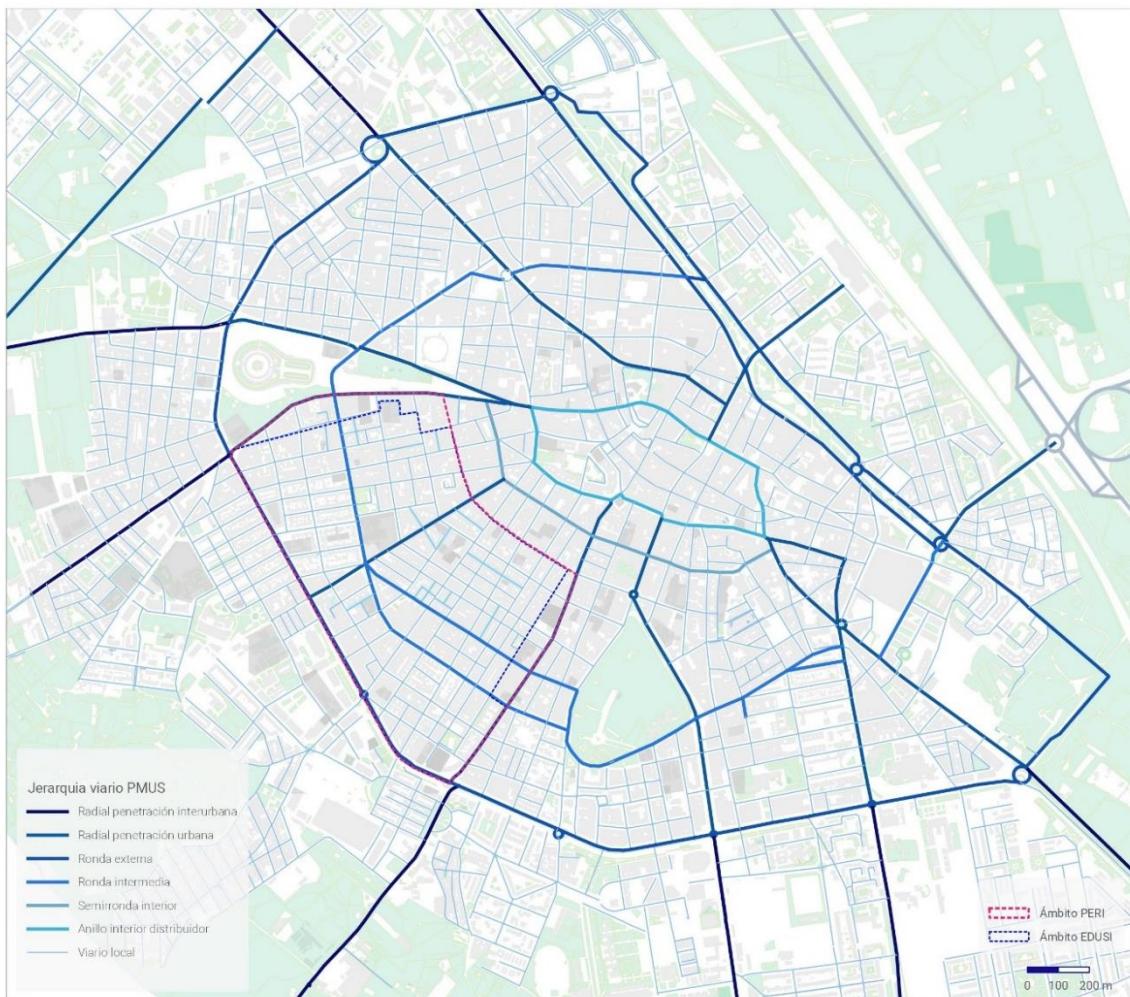
Siguiendo la jerarquía viaria que establece el PMUS de Albacete, se categorizan como viarios principales: la Circunvalación como ronda exterior, las calles Rosario, La Feria y Francisco Pizarro como viarios de penetración urbana, la calle Octavio Castero como viario de distribución y Dionisio Guardiola como semironda interior.

Con el objetivo de plantear soluciones de jerarquía viaria e implementar posibles supermanzanas, los viarios principales como Circunvalación, La Feria y Rosario resultan límites naturales de borde por su condición estructurante de la movilidad. Por su parte, Dionisio Guardiola resulta teóricamente el viario principal al norte, sin embargo, el carácter distribuidor de Octavio Castero permite igualmente configurar el borde de las potenciales supermanzanas.

En el estudio pormenorizado de viarios, nivel de urbanización, ancho de viario y accesibilidad, se reconoce la necesidad de incorporar todas las calles transversales hasta sus bordes con las calles Rosario y La Feria por unificar el tratamiento de sus viarios y la conexión de espacios públicos:

En esa misma línea, los ejes que forman las calles Octavio Castero, Pérez Galdós-Joaquín Quijada, Antonio Machado-Fátima, Arquitecto Vandelvira y Luis Badía-Espoz y Mina son conectores de potencial continuidad ecológica y de actividad urbana entre los dos espacios abiertos más importantes de la ciudad, La Feria y el parque Abelardo Sánchez, por lo que se requiere una intervención unitaria en su estructura viaria y de espacio público.

En otro orden, la calle Velarde, parcialmente fuera del ámbito inicial, es un viario con importantes posibilidades de mejora, ya que es paralelo y de igual sección a Doctor Ferrán, por lo que se podría rebajar su nivel de intensidad viaria para potenciar su papel de conexión peatonal con los diferentes equipamientos que lo rodean.



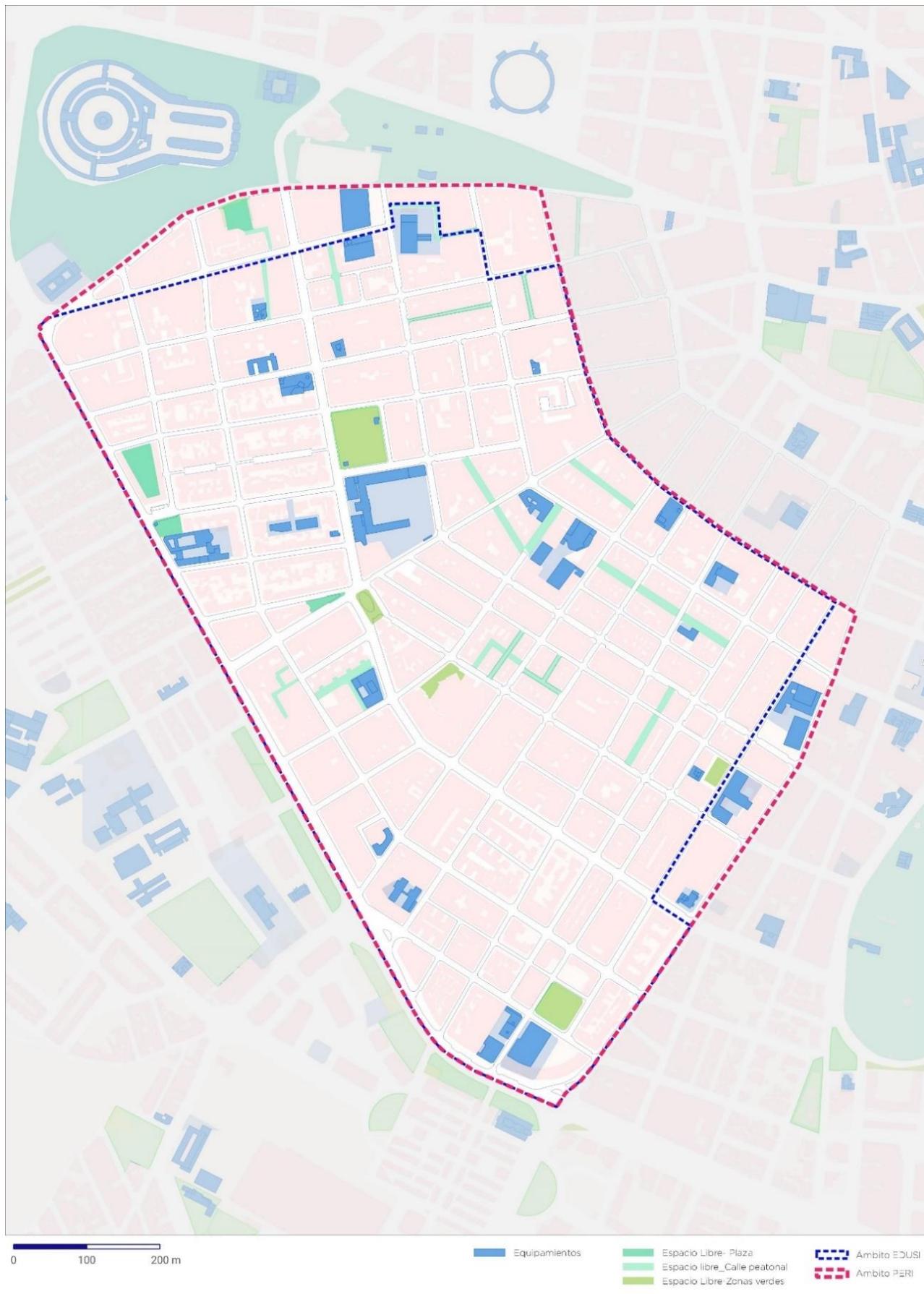
2.2.4 Dotacional público:

Desde el punto de vista tanto de la red de espacios públicos como de la red de equipamientos y la infraestructura verde se localizan oportunidades en manzanas que quedan fuera del ámbito actual (EDUSI) por lo que se propone ampliarlo hasta las calles de La Feria y Rosario con el objetivo de aprovechar dichas oportunidades y facilitar una propuesta más completa.

En la calle de La Feria se plantea la oportunidad integrar la fachada del barrio en la dotación y cualificación del espacio público. Para ello, se podría aprovechar la secuencia de viarios peatonales del Pasaje de Quito, la plaza asociada, y su conexión con la calle Velarde y los equipamientos del entorno, la piscina, el polideportivo y el Colegio Público José Prat, proponiendo para el conjunto de viarios más la plaza una red cívica a cualificar.

En el entorno de la calle Rosario se ubicaban fuera del ámbito tanto la iglesia de Franciscanos como el Colegio Público Mari Llanos Martínez, dos equipamientos clave para dar coherencia al proyecto de espacio público, así como por el posible uso fuera del horario lectivo en el caso del colegio.

EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO
FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA



2.2.5 Actividad

La actividad comercial, reforzada en algunos ejes, está presente a lo largo de casi todo el barrio, y solo desaparece en las colonias de viviendas unifamiliares o colonias con vivienda en planta baja, como son las Casas Baratas en Fátima o el entorno de la plaza Juan Ramón Martínez Gualda en Franciscanos, o puntualmente en algunas calles con viviendas o cocheras en planta baja o con grandes equipamientos.

Los ejes comerciales circundantes de la Feria, la calle Rosario o la calle Octavio Cuartero son líneas importantes de continuidad comercial, por lo que el enlace de estos ejes con otros ejes comerciales clave internos del barrio, como María Marín, Pérez Galdós o Hermanos Jiménez, resulta vital. Las propuestas de mejora del espacio público, del zócalo comercial o programas de impulso deben afectar al conjunto de estos ejes.

Otro factor menor que se debe nombrar es el mercado de Los Invasores que se produce en torno a La Feria. Este tiene una cierta influencia sobre la actividad de esa fachada del barrio, antes no incluida en el ámbito, por lo que es positivo incluirla para aprovechar este impulso a la actividad del barrio y del proyecto.

2.2.6 Patrimonio y paisaje

Desde el punto de vista patrimonial cabe señalar la inclusión de la iglesia de Franciscanos, uno de los hitos arquitectónicos del barrio, en el ámbito del PERI.

2.2.7 Planeamiento

El Plan Especial de Reforma Interior desarrolla y modifica algunas determinaciones de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana vigente, fundamentalmente en lo relativo a normas zonales y ordenación de pequeños ámbitos.

Para dar coherencia a la nueva normativa y ordenación del PERI respecto al PGOU, se ha modificado el límite del ámbito de actuación de forma que se incluyan tejidos urbanos completos que correspondan con las actuales normas zonales.

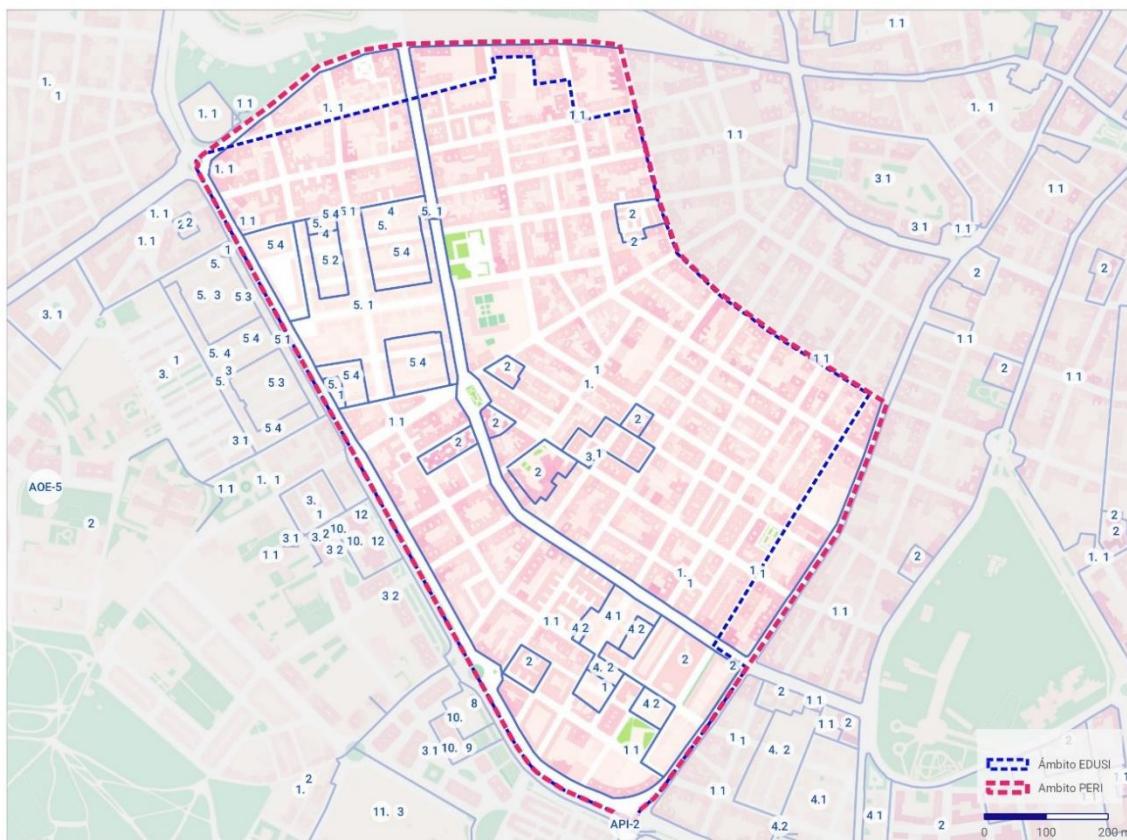
Se incorporan también modificaciones puntuales y unidades de ejecución que estaban previamente fuera de ámbito, como son ED U.E. 21 (la plaza junto a la Feria), M-15 (colegio público Mari Llanos Martínez), que serán útiles para revisar estas oportunidades en la propuesta.





AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO
FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA



Plano Normas Zonales PGOU Albacete



2.3 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PERI

2.3.1 Datos estadísticos básicos

Valor	Ensanche PERI	Albacete	%
Población	26.591 hab	174.956	15,2%
Superficie	771.693 m ²	27.532.219*	2,8%
Superficie de parcelas	499.778 m ²	23.128.618	2,2%
Superficie de viario y libre	271.915 m ²		
Superficie construida	1.856.905 m ² c	19.033.337	9,8%
Viviendas	13.041	82.230	15,9%
Parcelas	1.493	16.341	9,1%
Parcelas con viviendas	1.424	13.747	10,4%
Densidad	169,99 viv/Ha	29,87	565,8%
Compacidad	7,22 m	2,07	348,1%

*solo ámbito urbano

2.3.2 Situación y delimitación

El Plan Especial de Reforma Interior del Ensanche de Albacete parte de la propuesta de delimitación de la EDUSI Albacete (2014-20), y de los límites administrativos de los barrios de Fátima y Franciscanos, y propone para este documento urbanístico una nueva delimitación como se expone en el punto anterior de este documento.

El ámbito escogido para el PERI se encuentra delimitado por la Circunvalación al suroeste, la calle de la Feria al norte, la calle Octavio Cuartero al noreste y la calle Rosario el sureste, siguiendo los límites naturales del Ensanche, que ocupa la extensión suroeste de la ciudad desde su núcleo originario, 77 hectáreas de forma aproximadamente trapezoidal.

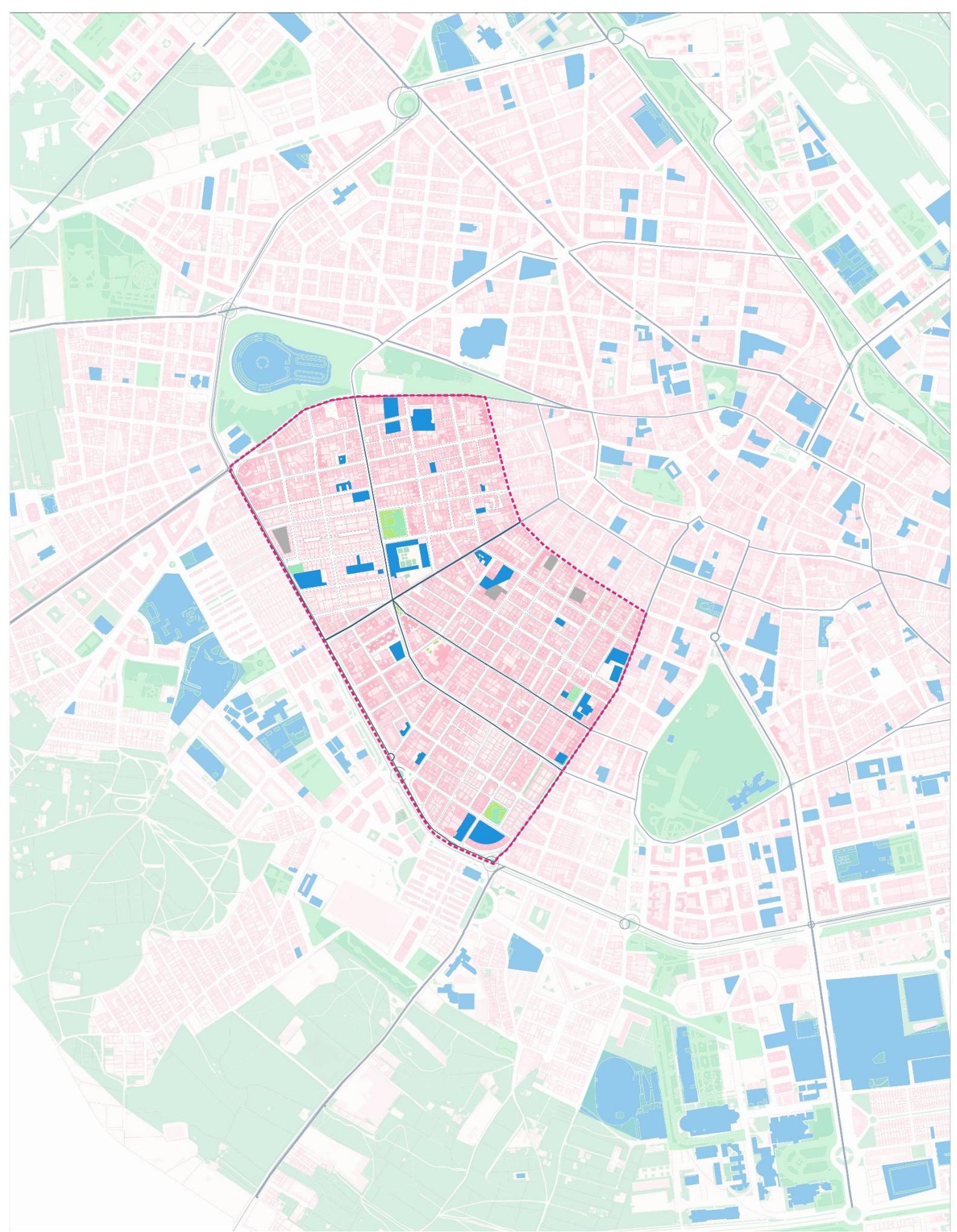
2.3.3 Estructura urbana actual

El Ensanche albaceteño presenta una estructura urbana en retícula adaptada a un sistema concéntrico-radial, ocupando los barrios de Fátima y Franciscanos sendos sectores con la calle Francisco Pizarro como radio intermedio. Las manzanas miden entre 50 y 100 metros de lado con una importante heterogeneidad, mientras que las calles, a excepción de la ronda interior, tan solo miden entre 10 y 14 metros de sección.

En la mayor parte del barrio las manzanas son cerradas con zócalo comercial y fondo edificado variable en función de la época. Un tercio de la superficie de Fátima la forma el polígono de las "Casas Baratas" que se compone de manzanas mixtas de vivienda unifamiliar adosada y colectiva, mientras en Franciscanos existen algunas colonias de vivienda unifamiliar en hilera, adosada y exenta. Por último, puntualmente se encuentran edificios de bloque abierto o mixtos.

La estructura de la propiedad se compone de parcelas rectangulares de entre 10 y 20 metros de ancho y fondo, muy colmatadas y con variables alturas de edificación. El 95% de las parcelas están destinadas a vivienda, y apenas existen dos manzanas no edificadas dedicadas a espacio público.





3 MARCO ESTRATÉGICO

La ordenación y las actuaciones urbanísticas que propone el PERI se entroncan en una estrategia más amplia, cuyo objetivo conjunto es dar una solución integral a las problemáticas del Ensanche de Albacete.

Esta Estrategia Integral se estructura en 3 grandes objetivos divididos en 12 líneas de actuación, que a su vez se despliegan en 30 acciones o proyectos para alcanzar dichos objetivos.

En base a estos tres grandes objetivos, se muestra en la página siguiente el cuadro resumen de las 12 líneas de actuación, y en las páginas consecutivas los 3 planos axonométricos resumen con las actuaciones para cada objetivo.

3.1 ESTRATEGIA INTEGRAL

- O1 ESPACIO PÚBLICO AMABLE Y NATURALIZADO
- O2 BARRIO DINÁMICO Y COHESIONADO
- O3 VIVIENDAS CONFORTABLES Y ATRACTIVAS



O1 ESPACIO PÚBLICO AMABLE Y NATURALIZADO

Dotar al barrio de una red de espacios libres, ampliada y naturalizada para mejorar la vida cotidiana de personas diversas y mejorar la calidad ambiental, donde jerarquizar la red viaria juega un papel prioritario para favorecer la habitabilidad de los espacios libres

01.LA1	Jerarquización viaria según PMUS, implantación de supermanzanas con nuevas secciones viarias que favorezcan la coexistencia peatonal y prioricen la movilidad sostenible.
01.LA2	Ejes Cívicos, diseño de itinerarios conectores para unir Espacios Públicos y Equipamientos que favorezcan las conexiones peatonales y la vida en el espacio público.
01.LA3	Corredores Verdes entre las grandes zonas verdes que dan servicio al Ensanche que genere una red interna de áreas naturalizadas que mejoren el comportamiento climático y la calidad ambiental de la trama urbana.
01.LA4	Cualificación y naturalización del espacio público existente en el barrio para favorecer su uso por colectivos diversos e integrarlos como parte de la infraestructura verde.
01.LA5	Ampliación del espacio público mediante incorporación de espacios residuales, solares o sustitución de edificaciones.

O2 BARRIO DINÁMICO Y COHESIONADO

Mantener y enriquecer la diversidad de actividades y servicios públicos existentes, favoreciendo la integración social e interculturalidad, elemento clave de la idiosincrasia del Ensanche a tratar como valor diferencial del barrio en el conjunto de la ciudad.

02.LA6	Dinamizar ejes y nodos mixtos de actividad terciaria, comercial y dotacional, potenciando la actividad existente y aprovechando áreas de oportunidad.
02.LA7	Potenciar la actividad y utilización de los espacios libres de equipamientos existentes, vacantes y pendientes de ejecutar, así como de los solares vacantes.
02.LA8	Impulsar la actividad cultural para diferentes grupos de población con el fin de atraer el interés en el barrio y reforzar su identidad.
02.LA9	Favorecer la integración e inclusión social y favorecer las redes de apoyo vecinal.

O3 VIVIENDAS CONFORTABLES Y ATRACTIVAS

Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los servicios asociados, para que resulten atractivas a todo tipo de personas, donde potenciar su valor patrimonial y paisajístico también juega un papel.

03.LA10	Medidas de fomento de la rehabilitación residencial para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.
03.LA11	Dotación de aparcamientos de vehículos para residentes y fórmulas de venta y concesión adaptadas a la demanda.
03.LA12	Proteger la singularidad de la edificación y su reverdecimiento, reforzando el atractivo de los edificios del Ensanche y su paisaje como conjunto

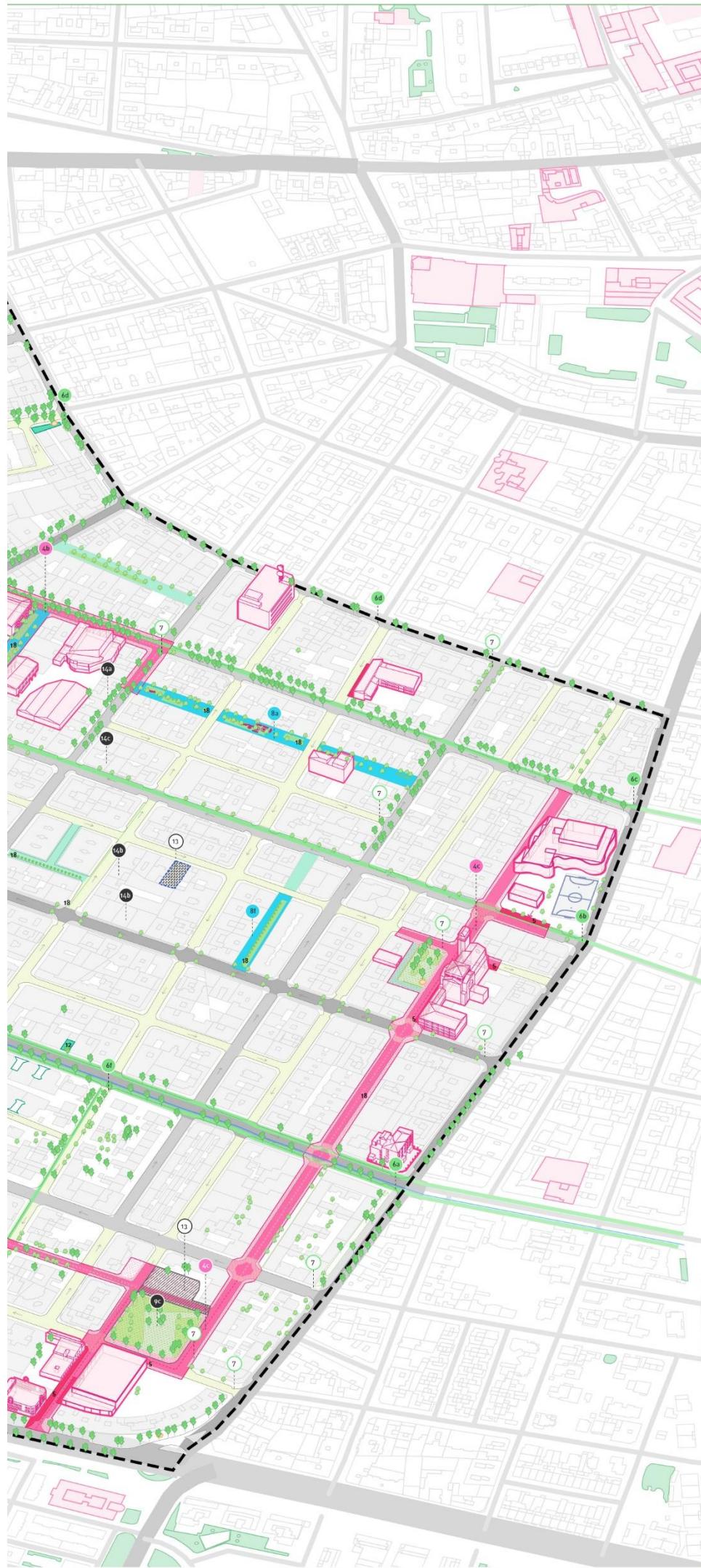




**regenera
ensanche**

Fátima Franciscanos
EDUSI Albacete





01_ESPACIO PÚBLICO AMABLE Y NATURALIZADO

Ampliar, cualificar y naturalizar la red vial y de espacios libres para mejorar la calidad ambiental y mejorar la vida cotidiana de personas diversas.

LA1 JERARQUIZACIÓN VIARIA, implantación de supermanzanas, secciones viarias que favorezcan la coexistencia peatonal y prioricen la movilidad sostenible

- 1 Priorizar la circulación motorizada de paso viarios principales:
rondas y radiales
viarios distribuidores

- 2 Implantar supermanzanas
viarios locales de coexistencia con prioridad peatonal
viarios peatonales

- 3 Completar y ampliar la red ciclista
permitir circulación bici en calzada en todo el vial excepto rondas y radiales
completar carril bici previsto en Hermanos Jiménez

LA2 EJES CÍVICOS, diseño de itinerarios conectores para unir Espacios Públicos y Equipamientos a partir de itinerarios cotidianos.

- 4 Tres Ejes cívicos :
(a) Fátima
(b) Central
(c) Franciscanos

integrarán:
calles de convivencia
cruces seguros
nodos equipados

salones a equipamientos
ruta escolar

- 5 Salones a equipamientos:
zonas de acceso peatonal a equipamientos, eliminar zona de aparcamiento ampliar el espacio peatonal, introducir donde haya espacio más mobiliario urbano estancial y específico, así como aumentar la vegetación.

LA3 CORREDORES VERDES conectores entre las grandes zonas verdes que dan servicio al Ensanche y los espacios verdes interiores

- 6 Corredores verdes principales,
viarios a integrar franjas de plantación de 1,5m de ancho para conectar con las grandes superficies verdes del entorno del ámbito
(a) Arquitecto Valdeneira con Hermanos Jiménez
(b) Antonio Machado con Calle Fátima
(c) Pérez Galdós con Joaquín Quijada
(d) Blasco Ibáñez con Luis Herreros.
(e) Francisco Pizarro en esquina con Donantes de Sangre
(f) Torres Quevedo.
Integrar pasos peatonales seguros en los corredores en los bordes del barrio

- 7 Ramales de corredores verdes,
viarios de 14m de ancho donde integrar franjas de plantación y de menor sección pero con arbolado consolidado a potenciar para aumentar la biodiversidad de los corredores verdes

LA4 MEJORA DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES, cualificación y actualización

- 8 Calles peatonales cualificadas

Reurbanización, naturalización y equipamiento de los viarios peatonales de mayor sección y con menor presencia de vados:
(a) Luis Rosales
(b) Dr. Fleming
(c) Juan de Austria
(d) Virgen de Loreto
(e) Llanos Moreno.
(f) Gómez Gil

Integrarán:
Franjas de plantación
Agua
Juegos infantiles
Área estancial

- 9 Mejora integral de plazas y parques;

naturalización y nuevo equipamiento en:
(a) Plaza Fátima.
(b) Parque Santo Ángel
(c) Pl. J. Ramón M.Gualda
(d) Plaza Pablo Picasso
(e) Plaza en calle Feria
(f) Plaza Dr. Fleming

Equipamiento:
Juguetes para edades
Aparatos mayores
Estancial Jóvenes
Cultural
Deportivo

Naturalización:
Arboledas y herbáceas
SUDs
Zonas de agua

- 10 Zonas de infiltración,

permearabilizar pavimentos zonas susceptibles de inundaciones a futuro.

- 11 Criterios paisajísticos urbanización y mobiliario urbano, materiales y tipologías de mobiliario urbano con fines de naturalización y mejora estética.

LA5 AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO mediante incorporación de espacios residuales, solares o sustitución de edificaciones

- 12 Incorporación al EP de rincones existentes en viarios,
27 rincones a reurbanizar, integrar superficies de plantación y mobiliario estancial o específico.

- 13 Ampliación de EP con solares o viarios anexos:
(a) Plaza Fátima,
(b) Parque Santo Ángel,
(c) Plaza Jose Ramón Martínez Gualda

- 14 Nuevos EP por sustitución de edificios puntuales:

edificios vacantes, degradados y sin aprovechamiento consumido, en parcelas de borde o generadores de patio de manzana.

- (a) Ríos Rosas Junto a Nave Dr Fleming.
(b) Edificios manzana de tipologías hibridas en Franciscanos y pasaje Quito.
(c) Media manzana a sustituir en Ríos Rosas con Antonio Machado,
(d) Otras opciones de sustitución con alto impacto social económico y ambiental: Angustias, Escritor, Rosales o Gómez Gil.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FÁTIMA- FRANCISCANOS ALBACETE

Ayuntamiento de Albacete

Aprobación inicial

PLANOS DE INFORMACIÓN: ESTRATEGIA -01

Paisaje Transversal S.L.
hol@paisajetransversal.org
www.paisajetransversal.com
C.I.F. B86773975

Noviembre 2020



EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA

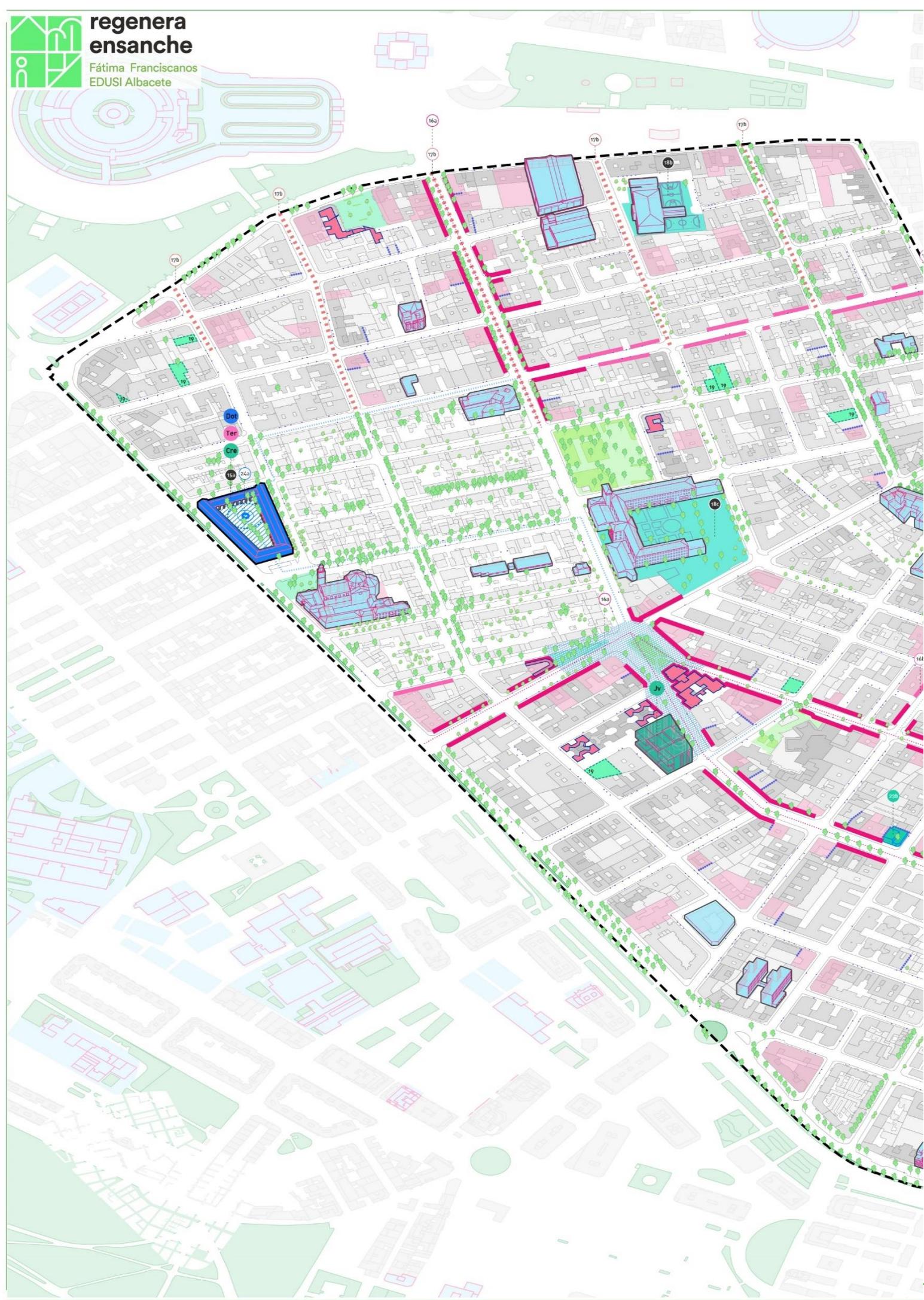
e-01

A1
0 5 10 20 50m



regenera ensanche

Fátima Franciscanos
EDUSI Albacete



O2_BARRIO DINÁMICO Y COHESIONADO

Favorecer la diversidad de actividades y servicios públicos, así como la integración social e interculturalidad, elemento clave de la idiosincrasia del Ensanche a tratar como valor diferencial en el conjunto de la ciudad.

LA6 DINAMIZAR EJES Y NODOS MIXTOS DE ACTIVIDAD terciaria, comercial y dotacional

15 Nodos de actividad mixta terciaria y dotacional mediante actuaciones en suelo dotacional en desuso o no ejecutado:

- (a) Mercado Fátima (residencial, comercios, talleres, espacio público)
- (b) Edificio Telefónica (oficinas, comercial)
- (c) Aparcamiento cubierto Fleming (aparcamiento, coworking, espacio público).

16 Ejes comerciales, jerarquización y cualificación

- (a) Principales: Arquitecto Vandervira, Hermanos Jiménez y María Marín.

- (b) Secundarios: Antonio Machado, Ríos Rosas, Pérez Pastor

Intervenciones de priorización y cualificación como:

- Puertas de acceso al ensanche elementos de serialización y orientación
- Comercios atractores

- Regulación uso de azoteas transitables y usos terciarios.

17 Programas de incentivo comercial.

- (a) Día semanal de la tapa en el Ensanche, concurso de tapas.

- (b) Ofertas e incentivos de compra el martes asociado al mercado de los Invasores.

- (c) Ayudas e incentivos fiscales al alquiler durante COVID.

LA7 APERTURA DE LOS ESPACIOS LIBRES DE EQUIPAMIENTOS existentes, vacantes y pendientes de ejecutar, así como de los solares vacantes.

18 Patios escolares, uso fuera de horarios docentes:

- (a) MariLlanos,
- (b) José Prat
- (c) Santo Angel (concertado)
- (d) Nuevo Centro de Salud.

19 Usos provisionales solares vacantes

como espacio público o aparcamiento. Según tamaño y disposición del solar para aparcamientos, juego infantil, espacio para jóvenes, espacio deportivo al aire libre (escalada), huerto comunitario, otros. Incluir criterios de naturalización y estéticos para solares y sus cercles.

LA8 ACTIVIDAD CULTURAL para diferentes grupos de población con el fin de atraer el interés en el barrio y reforzar su identidad

20 Actividades para jóvenes,

introducir en el programa del CSC Ensanche, y atraer al barrio actividades del Centro Joven.

21 Nodo creativo en la plaza de Fátima,

- (a) programa de alquileres baratos para actividades creativas y talleres
- (b) Programación de actividades creativas en la plaza (conciertos, cuentacuentos, talleres infantiles) con frecuencia semanal o mensual.

22 Festivales de cultura urbana y cultura popular.

- (a) Festival de murales del Ensanche: tratamiento de medianeras y cierres de cocheras para mejorar el impacto paisajístico de las medianeras más visibles del barrio y de los cierres.

- (b) Día de cocheras abiertas, vinculado a las fiestas populares de Fátima y Franciscanos.

LA9 INTEGRACIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL y favorecer las redes de apoyo vecinal

23 Mediación sociocomunitaria,

- (a) programas de mediación para la gestión de relaciones entre colectivos de diferentes culturas y edades.

- (b) cesión de un espacio dotacional "casa del barrio" (compartida con oficina de rehabilitación)

24 Diseño colaborativo y construcción comunitaria

de espacios públicos a mejorar haciendo protagonista a la infancia y la juventud,

- (a) Plaza Fátima YoSoyFátima

- (b) Plaza Jose Ramón Martínez Gualda. YoSoyFranciscanos

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FÁTIMA- FRANCISCANOS ALBACETE

Ayuntamiento de Albacete

Aprobación inicial

PLANOS DE INFORMACIÓN:

ESTRATEGIA -O2

Paisaje Transversal S.L.
holo@paisajetransversal.org
www.paisajetransversal.com
C.I.F. B86773975

Noviembre 2020

A1
8 10 20 50

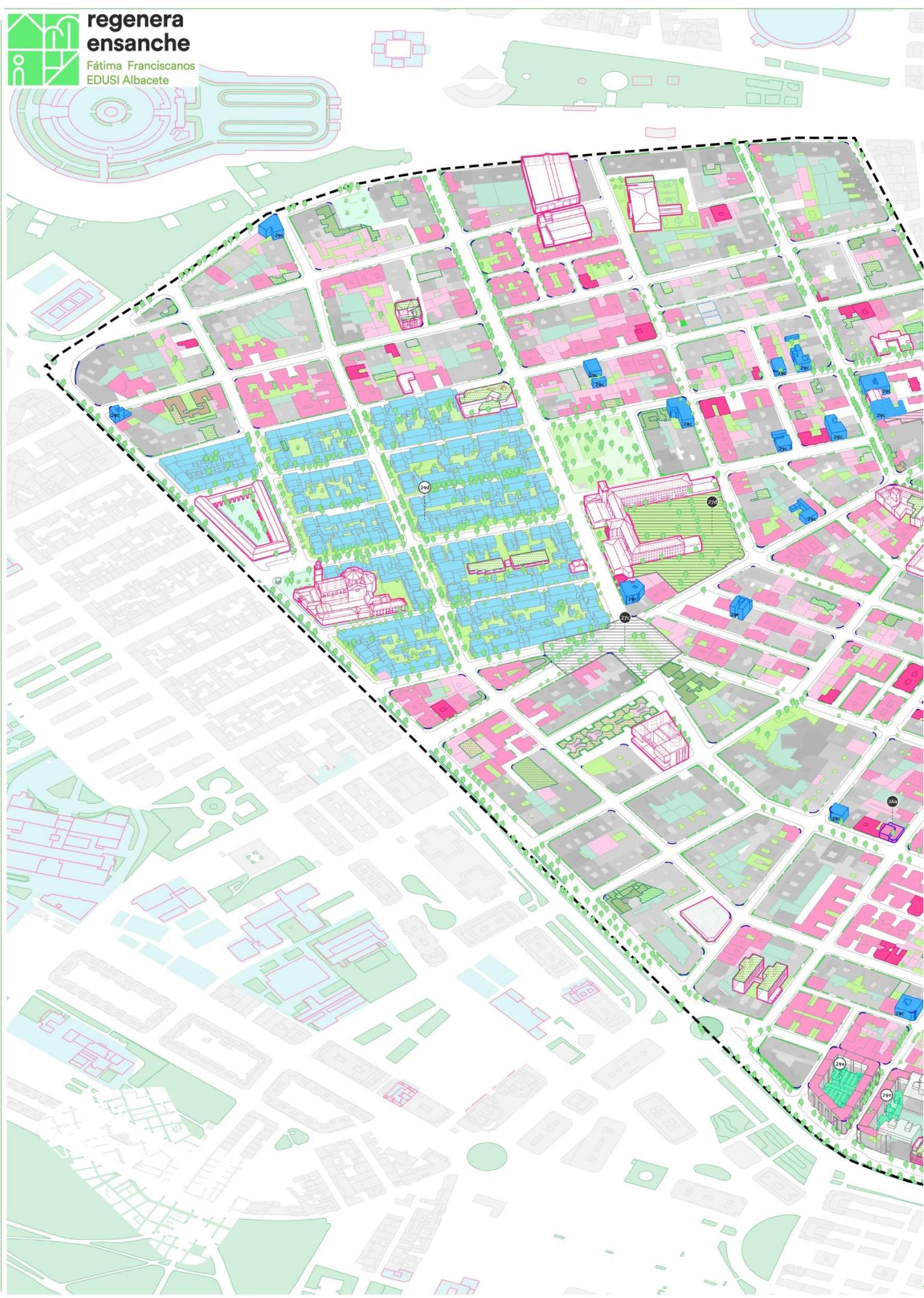


EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA



**regenera
ensanche**

Fátima Franciscanos
EDUSI Albacete



O3_VIVIENDAS CONFORTABLES Y ATRACTIVAS

Mejorar las condiciones de habitabilidad y servicios vinculados a la edificación residencial así como poner en valor su interés patrimonial y paisajístico.

LA10 REHABILITACIÓN RESIDENCIAL, medidas de fomento para la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética.

25 Creación de Área de Rehabilitación en el Ensanche

- Edificios construidos antes de 1970
- Edificios >1970 y no accesibles (>4 plantas)
- Edificios >1970, no accesibles y con población vulnerable

26 Apertura de Oficina de gestión

de las ayudas directas del Plan Estatal de Vivienda, y programa de financiación bancaria conjunta de las ayudas para evitar el desembolso inicial privado.
(a) Adquisición de edificación para uso administrativo compartido con el espacio de integración social en C/Arquitecto Valdemiro.
(b) Rehabilitación del edificio como muestra del patrimonio edificatorio del Ensanche, (Pedro Coca con Pérez Galdós).

LA11 APARCAMIENTOS PARA RESIDENTES

27 Aparcamientos en suelo dotacional no ejecutado ***Esta medida es clave para implantar las acciones del O1.

En suelo dotacional:

- (a) Nave de Dr Fleming
- (b) Nuevo Centro de Salud.
- Aparcamientos bajo espacios públicos o calles:
- (c) Plaza Picasso, Hnos Jimenez
- Aparcamientos bajo patios privados:
- (d) Patio de Santo Ángel
- (e) Patios de manzana edificados-cubiertos.

28 Medidas fiscales para incentivar la venta o alquiler de plazas residentes

Llegar a soluciones de alquiler o venta que se adapten a la demanda del mercado, modificar el sistema de financiación para hacerlo atractivo.

LA12 EDIFICACIÓN, PATRIMONIO Y ENVERDECIMIENTO, proteger y facilitar la naturalización, reforzando el atractivo de los edificios del Ensanche y su paisaje

29 Protección de elementos paisajísticos de la edificación

según etapa constructiva:

- (a) Protección alineaciones de chaflanes curvos donde aún existen.
- (b) Protección de elementos de fachada de edificios viviendas de los 60 en todo el Ensanche.
- (c) Protección edificaciones singulares de 2 alturas años 50-60s (según criterio del antiguo catálogo protecciones). Derechos de edificabilidad adquiridos.
- (d) Volúmenes y materiales de las Casas Baratas de Fátima de los 50.
- (e) Patio de manzana con casetas para cada vivienda en bloques años 60 en Collado Piña, Blasco de Garay y Bernabé Cantos con Luis Badía.

30 Naturalización, enverdecimiento y mejora del comportamiento climático

- (a) Vegetación de los patios de manzana libres , espacios interbloques y vacantes.
- (b) Aprovechamiento de las cubiertas planas de la edificación para introducir usos comunes y cubiertas vegetales.
- (c) Mejora paisajística mediante el reverdecimiento de balcones y terrazas.
- (d) Mejora ambiental de las cubiertas de patios de manzana (materialidad, placas solares, otros).

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FÁTIMA- FRANCISCANOS ALBACETE

Ayuntamiento de Albacete

Aprobación inicial

PLANOS DE INFORMACIÓN:

ESTRATEGIA -O3-

e-03

Paisaje Transversal S.L.L.
holap@paisajetransversal.org
www.paisajetransversal.com
C.I.F. B86737975

Noviembre 2020

A1
0 5 10 20 50m



EDUSI
ALBACETE



EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA

3.2 TRASLACIÓN DE LA ESTRATEGIA AL PLAN ESPECIAL

M- Memoria Justificativa / N*-Normativa / P*-Planos de Ordenación*

LÍNEA ESTRATÉGICA

	Acción Estratégica	Actuación PERI
O1	ESPAZIO PÚBLICO AMABLE Y NATURALIZADO	
01.LA1	Jerarquización viaria según PMUS, implantación de supermanzanas con nuevas secciones viarias que favorezcan la coexistencia peatonal y prioricen la movilidad sostenible.	M*4.2.1 Jerarquización Vialia N*4.1.2 Jerarquización Del Vialio y Los Espacios Libres P* O_04 Plano de Movilidad
01.LA2	Ejes Cívicos, diseño de itinerarios conectores para unir Espacios Públicos y Equipamientos que favorezcan las conexiones peatonales y la vida en el espacio público.	M*4.2.2 Ejes Cívicos N*4.2.4 Viarios Cívicos o de Convivencia P* O_05 Plano de Espacio Público
01.LA3	Corredores Verdes entre las grandes zonas verdes que dan servicio al Ensanche y que genere una red interna de áreas naturalizadas para mejorar el comportamiento climático.	M*4.2.3 Corredores Verdes N* 4.2.1.5 Corredores verdes P* O_05 Plano de Espacio Público
01.LA4	Cualificación y naturalización del espacio público existente en el barrio para favorecer su uso por colectivos diversos e integrarlos como parte de la infraestructura verde.	M*4.2.7 Mejoras de Espacios Públicos Existentes M* 5.1 Mejoras de Espacios Públicos Existentes
01.LA5	Ampliación del espacio público mediante incorporación de espacios residuales, solares o sustitución de edificaciones.	M*4.3.1 Ampliación Del Espacio Público M* 5.2 Actuaciones de Dotación P*O_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión
O2	BARRIO DINÁMICO Y COHESIONADO	
02.LA6	Dinamizar ejes y nodos mixtos de actividad terciaria, comercial y dotacional, potenciando la actividad existente y aprovechando áreas de oportunidad.	M*4.4.1 Modificación de las Condiciones de los Usos M* 4.6.1 Actividad Económica y Revitalización. Medidas Fiscales N* 3. Normas Reguladoras
02.LA7	Potenciar la actividad y utilización de los espacios libres de equipamientos existentes, vacantes y pendientes de ejecutar, así como de los solares vacantes.	M*4.6.2 Actividad Ciudadana en Equipamientos y Solares
02.LA8	Impulsar la actividad cultural para diferentes grupos de población con el fin de atraer el interés en el barrio y reforzar su identidad.	M*4.6.3 Actividad Cultural
02.LA9	Favorecer la integración e inclusión social y favorecer las redes de apoyo vecinal.	M*4.6.4 Integración Social
O3	VIVIENDAS CONFORTABLES Y ATRACTIVAS	
03.LA10	Medidas de fomento de la rehabilitación residencial para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.	M* 4.5 Propuestas de Gestión
03.LA11	Dotación de aparcamientos de vehículos para residentes y fórmulas de venta y concesión adaptadas a la demanda.	M*4.3.3 Dotación de Aparcamientos de Vehículos Para Residentes P* O_04 Plano de Movilidad
03.LA12	Proteger la singularidad de la edificación y su reverdecimiento, reforzando el atractivo de los edificios del Ensanche y su paisaje como conjunto	M* 4.4.2 Modificación de Las Condiciones Habitabilidad y Servicios de La Edificación



4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4.1 INTRODUCCIÓN

Las propuestas recogidas en el Marco Estratégico del presente documento de PERI se clasifican en los siguientes grupos, conforme al tipo de actuación urbanística que supongan:

- A. Propuestas de intervención en el espacio público.
- B. Propuestas de ordenación
- C. Propuestas de regulación urbanística
- D. Propuestas de gestión
- E. Otras propuestas de carácter no urbanístico, donde se incluirían:
 - a. Actividad económica
 - b. Actividad ciudadana en equipamientos
 - c. Actividad cultural
 - d. Integración social

En los siguientes capítulos se desarrollan todas ellas, codificándose en su mayoría conforme a los planos del Marco Estratégico del título 3 de la presente memoria.

4.2 PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Las propuestas sobre el espacio público tienen como objetivo general ampliar, cualificar y naturalizar la red viaria y de espacios libres para mejorar la calidad ambiental y la vida cotidiana de personas diversas que viven en el Ensanche

Como resultado del análisis se revela la falta de espacio público, tanto en lo relativo a la superficie como a la calidad de los existentes, siendo ésta la principal mejora necesaria para el Ensanche. Esta necesidad, difícil de enfrentar por la reducida proporción de superficie libre no motorizada del barrio (14,7%), se trata de resolver mediante la reconversión completa de los viales (nueva jerarquía, ejes cívicos y corredores verdes) y el aprovechamiento de espacios residuales, así como mediante la mejora de los espacios públicos ya existentes.

Todas las mejoras asociadas a este objetivo requieren de acciones emparejadas con la línea 03.LA11 del Marco Estratégico, puesto que la creación de espacios de estacionamiento subterráneo facilitaría el rediseño de los viales, ahora mismo sobreocupados por vehículos aparcados (un 40% más de lo recomendable).

4.2.1 Jerarquización viaria

La nueva jerarquía viaria propuesta prevé 5 tipos de viarios, de mayor a menor importancia del tráfico rodado, y de menor a mayor prioridad peatonal.

1 Las calles principales crean, junto a todas las vías perimetrales, una red de circulación rodada completa para el barrio. Cuentan con dos carriles de tráfico (salvo María Marín), y coinciden con las calles de mayor ancho 16-20m, por lo que el espacio para el peatón también es amplio y adecuado, como ya se ha comprobado en la calle Arquitecto Vandelvira, y se prevé que se lleve a cabo en la calle Hermanos Jiménez. Incorporan además carril bici, a poder ser entre la acera y la calzada, como el inicio de F. Pizarro.

2 Las calles locales son calles interiores del barrio con tráfico de paso, donde se mantiene la situación actual segregación de cota entre calzada y acera, y adquieren además una mayor relevancia en las intersecciones con respecto al resto de calles. Mantienen el aparcamiento que posean, si bien pueden incluir un corredor verde si uno de sus lados se libera.

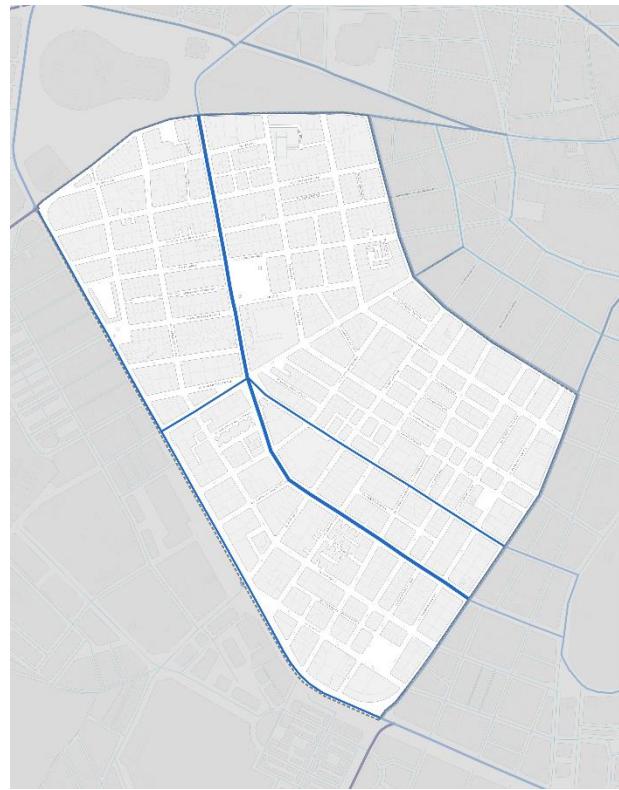
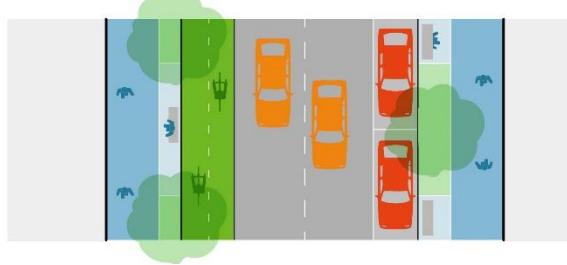
3 Las calles vecinales se convierten en calles de coexistencia -el modo peatonal y rodado coexisten cada uno en su espacio-, modifican la sección viaria para convertirse en plataforma única, pero con calzada asfaltada, y reducen su velocidad máxima solo a 20km/h. Esto permite que el espacio público tenga una mayor calidad, y fomenta el uso rodado de las otras calles prioritarias. Son las calles prioritarias para funcionar como vías bici, y un ejemplo ya realizado sería la calle Blasco Ibáñez.

4. Los Calles cívicas se convierten en espacios de convivencia sin distinción entre el espacio que ocupan los diferentes modos -no confundir con coexistencia- y su velocidad máxima será de 10km/h. Se transforman en plataforma única, pero la zona de rodadura no es asfaltada. Las calles cívicas eliminan su aparcamiento en al menos uno los lados, y se equipan y diseñan para priorizar el uso peatonal y estancial. Conforman una red de ejes cívicos en torno a los principales equipamientos y espacios públicos; el proyecto piloto que se ejecutará en la calle Velarde es uno de ellos.

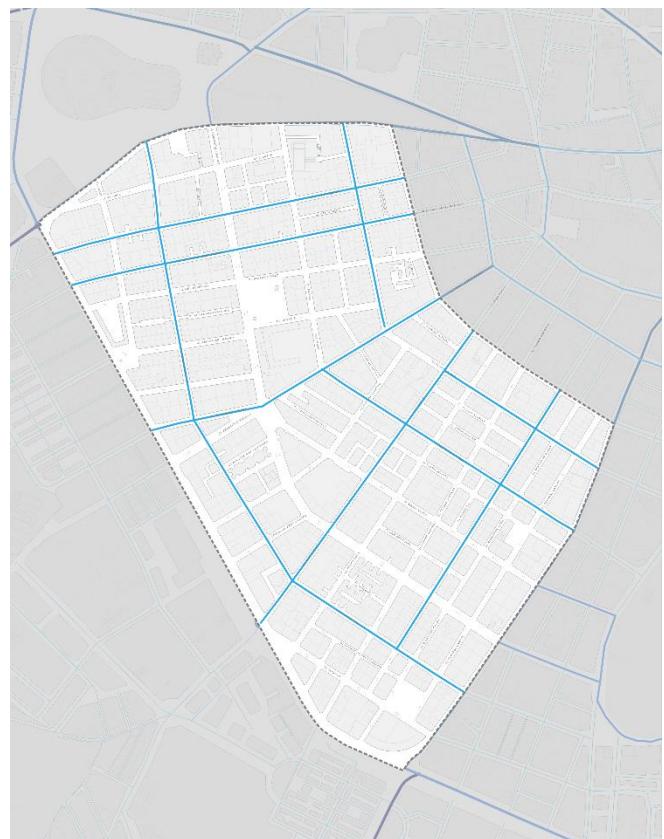
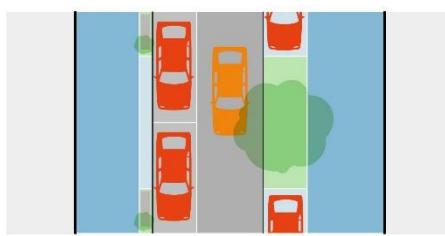
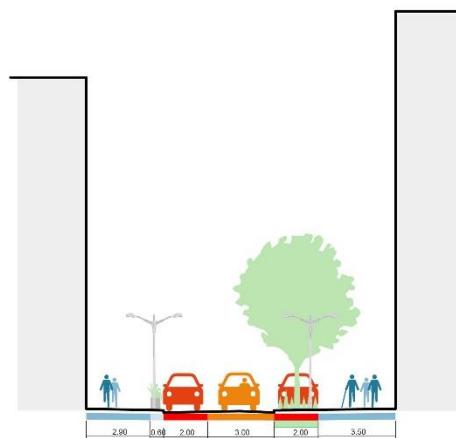
5 Las Calles Peatonales son las calles con entrada restringida al tráfico, salvo acceso a vados y carga y descarga. Se mejora su diseño para incluir espacios de estancia y juego, incidiendo sobre la necesidad de pequeños espacios públicos de vecindario.

No se proponen nuevas calles peatonales, puesto que se valora que la peatonalización completa solo tiene sentido en centros urbanos comerciales o para la conversión de una calle en un espacio público con uso y equipamiento. Si la calle no posee el tamaño (por debajo de 10 metros de ancho) para ser equipada, la propuesta es mantenerla como una calle de convivencia o cívica, pues mejora su seguridad e imagen.

01_Calles Principales

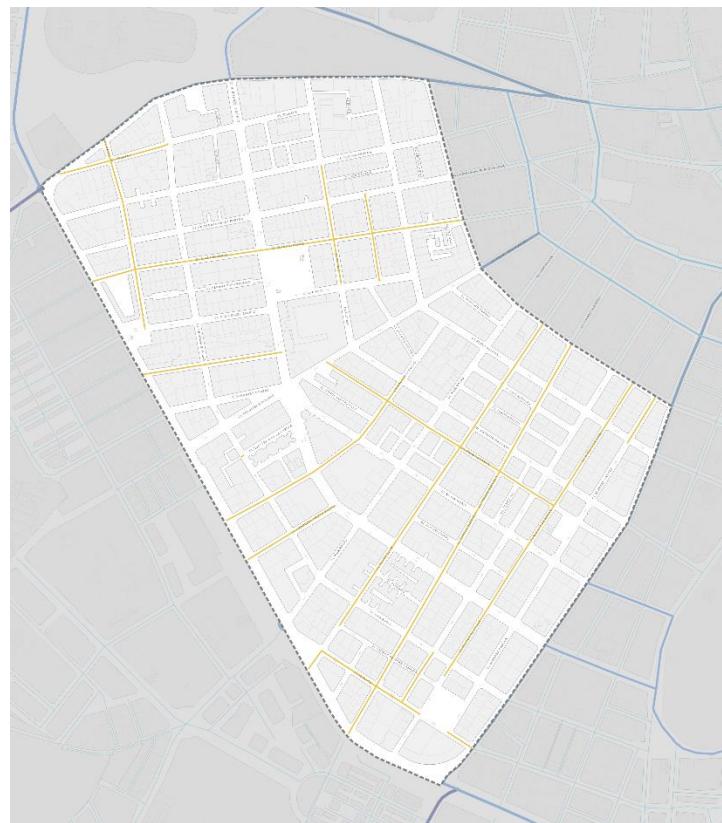
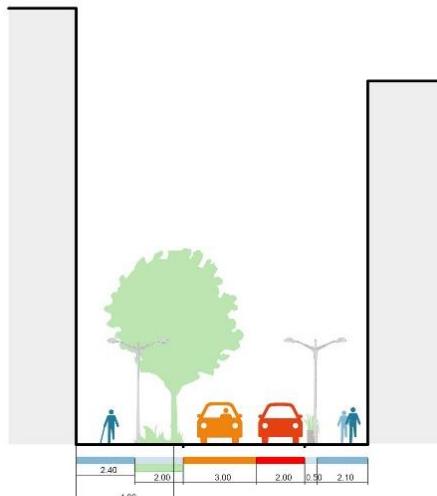


02_Calles Locales

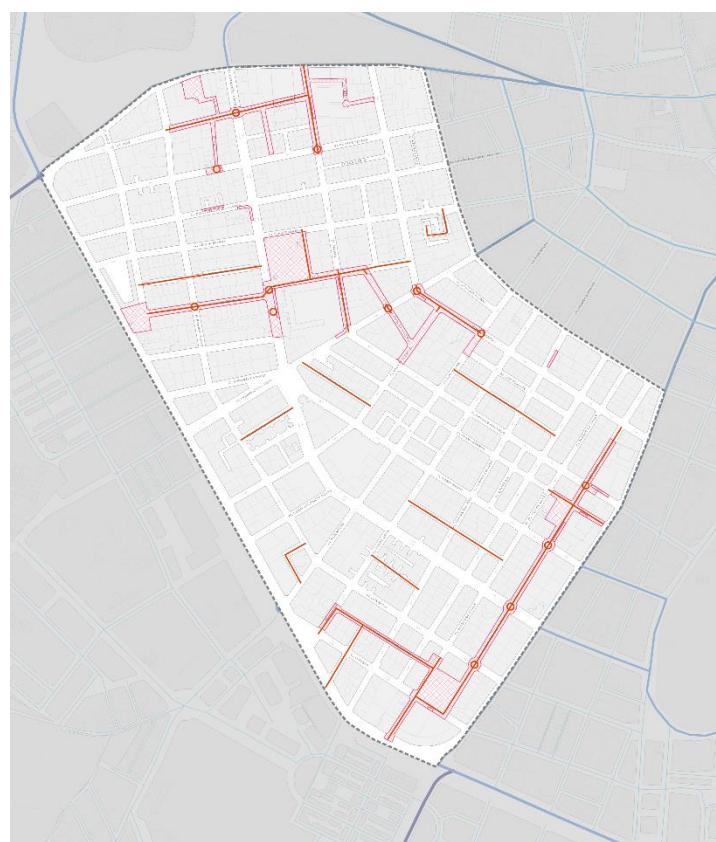
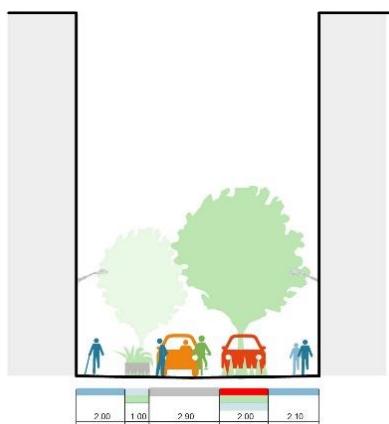


Secciones y plantas tipo, y plano de las 5 clases de viarios propuestos dentro de la jerarquía

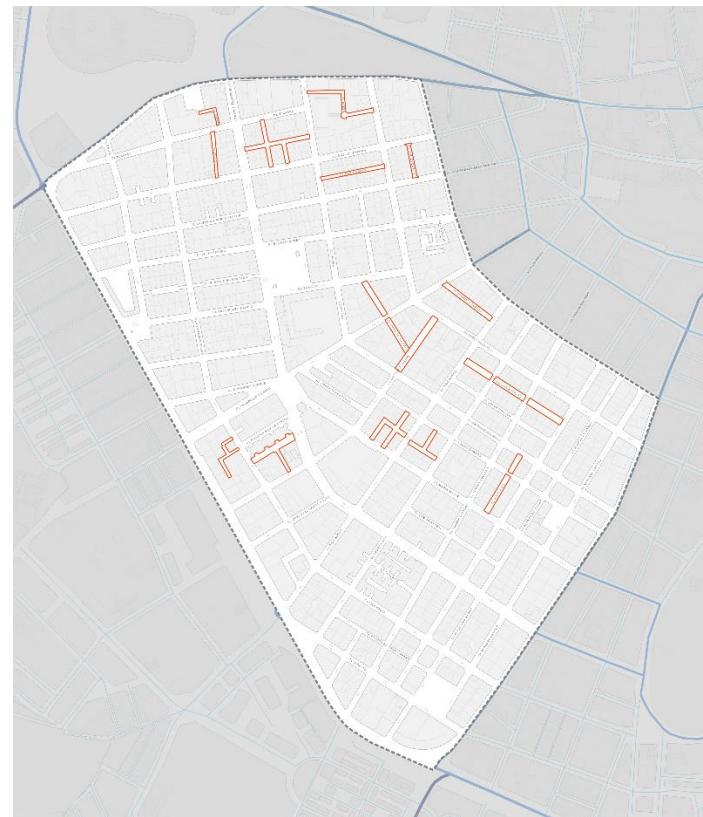
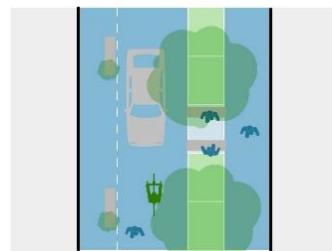
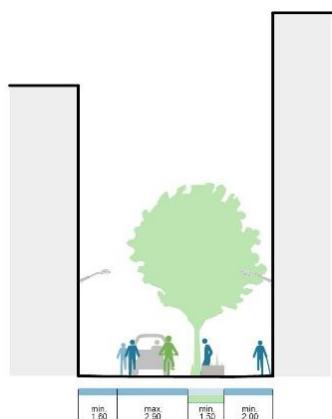
03_Calles Vecinales



04_Ejes Cívicos



05_Calles Peatonales



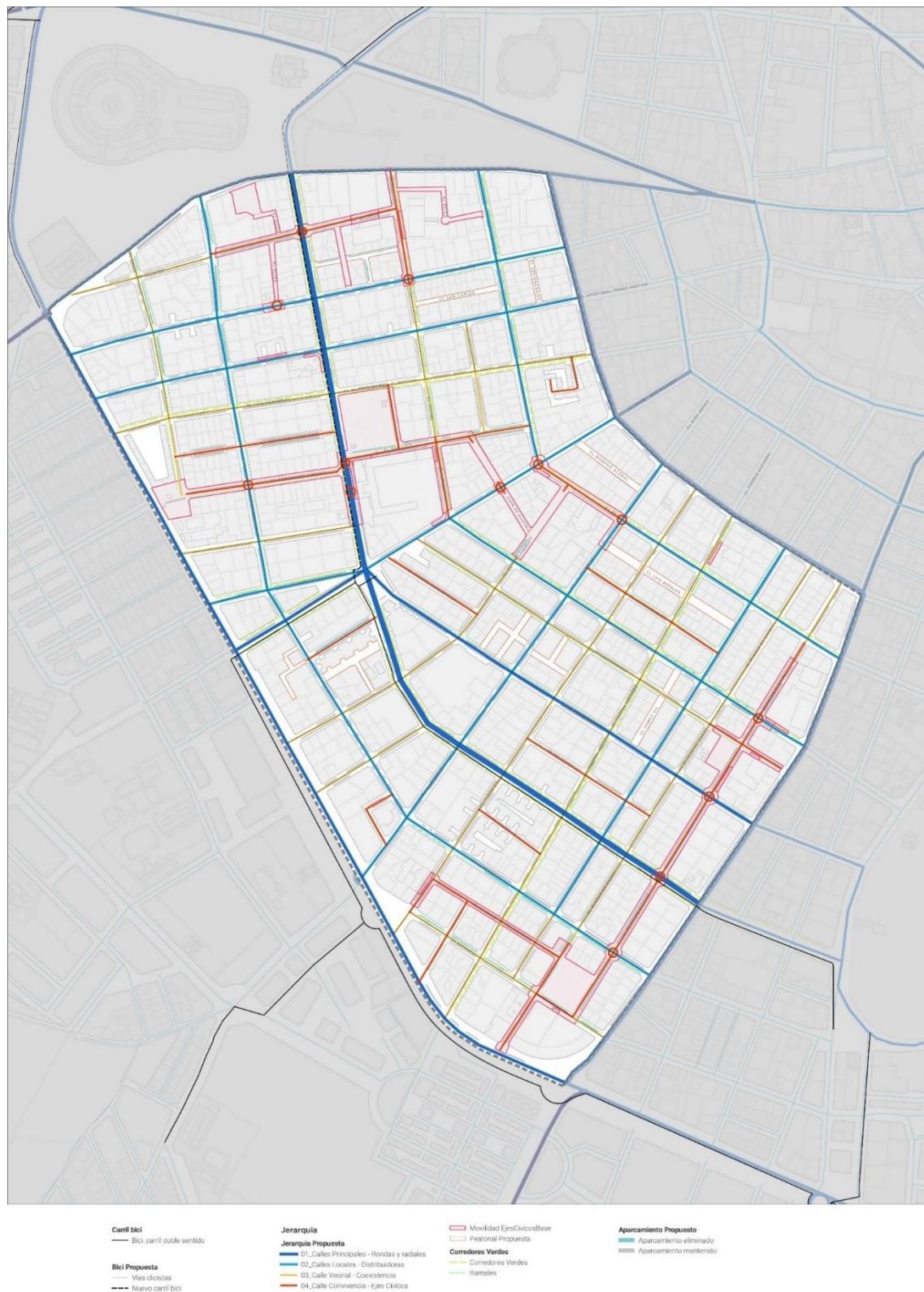
Secciones y plantas tipo, y plano de las 5 clases de viarios propuestos dentro de la jerarquía

Peatón	Ciclista	Motorizado	Autobús
Ancho acera libre	Carril bici	Carril calzada	Carril bus
Zona mobiliario urbano	Calle 30 ciclista	Carril calle coexistencia	Zona parada
Parterre, alcorque, macetero	Separador	Aparcamiento	

Tipo de calle	Plataforma	Carriles	Aparcamiento	Velocidad	Ejemplo
1 Calles principales	Segregada	2	1-2 filas	30 km/h	Arq. Vandelvira
2 Calles locales	Segregada	1	1-2 filas	30 km/h	Pz. Galdós (tras reforma)
3 Calles vecinales	Única asfalto	1	1-2 filas	20 km/h	Blasco Ibáñez
4 Calles cívicas	Única pavimento	1	0-1 filas	10 km/h	Velarde (tras p. piloto)
5 Calles peatonales	Única pavimento	0	No	10 km/h	Luis Rosales (tras ser equipada)

Características de los distintos tipos de calle según la jerarquía prevista

En el Plano de Ordenación de Movilidad y Espacio Público a continuación se muestra la nueva estructura viaria.



4.2.2 Ejes Cívicos

Sobre la estructura viaria propuesta, se han creado **3 ejes cívicos**, 3 itinerarios basados en trayectos cotidianos que conectan espacios públicos y equipamientos existentes, y en los que dar protagonismo al espacio de encuentro y al tránsito peatonal.

Estos viarios, como se ha explicado, serán viarios de convivencia, en plataforma única, y con pavimento adoquinado en la zona de calzada para reducir la velocidad de paso de los vehículos. Las plazas de aparcamiento en superficie no se eliminarán, pero se reducirán donde sea posible.

Los accesos a equipamientos presentarán una ampliación, un salón sin interrupciones, y las intersecciones con calles principales o locales se realizarán mediante plataforma elevada y pavimento adoquinado para que prevalezca en su paso sobre ellas.

4.2.3 Corredores verdes

Uno de los principales objetivos de la nueva estructura viaria es permitir el **reverdecimiento del barrio** y la introducción de vegetación en sus calles, ahora mismo exiguamente arboladas. La alta compacidad y densidad del barrio van unidos a una enorme proporción de suelo desnaturalizado y sellado (98,66%). Para combatir la aridez, la sequedad y la contaminación del aire y para mejorar la escorrentía e infiltración en el Ensanche es necesario aumentar el suelo permeable y la vegetación; también para suavizar el paisaje y mejorar la percepción de los espacios públicos.

Para ello se proponen una serie de **corredores verdes** -franjas de 1 a 2 metros de ancho continuos de suelo natural y arbolado- a lo largo de las calles que conectan zonas verdes y que poseen ese ancho disponible, por su tamaño o porque solo cuentan con una línea de aparcamiento. Además, el arbolado, por mandato del Servicio de Medio Ambiente, siempre ha de plantarse al menos a **3 metros de los vuelos de las fachadas** laterales.

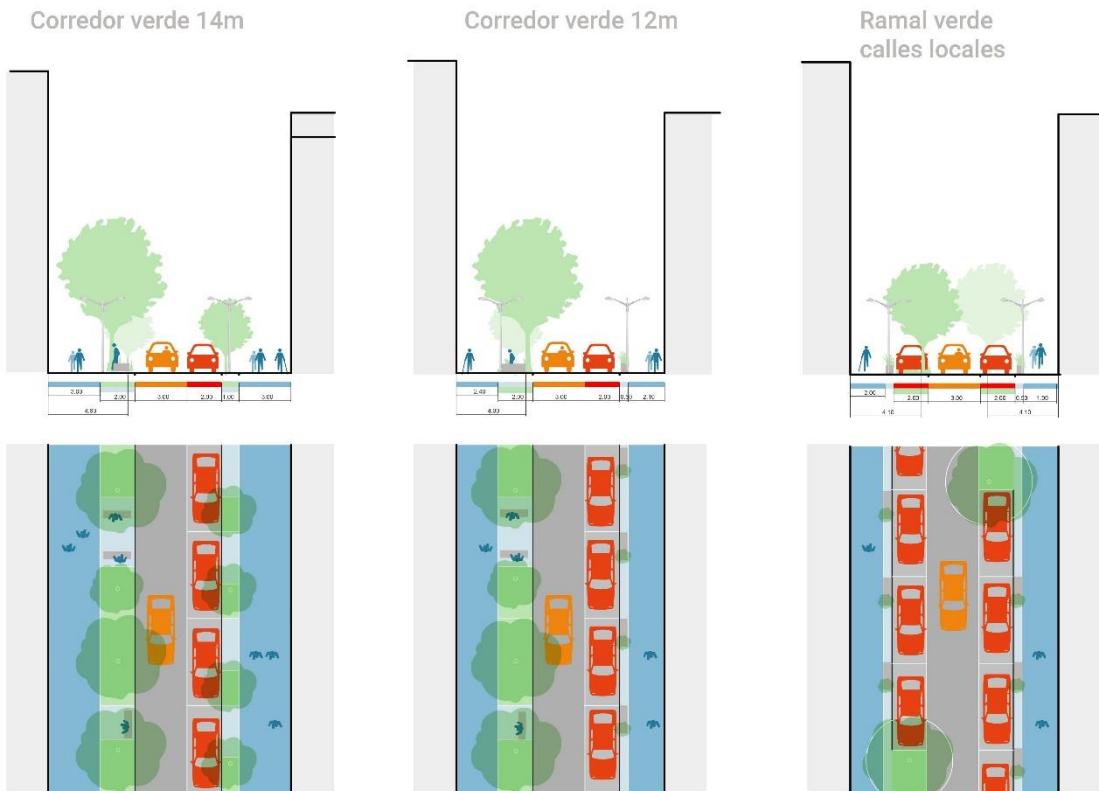
Las calles que cumplen con estas condiciones son los ejes N-SE Arquitecto Vandelvira-Hermanos Jiménez, Antonio Machado - Fátima, Pérez Galdós-Joaquín Quijada, y los ejes SO-NE Blasco Ibáñez- Luis Herrero y Torres Quevedo. En todos ellos, independientemente de su jerarquía viaria se introduce en su rediseño esta banda de vegetación y arbolado, que puede acoger equipamiento, bancos e iluminación.

4.2.3.1 Calles peatonales y ramales

Enlazando con estos corredores, en las calles con una banda de aparcamiento liberada, se han introducido **ramalets verdes** y módulos con 1 metro de ancho.

Además, en todas las **calles peatonales** (Luis Rosales, Dr Fleming, Juan de Austria, Virgen de Loreto, Llanos Morenos, Gómez Gil, etc.) actualmente sin mobiliario y paisajísticamente pobres, se proponen (como se muestra más arriba) módulos aislados de verde, franjas de plantación, juegos infantiles y áreas estanciales, dejando el paso necesario para el acceso a los vados. De esta manera se recuperan para el uso público estos espacios actualmente en desuso mejorando su paisaje y su funcionamiento.

EDUSI ALBACETE - FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO
FEDER 2014-2020 PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA



Soluciones tipo para la inclusión de corredores, ramales o módulos verdes. Plantas y secciones



Red de corredores verdes propuestos

Red de carriles y vías ciclistas propuestas

4.2.4 Movilidad ciclista

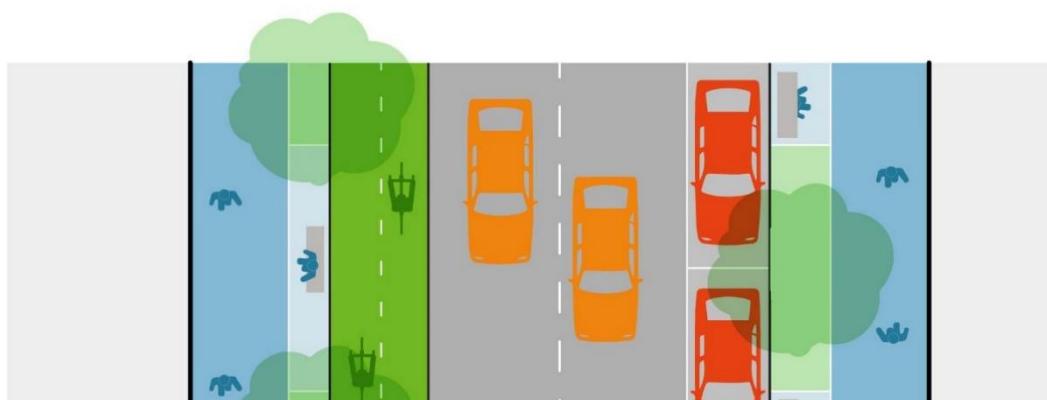
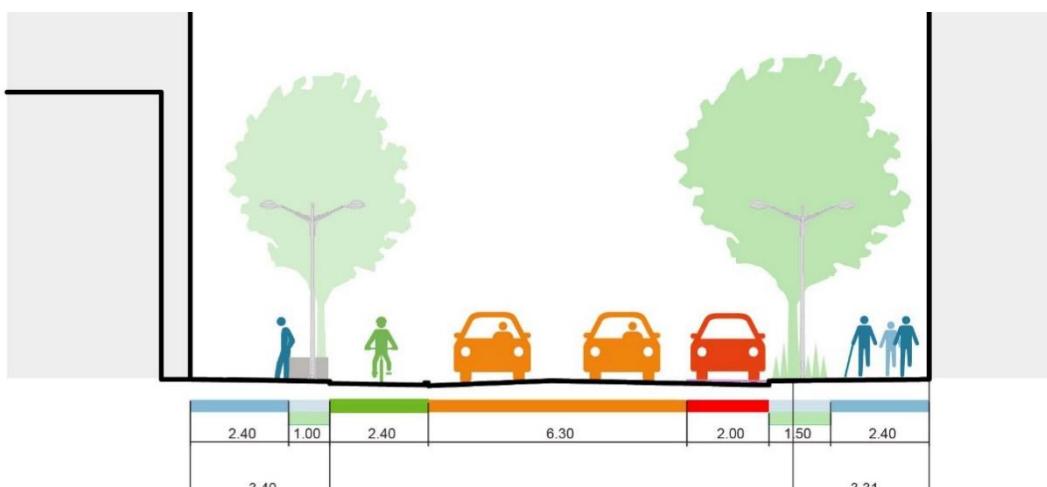
La orografía y tamaño de Albacete reclaman **una red ciclista completa** que facilite el movimiento entre todos sus barrios. El Ensanche como ámbito intermedio de muchos de estos trayectos necesita cerrar sus carriles bici y señalizar las conexiones de sus vías ciclistas.

Se propone que todas las calles interiores -calle locales (2) y calles vecinales (3)- sean señalizadas horizontal y verticalmente como vías ciclistas, ya que son calles 30 o 20, y aceptan el tránsito ciclista a estas velocidades moderadas.

Para infancia y mayores es necesaria una red de carriles bici seguros complementaria de estas vías ciclistas; se propone, por tanto, concluir los carriles bici que atraviesan el barrio. Resulta natural introducir el carril bici pendiente en la calle Hermanos Jiménez, mientras que para cerrar la acera bici del Paseo de Circunvalación se propone que sea conectada -con la adecuada señalización- a través de la calle Hermanos Villar y Espoz y Mina como vía ciclista o preferiblemente carril bici, para unirse de nuevo a la acera bici en los Jardinillos.

La recomendación es evitar la solución de acera bici, peligrosa para los viandantes y por tanto fuente de conflictos, en favor del carril bici paralelo a la calzada, en una cota intermedia entre la calzada y la acera, y separados 0,5 metros de la fila de aparcamiento o del tránsito.

Esta sería la sección tipo propuesta para la calle Hermanos Jiménez con el carril bici incluido:



4.2.5 Pautas para la implantación del modelo

Salvo las calles ya reformadas en los últimos años -Arquitecto Vandelvira, Blasco Ibáñez y todas las peatonalizaciones realizadas en calles con anchos de 7 a 10 metros (Abu Zacarías, Cardenal Cisneros, etc.)-, se propone reurbanizar el resto de calles dado su deterioro y el inadecuado reparto espacial actual.

Esta es una de las acciones que más temáticas acomete (espacio público, medio ambiente, cohesión, paisaje, movilidad...) y por tanto se entiende pertinente enfocar la inversión en esta línea de actuación. Se propone, por tanto, continuar con el modelo ya iniciado por el Ayuntamiento que promueve la reducción del tamaño de los carriles de tránsito en favor de mayor espacio peatonal, de estancia y mobiliario, y el reverdecimiento de las calles.

4.2.5.1 Medidas en las secciones viarias

Conociendo el reducido tamaño de las calles del barrio (entre 8 y 20m) se proponen, independientemente de su jerarquía, unos **valores mínimos de sección** para los diferentes usos de las vías.

Por regla general se propone que el espacio de acera libre de obstáculos tenga un ancho de 2,40 m, siendo el recomendable 3 m y admitiendo 2 m cuando esta acera esté anexa a un corredor verde.

Los carriles de tránsito de vehículos o zonas de rodadura podrán estar entre los 3 y 3,50 m en las calles principales, pero en el resto de casos deberán ajustarse a 3 m y reducirse a 2,80 m en calles cívicas y peatonales. Los aparcamientos para vehículos en línea no deberán superar los 2,10 m de ancho.

4.2.5.2 Medidas en los corredores verdes

La reducida vegetación del barrio hace deseable **incluir arbolado al reurbanizar cualquier calle del barrio**, incluidas las más reducidas. Si se mantiene el aparcamiento en ambos lados de la calle, se introducirá entre plazas de aparcamiento, a ser posible cada 2 plazas y con protectores, o en el peor de los casos al principio y al final de cada manzana, tal como ocurre en calle María Marín.

Si en uno de los lados se puede liberar aparcamiento, el arbolado se introducirá como un corredor verde, con una franja continua de entre 1 y 2 metros de ancho, con sustrato arbustivo o herbáceo, arbolado y equipamiento (luminarias y bancos)

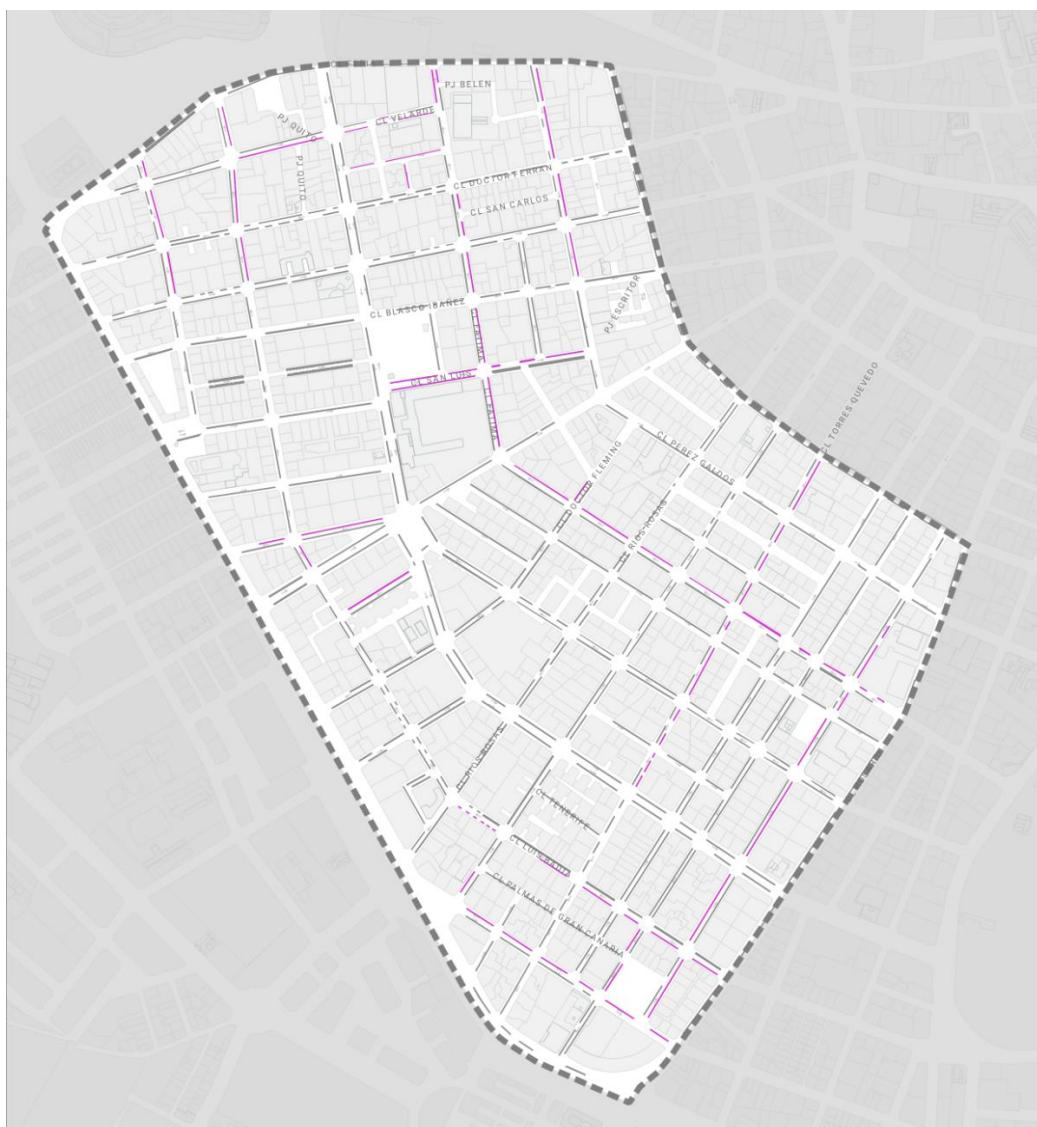
Los árboles siempre deberán plantarse al menos a 3 m del vuelo de los balcones cercanos, lo que puede propiciar, sobre todo en calles estrechas, que solo pueda haber arbolado en uno de los dos lados y que la sección deje de ser asimétrica.



4.2.6 Aparcamiento en superficie

Según la *Guía Metodológica (...) de la Calidad y Sostenibilidad en el Medio Urbano* del Ministerio de Fomento, una proporción adecuada de espacio público exigiría menos de 2.669 plazas de aparcamiento en el viario del barrio; mientras en la actualidad existen **4.435 plazas**, un exceso de 1.766. Ante esta situación, **con el objetivo de poder implantar los ejes cívicos y los corredores verdes** que mejoren el espacio público y el paisaje del Ensanche, se propone en primera instancia eliminar del viario tan solo **656 plazas** de las existentes para dar espacio a estos ejes y corredores.

Además, más adelante, si la demanda de plazas de aparcamiento se resuelve con la construcción de los aparcamientos subterráneos planteados, entonces el número de plazas de aparcamiento en el viario podría seguir reduciéndose paulatinamente **en otras 1.100 plazas**, hasta, al menos, las 2.669 máximas recomendables.



Aparcamiento en superficie en el barrio (en gris), en rosa plazas a eliminar inicialmente

4.2.7 Restauración de la infraestructura verde urbana

Crear una red de infraestructuras verdes en el entorno de Fátima- Franciscanos debe perseguir como principal objetivo la creación de espacios naturalizados y multifuncionales capaces de proveer de distintos servicios ecosistémicos a la ciudadanía. La provisión de servicios ecosistémicos en entornos urbanos depende principalmente de la creación de hábitats para la biodiversidad y de la modificación de elementos urbanos, que permitan restaurar algunos procesos ecológicos clave, como la gestión del ciclo hidrológico o la regulación climática.

Además, si tenemos en cuenta las futuras predicciones de cambio climático para la región (Comité CLIVAR-España, 2017), la creación de una red de infraestructuras verdes en el ámbito que cubre el PERI es indispensable para la adaptación de los entornos urbanos.

La fauna urbana, en especial las aves, tienen un importante papel en la provisión de servicios ecosistémicos, en tanto que favorecen la dispersión de algunas especies de plantas y pueden tener un papel importante en el control de plagas. Asimismo, el avistamiento de aves es en sí un servicio ecosistémico cultural que pueden proporcionar los espacios verdes del ámbito de actuación. La mejora de los hábitats para la avifauna en los principales nodos de infraestructura verde del ámbito, favorecen la provisión de servicios ecosistémicos que dependen de esta parte de la biodiversidad.

En el Parque Abelardo Sánchez, se ha detectado la presencia de **más de 30 especies de aves** de las cuales más de 50% pueden vivir y alimentarse en entornos urbanos o cercanos a núcleos de población. De manera general, esta avifauna se alimenta principalmente de insectos y de frutos y semillas.

La presencia de insectos en parques y jardines urbanos depende en gran medida de las prácticas de gestión comunes, como el mantenimiento de la vegetación, la poda de árboles y arbustos, las aplicaciones de pesticidas y herbicidas. En este sentido, para mejorar la calidad de los espacios verdes del ámbito, se propone, en primer lugar, limitar este tipo de manejo tanto en el Parque San Juan de Dios como en la Plaza Jose Ramón Martínez Gualda, donde existen setos perimetrales en parterres.

Además, **la introducción de vegetación que pueda servir como refugio** y proporcionar alimento puede ser una medida útil para la diversificación de los hábitats para la biodiversidad. En este sentido, se seleccionarán especies que produzcan frutos en invierno y que no requieran una gran cantidad de agua de riego.

Asimismo, especialmente en la Plaza Ramón Martínez Gualda, se recomienda la **permeabilización de las superficies** duras de la plaza con pavimentos permeables compatibles con el uso de la misma. En concreto, en base a la climatología y al uso del espacio, se propone el uso de pavimentos discontinuos o disgragantes (drenantes).

Especie	Foto
Sambucus nigra Crece en una variedad de condiciones ambientales, tanto en suelo húmedo como en seco, primariamente en localidades soleadas.	
Prunus dulcis Almendro. Es una especie que produce frutos y sus flores atraen a mariposas. Requerimientos hídricos bajos.	
Crataegus monogyna Majuelo, espino albar o espino blanco, pertenece a la familia de las rosáceas. Produce frutos que pueden ser alimento de avifauna y atractores de algunas mariposas.	
Brassica sp. Plantas nutricias para algunas familias de mariposas. También para pulgones y pequeños invertebrados.	

Especies tipo para enriquecimiento de parterres en parques y jardines

Las actuaciones en estas áreas irán orientadas a generar islas permeables dentro del barrio, que contribuyan a reducir el efecto isla de calor, que favorezcan la infiltración del agua y donde podemos generar pequeños núcleos de biodiversidad actuando a distintos niveles.

4.2.8 Criterios paisajísticos y climáticos de urbanización y mobiliario urbano

En el espacio público, en calles peatonales y calles de más de 12 metros de ancho, como se ha indicado en el capítulo 4.2.3. Corredores verdes, se reservarán bandas continuas o discontinuas de suelo permeable, que permitan la circulación de vehículos. Además, se favorecerá la introducción de la vegetación utilizando como apoyo el mobiliario urbano. Esta vegetación deberá estar compuesta principalmente de especies mediterráneas, adaptadas a las condiciones locales de Albacete y con escasos requerimientos hídricos.

De cara a generar pequeñas islas de hábitat, se buscará en la medida de los posibles combinaciones de varias especies que produzcan flores y frutos. Entre las combinaciones de especies se recomienda específicamente la introducción de leguminosas, dada su capacidad de fijar nitrógeno y por tanto facilitar el establecimiento de otras especies. También por ser plantas con flor, algunas de las cuales tienen un gran interés como plantas melíferas. En la medida de lo posible se favorecerán las plantas anuales y vivaces que crecen de manera espontánea.

Especie	Foto
Adenocarpus Sp. Género de la familia de las leguminosas con más de 15 especies. Típico de la región mediterránea y macaronesia.	
Teline sp. Género de arbustos siempreverdes de la familia de las leguminosas. Típico de la región mediterránea y macaronesia.	
Melilotus sp. Género de la familia de las leguminosas compuesto por 20 especies de plantas herbáceas con flores amarillas. La más conocida <i>M. officinalis</i> , que tiene un gran potencial melífero.	
Thymus vulgaris Arbustos de pequeño tamaño, típicos de clima mediterráneo con	
Lavandula stoechas Arbusto mediterráneo de hasta 1 m de altura, de crecimiento ramificado.	
Rosmarinus officinalis aromático, leñoso, de hojas perennes , muy ramificado y ocasionalmente achaparrado y que puede llegar a medir hasta 2 metros de altura	

Especies tipo para asociar al mobiliario urbano.

Las calles principales Arquitecto Vandelvira y Antonio Machado así como en otras vías de ancho suficiente se favorecerá la permeabilidad del suelo mediante la ampliación y descompactación de alcorques. En los alcorques no se llevará a cabo ningún tipo de manejo de la vegetación espontánea, evitando siegas o aplicación de pesticidas y herbicidas. Asimismo, se reservarán bandas discontinuas de suelo permeable.

Además, se potenciará una mayor diversidad de la vegetación arbórea y arbustiva. Los criterios a aplicar para la introducción de la vegetación arbustiva son los que ya se han comentado anteriormente: generación de islas de vegetación multiespecie, combinando arbustos autóctonos con potencial de atracción para aves y polinizadores, así como sistemas de manejo cero o muy leve que favorezca la aparición de vegetación espontánea.

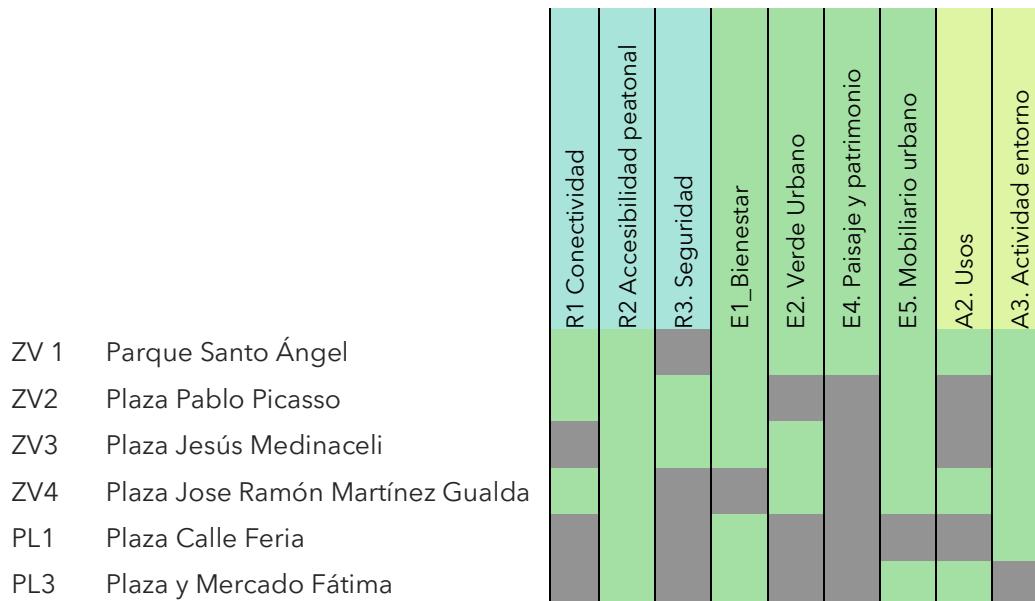
4.2.9 Mejoras de espacios públicos existentes

Además del aumento de la superficie de espacio público, es necesario mejorar la calidad del existente. Se proponen mejoras que completan el equipamiento, la utilidad y la permeabilización de los pocos espacios públicos de que dispone el barrio.

En el capítulo 5 se muestran las fichas completas con las propuestas para cada espacio. Cuatro de los espacio solo requieren mejoras puntuales, por su reciente creación o renovación o por ser espacios ya completos. Dos ellos, la plaza Jose Ramón Martínez Gualda, y la plaza y mercado de Fátima necesitarán renovaciones más amplias.

- ZV1. Parque Santo Ángel > Mejoras puntuales
- ZV2. Plaza Pablo Picasso > Ya reformada. Mejoras añadidas
- ZV3. Plaza Jesús Medinaceli > Próxima reforma. Mejora añadidas
- ZV4. Plaza Jose Ramón Martínez Gualda > Reurbanización casi completa
- PZ1. Plaza de la calle Feria > Mejoras puntuales
- PZ2. Plaza y Mercado de Fátima > Reurbanización casi completa

Tras las intervenciones propuestas, este sería el resultado de los indicadores analizados. Bien (verde), Regular (gris), Mal (rosa).



Ver apartado 5.1. Fichas de Mejoras de Espacios Públicos existentes.

4.3 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Las propuestas de ordenación van encaminadas a mejorar el soporte físico que favorezca la diversidad de actividades y servicios públicos, así como la integración social e interculturalidad, elemento clave de la idiosincrasia del Ensanche a tratar como valor diferencial en el conjunto de la ciudad.

4.3.1 Actuaciones de Dotación para creación de nuevos espacios públicos

Existen en la trama urbana del ámbito determinados solares vacantes y conjuntos de edificios en expectativa de sustitución, con aprovechamiento superior al materializado, que por su localización estratégica dentro del conjunto resulta oportuno reordenar, vinculando su renovación u ocupación a la generación simultánea de algún pequeño espacio público o dotación. Se trata de acompañar la materialización del nuevo aprovechamiento con el esponjamiento del tejido urbano en las zonas más densas de los barrios de Franciscanos y Fátima; donde las pequeñas zonas ajardinadas o estanciales, por pequeñas que sean, pueden contribuir de forma efectiva a mejorar la calidad ambiental y a la diversificación de sus espacios de interacción social.

Para compensar a los propietarios por las cesiones de suelo así planteadas, se prevé un incremento de edificabilidad en estos ámbitos por encima de la resultante de la estricta aplicación de las actuales condiciones del PGOU, articulándose como "actuaciones de dotación" de las previstas en el artículo 7.1-b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).

Aunque en el conjunto del PERI la edificabilidad existente supera los 10.000 m² construidos de uso residencial por hectárea, los incrementos de edificabilidad propuestos tienen amparo legal en las condiciones de excepcionalidad que para las actuaciones de dotación prevé el artículo 31.1-a TRLOTAU (DL 1/2010). En todo caso, en ninguna de las propuestas el incremento supera el 50% de la edificabilidad otorgada por el planeamiento anterior, límite impuesto para las actuaciones de dotación en el mencionado artículo.

Por otra parte, los incrementos de edificabilidad se acompañan de aumentos de superficie de dotaciones públicas y de plazas de aparcamiento, reajustando su proporción por encima de los estándares mínimos de los epígrafes c) y d) del art. 31.1. del TRLOTAU. La posibilidad de disponer aparcamientos bajo rasante en los nuevos espacios públicos, en continuidad incluso con los sótanos de la edificación residencial colindante, contribuye a incrementar la dotación de aparcamiento en el barrio.

Así mismo, conforme a los epígrafes 1.2-b)-2º y 1.4 del artículo 69 TRLOTAU, en el momento de su desarrollo los promotores deberán ceder el equivalente económico del 10% del incremento de aprovechamiento previsto en cada actuación de dotación.

En cuanto a la gestión, no se plantean como actuaciones de iniciativa pública, limitándose a ordenar el modo en que la promoción privada de los solares debe materializar el aprovechamiento lucrativo otorgado, de forma que no se comprometen recursos públicos en su ejecución.

Las actuaciones de dotación previstas en el PERI son las siguientes:

- AD-1: Calle Ríos Rosas.
- AD-2: Travesía de Quito.
- AD-3: Pasaje del Escritor.
- AD-4: Doctor Fleming.

4.3.2 Reordenación de equipamientos públicos existentes.

En el ámbito se localizan numerosos equipamientos públicos con unas condiciones de aprovechamiento y uso poco adecuadas para los estándares actuales.

Dado que la Norma Zonal de equipamientos del PGOU no establece una edificabilidad cuantificable se propone, a través del estudio particularizado de cada caso, la posibilidad de reordenación del volumen construible de las parcelas de forma que se mejoren las condiciones formales y funcionales de los equipamientos, además de ampliar las superficies de uso público del ámbito.

Un ejemplo de ello sería la reactivación de la parcela sita en la calle Torres Quevedo 23, el antiguo colegio Mari Llanos Martínez, donde se prevé que se acomode el centro de salud. Esta parcela podría albergar muchas otras funciones compatibles sin necesidad de modificación urbanística, como un aparcamiento subterráneo, el propio centro de salud, viviendas dotacionales para realojo, oficinas municipales, incubadora pública de empresas etc.

4.3.3 Dotación de aparcamientos de vehículos para residentes

Se ha calculado que existen 4.991 plazas de aparcamiento subterráneo en el barrio, mientras que el número necesario para cubrir la demanda serían 10.676 plazas. Se necesitan, por tanto, 5.685 plazas de aparcamiento extra en garajes subterráneos.

Se han explorado ubicaciones posibles para acoger esas plazas, y se han propuesto 15 posibles nuevos parkings bajo rasante con diverso nivel de viabilidad. En total, otorgando 3 plantas a cada parking y 20 metros cuadrados por plaza, se obtendrían 7.164 plazas por promoción pública, y 2.768 plazas por promoción privada. Esta cifra supera ampliamente el número necesario, pero ante la enorme incertidumbre de que estas actuaciones se puedan producir se ha querido aportar más posibilidades.

Entre los nuevos aparcamientos de residentes que se proponen, se distinguen los siguientes:

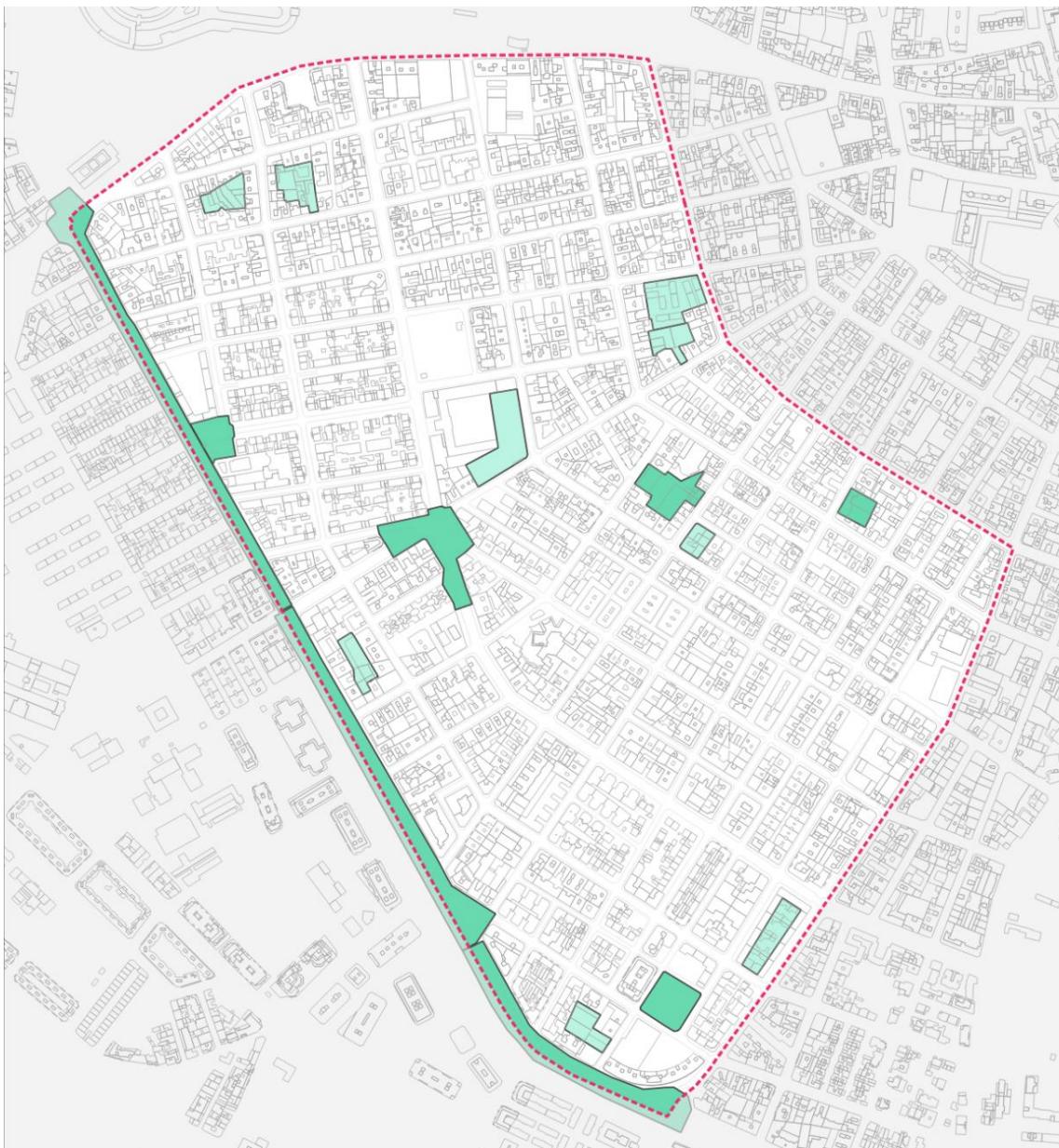
- A. Aparcamientos en suelo dotacional público
 - Manzana y nave entre Doctor Fleming y Ríos Rosas.
 - Antiguo Colegio Mari Llanos Martínez en Torres Quevedo.
- B. Aparcamientos bajo espacios públicos o calles
 - Plaza Picasso y Arquitecto Vandelvira
 - Plaza de Fátima
 - Paseo de la Circunvalación
 - Plaza Juan Ramón Martínez Gualda

C. Aparcamientos bajo patios privados

- Patio del colegio Santo Ángel
- Patios de manzana con acceso en calle Pizarro 24, Doctor Ferrán 82, Doctor Ferrán 94, Pasaje Buen Suceso, Luis Badía 26 y Blasco de Garay 105.

D. Aparcamientos bajo viviendas privadas (tras sustitución)

- Semi manzana en Ríos Rosas
- Viviendas de bloque abierto en Blasco Ibáñez



Propuesta de aparcamientos subterráneos, de iniciativa pública (verde oscuro) y privada (v claro)

4.4 PROPUESTAS DE REGULACIÓN

Este grupo de propuestas suponen el desarrollo y matización de determinaciones de ordenación detallada de la Normativa del PGOU, afectando a:

- Modificación de las condiciones de usos,
- Modificación de las condiciones de edificación,
- Protección del patrimonio.

4.4.1 Modificación de las condiciones de los usos

Siendo uno de los objetivos del PERI revitalizar el ámbito, es fundamental una propuesta detallada relativa a los usos permitidos, la interrelación entre ellos y la localización de aquellos considerados singulares.

Se incorporan estas determinaciones en las distintas Normas Zonales del PGOU que afectan al ámbito.

4.4.2 Modificación de las condiciones habitabilidad y servicios de la edificación

Así mismo, es objetivo del PERI la mejora de las condiciones de habitabilidad y servicios de la edificación residencial, además de la activación de su valor patrimonial y paisajístico.

Se plantea la inclusión en la normativa de condiciones para la naturalización, reverdecimiento y mejora del comportamiento climático e imagen de la edificación residencial, regulando los siguientes aspectos:

1. Vegetación de los patios de manzana libres, espacios interbloques y vacantes.

Como medida para el reverdecimiento del Ensanche, se propone hacer valer el espacio más amplio y desaprovechada del ámbito, los patios de manzana. Para ello se prevé que en todos los patios de manzana, espacios libres interbloque o espacios interiores vacantes que se vayan a crear, transformar o renovar, se introduzca vegetación en al menos el 50% de su superficie.

2. Mejora paisajística mediante el reverdecimiento de balcones y terrazas.

Asimismo, en las nuevas edificaciones se promueve que incluyan balcones o terrazas con espacios creados expresamente para cultivar vegetación, siguiendo el modelo de las viviendas de los años 60.

3. Aprovechamiento de las cubiertas planas de la edificación para introducir cubiertas vegetales.

Igualmente en todas los edificios con cubiertas planas que se creen o transformen se promulga la introducción de cubiertas vegetales. En estas cubiertas y techos verdes, en función del edificio, pueden instalarse distintos tipos de cubiertas. La solución óptima son cubiertas extensivas, con sustratos poco profundos (6-20 cm). En este tipo de cubiertas, se beneficiarán especies autóctonas con requerimientos hídricos muy escasos. En la selección de

especies se primarán herbáceas y arbustos de pequeño tamaño, con comportamiento tapizante

Especie	Foto
Sedum sp. Plantas perennes, suculentas de la familia de las crasuláceas. Crecimiento tapizante.	
Smilax aspera Enredadera perenne, arbusto con los tallos delgado.	
Brachypodium retusum Poacea perenne y rizomatosa, de apariencia cespitosa. Tapizante. Tolera sol directo.	
Festuca glauca especie de planta herbácea perteneciente a la familia de las poáceas. Tolera sol directo.	
Santolina chamaecyparissus Arbusto de pequeño tamaño, de la familia de las asteráceas. Flores amarillas. Resistente a la sequía y a la luz directa.	
Centaurea cineraria herbáceas o subarbustivas anuales, bienales o perennes. Las planta alcanza un tamaño de 15 cm a 60 cm de altura. Prefieren pleno sol, pero tolera la sombra, y también prefiere un suelo rico y bien drenado.	
Coronilla mínima Pequeño arbusto de hasta 30 cm, de la familia de las leguminosas.	
Argyrolobium zanonii Subarbusto tendido de la familia de las leguminosas, típica de ambientes rupícolas. Soporta luz directa.	

Especies tipo para techos verdes extensivos

4.4.3 Protección del patrimonio

Dada la diversidad de épocas, estilos y calidades de los edificios del Ensanche, es fundamental proteger la singularidad de ciertos edificios, como elementos que constituyen la memoria de la ciudad y refuerzan el atractivo del barrio y su paisaje como conjunto.

Así, se protegen elementos característicos de la edificación del Ensanche según la etapa constructiva a la que pertenezcan:

1. Protección alineaciones de chaflanes curvos donde aún existen.

En el plano de alineaciones se grafían los chaflanes curvos que se conservan para que se mantengan como alineación obligatoria en caso de sustitución de edificación.

2. Protección de elementos de fachada de edificios viviendas de los 60 del siglo XX en todo el Ensanche.

Las barandillas metálicas de edificios de los años 60 se proponen como un elemento a mantener y sustituir por idéntico en caso de deterioro.

3. Propuesta de conservación edificaciones singulares de 2 alturas primera mitad del siglo XX (según criterio del antiguo catálogo de protecciones).

Siguiendo el catálogo de 1998 se han designado algunas edificaciones con un valor histórico o patrimonial que se propone sean conservados, con carácter indicativo.

4. Volúmenes de las Casas Baratas de Fátima de los años 50 del siglo XX.

En la norma zonal 5 y en el Plano de Ordenación Detallada se designan los límites de alineación para preservar los volúmenes originales de la colonia

5. Patio de manzana con casetas para cada vivienda en bloques años 60 del siglo XX en Collado Piña, Blasco de Garay y Bernabé Cantos con Luis Badía.

En algunas manzanas de la calle Luis Badía, se conservan patios de manzana con construcciones auxiliares formando conjuntos arquitectónicos interesantes con interés para su conservación.



4.5 PROPUESTAS DE GESTIÓN

En el desarrollo posterior a la aprobación del PERI se proponen medidas de fomento de la rehabilitación residencial para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética a través de otros instrumentos:

1. **Declaración de Área de Regeneración Urbana** en el Ensanche para facilitar la gestión y el acceso a las ayudas.

En el documento de ARU se establecerían los criterios de selección de edificios considerados prioritarios para rehabilitar, según edad de la edificación, accesibilidad, vulnerabilidad social y otros aspectos de importancia.

2. **Apertura de Oficina de Gestión**, tanto de las ayudas directas del Plan Estatal de Vivienda, como el posible programa de financiación bancaria conjunta de las ayudas para evitar el desembolso inicial privado.

3. **Acciones de iniciativa pública**. Se considerarían prioritarias:

- A. Adquisición de edificación para uso administrativo compartido con el espacio de integración social.
- B. Rehabilitación del edificio elegido como muestra del patrimonio edificatorio del Ensanche.

Las opciones planteadas como más probables, sin perjuicio de introducir posteriormente otras, son:

- Edificio situado en la confluencia de las calles Pedro Coca y Pérez Galdós;
- Edificio situado en la confluencia de las calles Arquitecto Vandelvira con Pedro Coca.



4.6 PROPUESTAS NO URBANÍSTICAS

4.6.1 Actividad económica y revitalización. Medidas fiscales

- **Intervenciones de priorización y cualificación de ejes comerciales.**

Configuración como ejes principales:

- Arquitecto Vandelvira - Hermanos Jiménez.
- María Marín.

Como ejes secundarios:

- Antonio Machado.
- Ríos Rosas.
- Pérez Pastor.

Donde se deberían incluir elementos definitorios del espacio comercial:

- Puertas de acceso con elementos de señalización y orientación,
- Comercios atractores,
- Y regular el uso de azoteas transitables y usos terciarios.
- **Programas de incentivo comercial.** Entre otros se proponen, por ejemplo:
 - Día de la tapa en el Ensanche,
 - Atracción al barrio a compradores del mercado de los Invasores,
 - Ayudas e incentivos fiscales al alquiler durante COVID.
- **Medidas fiscales para incentivar la venta o alquiler de plazas de aparcamiento** del parking del colegio Mari Llanos Martínez y de otros que se realicen. Llegar a soluciones de alquiler o venta que se adapten a la demanda del mercado, modificar el sistema de financiación para hacerlo atractivo.

4.6.2 Actividad ciudadana en equipamientos y solares

Potenciar la actividad y utilización de los espacios libres de equipamientos existentes, vacantes y pendientes de ejecutar, así como de los solares vacantes.

- **Negociar el uso fuera de horarios de patios** escolares y de equipamientos públicos en desuso, en concreto y sin perjuicio de posteriores incorporaciones de otros espacios:
 - Colegio Público Mari Llanos Martínez,
 - Colegio Público José Prat
 - Colegio Santo Ángel (concertado)
 - Nuevo Centro de Salud.
- **Solares vacantes para usos provisionales como espacio público o aparcamiento.**



Según el tamaño y la disposición del solar se podrían utilizar para aparcamientos, juegos infantiles, espacio para jóvenes, espacio deportivo al aire libre (escalada), huerto comunitario, otros.

El tratamiento de estos espacios debe incluir criterios de naturalización y estéticos, tanto para los solares como para sus cerramientos.

4.6.3 Actividad cultural

Se considera fundamental impulsar la actividad cultural para diferentes grupos de población con el fin de atraer el interés en el barrio y reforzar su identidad

- Introducir más **actividades para jóvenes en el programa del CSC Ensanche**, y atraer al barrio actividades del Centro Joven.
- **Nodo creativo en la plaza de Fátima**, programa de alquileres baratos para actividades creativas y talleres en la plaza de Fátima.
- **Festivales de cultura urbana y cultura popular.**
 - A. Festival de murales del Ensanche: tratamiento de medianeras y cierres de cocheras para mejorar el impacto paisajístico de las medianeras más visibles del barrio y de los cierres.
 - B. Día de cocheras abiertas, vinculado a las fiestas populares de Fátima y Franciscanos.

4.6.4 Integración social

En lo relativo a favorecer la integración e inclusión social y favorecer las redes de apoyo vecinal, se propone:

- **Programa de mediación socio comunitaria**, gestión de relaciones entre colectivos de diferentes culturas y edades, cesión de un espacio dotacional "**casa del barrio**" (compartida con oficina de rehabilitación) para actividades de integración y construcción de proyectos comunitarios en el barrio.
- **Diseño colaborativo y construcción comunitaria de espacios públicos** a mejorar haciendo protagonista a la infancia y la juventud, fundamentalmente en la Plaza de Fátima y la Plaza Jose Ramón Martínez Gualda.



5 FICHAS DE PROPUESTAS

5.1 FICHAS DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES

Se proponen las siguientes mejoras en los espacios públicos del Ensanche:

ZV 1 Parque Santo Ángel (San Juan de Dios)

PROPIUESTA DE MEJORA

Datos generales

NOMBRE OFICIAL	Parque San Juan de Dios
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Zona Verde
TIPOLOGÍA	Parque
ESCALA	Barrio
SUPERFICIE	4.716 m ²
FORMA	Cuadrada
SUPERFICIE PERMEABLE	2.462 m ² (52% del total) +7%
BORDES CON EDIFICACIÓN	Todos
VIARIOS DE BORDE	1 viario dos carriles con doble sentido + 2 calles cívicas + 1 calle vecinal

Plano localización



Plano de propuesta

- Corredores Verdes
- Arbolado
 - Nuevo
 - Existente
- Suelo Permeable
- Equipamiento Actual
 - Pavimento
 - Mobiliario
 - Construcciones
 - Juegos
 - Juegos infantiles
 - Suelo Permeable
- Propuesta Espacio Público
 - Nuevo Suelo Permeable
 - Nuevos Mobiliario. Gimnasia, mesas...
 - Nueva Calle Cívica
 - Eliminado
 - Nuevo Sustrato Vegetal
- Albabici



Actuaciones

Se trata del espacio público más completo del barrio, por lo que tan solo se proponen algunas mejoras puntuales y actuaciones relacionadas con la reurbanización de calles anexas.

- Retirada de la petanca (en desuso), y sustitución por aparatos de gimnasia para personas mayores.
- Aumentar la zona permeable con tierra compostada en la esquina sureste.
- Inclusión de arbolado caduco de sombra en zonas más expuestas al sol (juego infantil y de mayores).
- Conexión con corredores verdes de calles Blasco Ibáñez y San Luis.
- Introducción de arbustos y otro tipo de herbáceas en los parterres.
- Creación de plataforma única y reducción de velocidad a 10km/h en 2 calles adyacentes (calles cívicas).
- Creación de parada de Albabici

ZV 1 Parque Santo Ángel

ANALISIS DE MEJORAS

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal:	Creación de eje cívico a través de calle San Luis, abrazado por el parque
Red ciclista:	Calmado de tráfico en 3 de sus lados, y nuevo carril bici en Hermanos Jiménez
Paradas bici:	Nueva parada de Albabici
Enrutamiento	El parque se conecta con la fachada del colegio

R3. Seguridad

Cruces peligrosos	Mejora de cruces en Hermanos Jiménez cuando la calle sea reformada
Puntos inseguros	Se propone eliminar la caseta de instalaciones en esquina SO. La reducción de aparcamiento y desplazamiento de contenedores ayudará a la seguridad.

ESPACIO

E1_Bienestar

Sombras	Se aumenta el arbolado puntualmente
Urbanización	Se renueva en la zona SE

E2. Verde urbano

Arbolado	Se aumenta el arbolado puntualmente
Arbustos	Se incluyen centros arbustivos en las zonas no accesibles
Sup. permeable	Se aumenta un 7%

E4. Paisaje y patrimonio

Impactos paisaje	Reducción de vehículos en calle San Luis
------------------	--

ACTIVIDAD

A2. Usos

Mobiliario juvenil	Se mantienen las mesas junto a los aparatos de gimnasio
Aparatos mayores	Se introducen 4 aparatos de gimnasia para personas mayores

A3. Actividad entorno

Equipamientos	Se conecta con el colegio de forma más directa
---------------	--



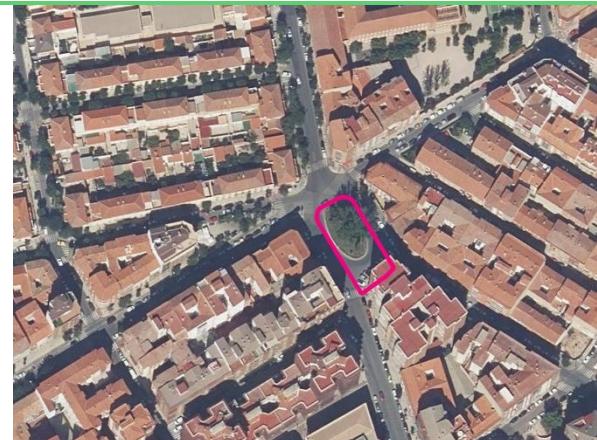
ZV2 Plaza Pablo Picasso (Los Valencianos)

PROUESTA DE MEJORA

Datos generales

NOMBRE OFICIAL	Plaza Pablo Picasso
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Viario
TIPOLOGÍA	Parque
ESCALA	Vecinal
SUPERFICIE	931 m2
FORMA	Rectangular
SUPERFICIE PERMEABLE	298 m2 (32% del total)
BORDES CON EDIFICACIÓN	Tres
VIARIOS DE BORDE	2 viarios con doble carril, un viario con un carril y viario peatonal.

Plano localización



Plano de propuesta YA REALIZADA



Diseño de proyecto de remodelación realizado. Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento

Actuaciones REALIZADAS

- Ampliación de la rotonda vegetada y conexión con la manzana anexa.
- Aumento del arbolado y de la superficie permeable.
- Equipamiento de la plaza central con bancos, luminarias y pequeño arbolado.
- Introducción de acera bici hasta la plaza y a través de ella.
- Ampliación de aceras y señalización para invidentes.

ZV2 Plaza Pablo Picasso

ANALISIS DE MEJORAS

Tras la reurbanización de la plaza durante el año 2020 se han mejorado muchos de los criterios evaluados. Para avanzar en esta mejoría se realizan otras propuestas complementarias de cara a futuras actuaciones puntuales.

Otras Actuaciones PROPUESTAS

- El importante arbolado de la plaza puede ser completado con otros tipos de vegetación de sustrato bajo y medio (herbáceas y arbustos) con importante impacto en el paisaje.
- Las aceras externas pueden introducir en sus bordes equipados corredores verdes, franjas permeables de 1-2 metros de ancho que mejoren el comportamiento climático del conjunto.
- La calle Donantes de Sangre puede reducir su importancia y crear una plaza más amplia en el triángulo.
- La acera bici debería llevarse a la calzada en un escalón intermedio para evitar conflictos con los peatonanes.
- El barrio tiene una necesidad muy importante de juegos infantiles, este espacio podría albergar uno.

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal:	Se amplía el espacio peatonal de forma sensible
Red ciclista:	Se ha incluido una acera bici, mejoraría mediante carril bici.

R3. Seguridad

Cruces peligrosos	Se han mejorado las conexiones y pasos en todos sus lados
-------------------	---

ESPACIO

E1_Bienestar

Mapa de ruido	El tráfico se mantiene y también el ruido asociado
Urbanización	Ha sido renovada completamente

E2. Verde urbano

Arbolado	Se aumenta el arbolado hacia el resto de la plaza
Arbustos	La creación de otros niveles de vegetación en el interior de la rotonda mejoraría el comportamiento climático y paisajístico.
Sup. permeable	Se podría aumentar más la superficie no sellada mediante corredores laterales

E5. Mobiliario urbano

Mobiliario	Ha sido ampliamente equipado.
------------	-------------------------------

ACTIVIDAD

A2. Usos

Juegos infantiles	Se propone la introducción de al menos un juego infantil en el interior de la plaza o el triángulo.
-------------------	---



ZV3 Plaza Jesús Medinaceli (Franciscanos)

PROUESTA DE MEJORA

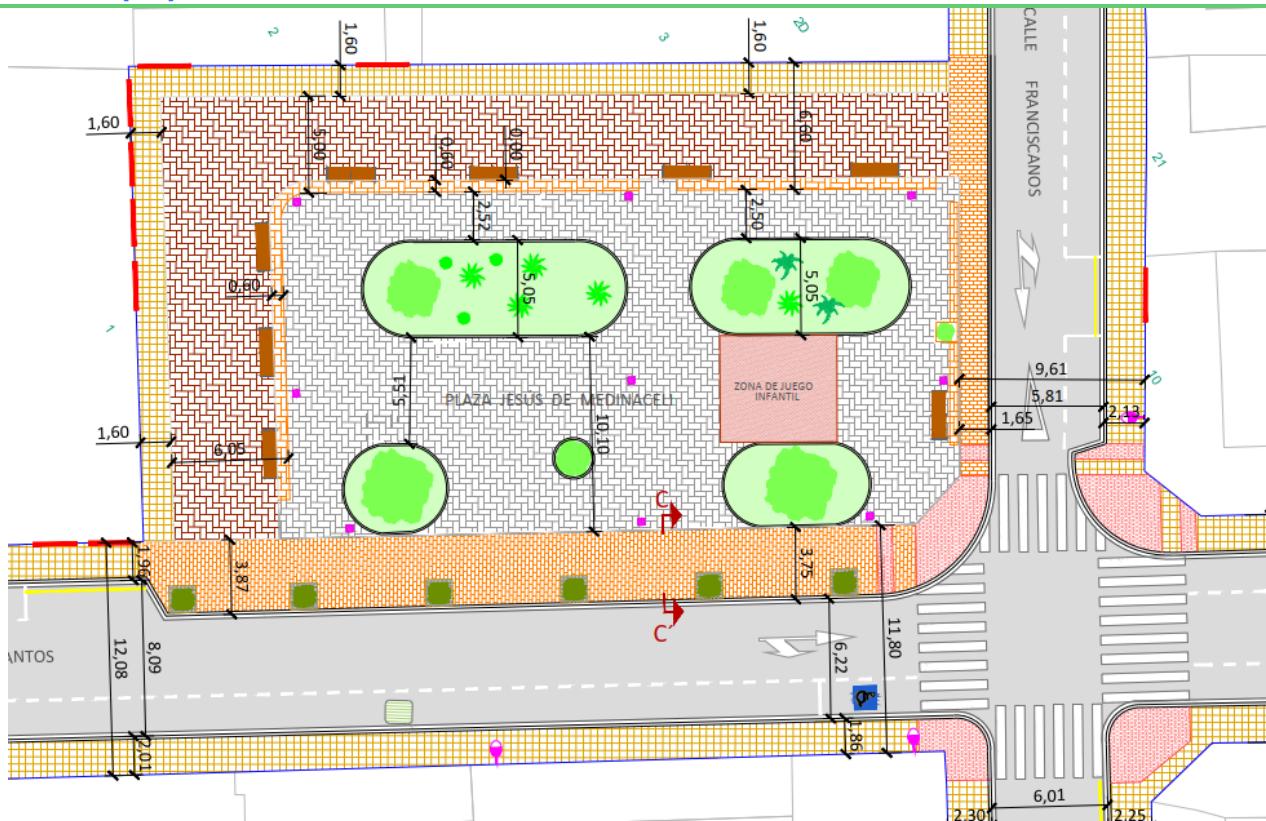
Datos generales

NOMBRE OFICIAL	Plaza Jesús Medinaceli
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Zona Verde
TIPOLOGÍA	Parque
ESCALA	Vecinal
SUPERFICIE	692 m2
FORMA	Rectangular
SUPERFICIE PERMEABLE	213 m2 (30% del total)
BORDES CON EDIFICACIÓN	Cuatro
VIARIOS DE BORDE	Ubicado en esquina de manzana limitado por un viario en esquina peatonal, y dos viarios de un carril.

Plano localización



Plano de propuesta POR REALIZAR



Diseño de la próxima remodelación del espacio. Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento

Actuaciones POR REALIZAR

- Eliminación de elementos para liberar la plaza, como el quiosco, los setos y la estación de Albabici.
- Ampliación de acera y eliminación de 6 plazas de aparcamiento.
- Introducción de arbolado de alineación.

ZV3 Plaza Jesús Medinaceli (Franciscanos)

ANALISIS DE MEJORAS

Esta reordenación de la plaza prevista para 2021, mejorará el funcionamiento y algunas funciones de la misma. Sin embargo, se proponen otras mejoras añadidas y con mayor profundidad para realizarse en futuras intervenciones.

Otras Actuaciones PROPUESTAS

- La plaza es el centro de uno de los 3 ejes cívicos propuestos.
- La ordenación de la movilidad convierte las calles Franciscanos y Bernabé Cantos en calles de convivencia en plataforma única, calles cívicas, por lo que, en la práctica, se ampliaría el espacio de la plaza hasta la iglesia y las fachadas adyacentes.
- Esta nueva ordenación del espacio público eliminaría otros 15-25 aparcamientos, pero crearía un salón y espacio de estancia delante de la iglesia y delante del colegio Inmaculada Concepción.
- Añadiendo arbolado de alineación dentro de los corredores verdes previstos en estas dos calles, la vegetación sería suficiente dado el pequeño tamaño del espacio.
- El quiosco que se elimina podría ser reaprovechado a para otras actividades culturales o sociales dado su valor simbólico, quizá en un espacio menos abigarrado.

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal:	Se refuerza el eje Bernabé Cantos al ampliar la acera
Paradas bici:	Se traslada a un espacio más desahogado.
Enrutamiento	La nueva plataforma única conectaría, dos colegios y la iglesia.

R2 Accesibilidad peatonal

Aceras	Se amplía la acera, pero la intervención podría ser más amplia en el futuro.
Portales	El eje cívico cubriría la calle Franciscanos

R3. Seguridad

Puntos inseguros	Se despeja la plaza de obstáculos y vehículos, lo que la hace más segura
------------------	--

ESPACIO

E1_Bienestar

Urbanización	No se reurbaniza, pero sería positivo en el futuro por su actual decadencia.
--------------	--

E2. Verde urbano

Arbolado	Arbolado de alineación
Arbustos	Se eliminan por su disfuncionalidad
Sup. permeable	Se podría ampliar con los corredores verdes

E4. Paisaje y patrimonio

Hitos singulares	Se elimina el quiosco, quizás se pueda reubicar
------------------	---

ACTIVIDAD

A2. Usos

Juegos infantiles	Debería renovarse y ampliarse, dada la necesidad
Aparatos mayores	Podría introducirse uno o dos aparatos de gimnasia, pues es un barrio envejecido y es el único espacio en todo su entorno

A3. Actividad entorno

Equipamientos	Conveniría mejorar el acceso al colegio e iglesia
---------------	---



ZV4 Plaza Jose Ramón Martínez Gualda (Las Tapias o Entreamigos)

PROUESTA DE MEJORA

Datos generales

NOMBRE OFICIAL	Plaza Jose Ramón Martínez Gualda
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Zona Verde
TIPOLOGÍA	Parque
ESCALA	Barrio
SUPERFICIE	2.317 m ²
FORMA	Cuadrado
SUPERFICIE PERMEABLE	1.933 m ² (83% del total)
BORDES CON EDIFICACIÓN	Cuatro
VIARIOS DE BORDE	4 Calles cívicas

Plano localización



Plano de propuesta



Actuaciones

Dado el carácter impopular e inacabado de la plaza, se propone que se realice un proceso de diseño colaborativo con el vecindario para crear un espacio reconocible. Estas serían algunas propuestas:

- Ampliación de la plaza hasta las fachadas circundantes mediante calles cívicas o vecinales.
- Mantenimiento de parte del aparcamiento o creación de uno subterráneo.
- Creación de un pipican vallado para restringir este uso y que no afecte al resto de espacios.
- Conversión de los espacios valdios en zonas vegetadas con calidad y equipamiento.
- Introducción de arbolado de envergadura en los corredores circundantes y en la plaza.
- Mejora de juegos infantiles, zona deportiva y rincones para jóvenes.

ZV4 Plaza Jose Ramón Martínez Gualda

ANALISIS DE MEJORAS

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal: Los cuatro lados se convierten en ejes continuos

Enrutamiento Es un punto de paso entre múltiples equipamientos

R2 Accesibilidad peatonal

Aceras Se propone ampliar la plaza hasta sus límites mediante calles cívicas

R3. Seguridad

Cruces peligrosos Los cruces desaparecen con calles a 10km/h

Puntos inseguros La eliminación de muros y reordenación de usos reducirán los espacios inseguros

ESPACIO

E1_Bienestar

Sombras Los expuesto de la plaza exige aumentar mucho su arbolado

Urbanización Se propone reurbanizar los suelos permeables para hacerlos más naturales, y las calles adyacentes para convertirlas en plataforma única.

E2. Verde urbano

Arbolado Se introduce arbolado por todo el espacio

Arbustos Se crean 2 zonas de arbustos biodiversas junto a los muros

Sup. permeable El tamaño se mantiene pero se convierte en un espacio de valor natural

E4. Paisaje y patrimonio

Impactos paisaje Se elimina parte del aparcamiento por lo que el espacio será más claro

ACTIVIDAD

A2. Usos

Juegos infantiles Se debe mejorar su variedad

Mobiliario juvenil Se introducen mesas y barras de calistenia o workout

Aparatos mayores Se colocan 2 máquinas de gimnasia y mesas

E. deportivo La pista se comparte con la calistenia

A3. Actividad entorno

Fachada comercial El espacio se conecta con el bar de la esquina

Equipamientos La plaza se abre al nuevo centro de mayores y a los 3 equipamientos cercanos



PL 1. Plaza calle de la Feria

PROPUESTA DE MEJORA

Datos generales

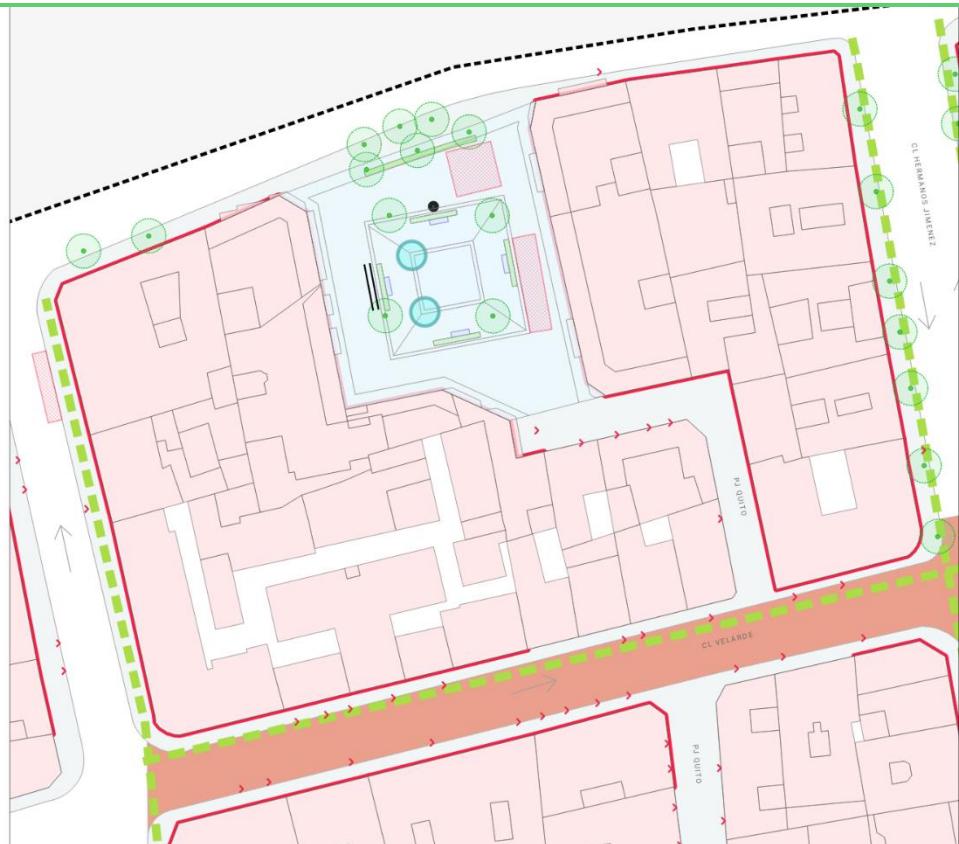
NOMBRE OFICIAL	Sin nombre oficial
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Zona Verde
TIPOLOGÍA	Plaza
ESCALA	Vecinal
SUPERFICIE	1.279 m ²
FORMA	Cuadrada
SUPERFICIE PERMEABLE	31 m ² (2% del total)
BORDES CON EDIFICACIÓN	Tres
VIARIOS DE BORDE	Ubicado en el centro de mazana con un viario peatonal que le da acceso y un viario de un carril que lo limita la norte.

Plano localización



Plano de propuesta

- Corredores Verdes
- Arbolado
- Existente
-
- Equipamiento Actual
- Pavimento
- Mobiliario
- Suelo Permeable
- Albabici
-
- Terrazas
- Propuesta Espacio Publico
- Nueva Calle Cívica
- Nuevo Juego Infantil
- Nuevo Elemento Identitario



PL 1. Plaza calle de la Feria

ANALISIS DE MEJORAS

Actuaciones

La plaza es un espacio estancial poco singular, pero que contiene el equipamiento básico necesario. Por ellos se proponen solo tres mejoras menores.

- Introducción de dos juegos infantiles para compensar la gran carencia del barrio.
- Aprovechar la falta de identidad (y de nombre) del espacio para dedicárselo a alguna mujer que haya trabajado por la ciudad de Albacete o por la Feria (solo el 14% de los nombres de las calles están dedicados a mujeres), y colocar una estatua o una placa visible desde la entrada de la Feria.
- Crear una parada de Albabici en la plaza pues es un punto intermedio entre las paradas existentes y puede aportar actividad al espacio.

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal:	La plaza conectará a través del pasaje Quito la Feria con el nuevo eje cívico de la calle Velarde y sus equipamientos.
Paradas bici:	Creación de una parada de Albabici.

ESPACIO

E1_Bienestar

Sombras	Los árboles ya plantados darán sombra en pocos años
---------	---

E2. Verde urbano

Sup. permeable	Por su reciente urbanización y pequeño tamaño no se propone ampliar su permeabilidad
----------------	--

E4. Paisaje y patrimonio

Hitos singulares	Dedicar la plaza a alguna mujer importante de la ciudad
------------------	---

ACTIVIDAD

A2. Usos

Juegos infantiles	Incluir dos juegos infantiles en el centro del espacio
-------------------	--

A3. Actividad entorno

Fachada comercial	En la plaza se localizan dos terrazas de restaurantes que pueden activar el espacio ante lo poco atractivo de su diseño.
-------------------	--



PL-2 Plaza y Mercado de Fátima

PROUESTA DE MEJORA

Datos generales

NOMBRE OFICIAL	Plaza de Fátima y Mercado.
CALIFICACIÓN S/ PGOU	Dotacional Zona Verde y Dotacional Equipamiento
TIPOLOGÍA	Plaza
ESCALA	Barrio
SUPERFICIE	896 m ² 2.143 m ² +440m ²
FORMA	Trapezoidal
SUPERFICIE PERMEABLE	300 m ² (12%)
BORDES CON EDIFICACIÓN	Cuatro
VIARIOS DE BORDE	Dos viarios de un carril, calle cívica y la Circunvalación (ronda de doble sentido y doble carril).

Plano localización



Plano de propuesta



Actuaciones

- Conexión mediante plataforma única entre mercado y plaza de Fátima a través de la calle cívica Arcipreste Gálvez.
- Reubicación de la parada de taxis frente a la iglesia.
- Creación de nueva plaza a la entrada del mercado con bancos y tres pequeños parterres.
- Reurbanización y equipamiento del mercado con bancos, bandas permeables, juegos infantiles y escenario desmontable para actuaciones.
- Posible ampliación de los accesos a la plaza eliminando locales vacíos.

PL-2 Plaza y Mercado de Fátima

ANALISIS DE MEJORAS

El objetivo de la propuesta es reactivar el espacio interior del mercado, el lugar más valorado del barrio por la ciudadanía, eliminando, como es natural, el aparcamiento informal que acoge. Para ello se propone conectar la plaza de la iglesia con el mercado y crear una placita de antesala de acceso al mercado. La parada de taxis se reubica al otro lado de la calle frente a la iglesia, se desplaza del centro para permitir la conexión peatonal y visual entre ambas plazas.

Además se propone ampliar los accesos a la plaza, si es que existen locales vacíos contiguos a los accesos, con el objetivo de hacerla más permeable y vigilada. Se equipa el mercado con juegos infantiles, bancos, suelo natural, más árboles y un escenario para conciertos y espectáculos.

Para activar la plaza será necesario un programa de alquiler de los bajos comerciales a artesanos, negocios creativos. Además se deberán organizar actividades, espectáculos y mercadillos con asiduidad.

Todas estas propuestas solo tendrán continuidad con una adecuada gobernanza y gestión pública.

RED

R1 Conectividad

Eje peatonal:	La calle cívica de Arcipreste Gálvez conecta los espacios del mercado y la plaza
Paradas bici:	La plaza de la iglesia es un lugar adecuado para una parada de Albabici

R2 Accesibilidad peatonal

Aceras	Las aceras se amplían hasta conectarse
--------	--

R3. Seguridad

Cruces peligrosos	El acceso desde la Circunvalación se calma
Puntos inseguros	La inseguridad del mercado desaparecerá al darle mayor actividad

ESPACIO

E1_Bienestar

Urbanización	La mejora requiere reurbanizar todo salvo la plaza de la iglesia, ya renovada
--------------	---

E2. Verde urbano

Arbolado	Se amplía el arbolado en el mercado y la nueva placita
Sup. permeable	Se crean algunas bandas naturales

E4. Paisaje y patrimonio

Impactos paisaje	La eliminación de los coches de la plaza cambia totalmente su paisaje.
------------------	--

E5. Mobiliario urbano

Bancos	Se introducen 13 bancos y otro mobiliario básico en la placita y en el mercado
--------	--

ACTIVIDAD

A2. Usos

Juegos infantiles	Colocación de 3 juegos infantiles en la plaza
E. cultural	El escenario desmontable fomentará la organización de espectáculos.

A3. Actividad entorno

Fachada comercial	Los bajos comerciales deben alquilarse a bajo precio para activar el espacio.
-------------------	---



5.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Se delimitan las siguientes Actuaciones de Dotación, estableciéndose las condiciones de desarrollo en la Normativa Urbanística del presente PERI.

5.2.1 AD-1. Calle Ríos Rosas

Está integrada por parcelas con frente a la calle Ríos Rosas, entre las calles Jorge Guillén y Antonio Machado. En la actualidad están ocupadas por edificaciones de 2 y 3 plantas, permitiendo la Norma Zonal del PGOU una altura entre 3 y 5 plantas.

La delimitación del ámbito y la modificación de la volumetría permitida tiene como objetivo contribuir al esponjamiento del tejido urbano mediante la obtención de un nuevo espacio libre público en el frente a la Calle Ríos Rosas, concentrando la edificabilidad en un único bloque de mayor altura al fondo de la parcela.

ORDENACIÓN s/PGOU



ORDENACIÓN s/PERI



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ²	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	
Usos lucrativos	600,77			
Redes Públicas Locales	350,11			
TOTAL DEL ÁMBITO	950,88	4.524,56	4,76	
USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c
Residencial NZ-1.1 - 6 plantas	140,84	6		845,04
Residencial NZ-1.1 - 8 plantas	459,94	8		3.679,52
TOTAL LUCRATIVOS	600,77		7,53	4.524,56
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m ² c)		
Esp. libre público	350,11	E. Consolidada		3.718,48
Equipamiento	0	Propuesta PERI		4.524,56
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	350,11	INCREMENTO		806,08

5.2.2 AD-2. Travesía de Quito

Incluye dos solares vacíos situados en la Travesía de Quito, frente a la salida del Colegio José María Pemán. El PGOU permite una altura de 3 plantas, ajustada a la alineación exterior, con un fondo edificable de 13 metros. Se propone concentrar esa edificabilidad al fondo de la parcela con una altura de 6 plantas, con el consiguiente ocultamiento de las medianeras de los edificios traseros.

La delimitación del ámbito y la modificación de la volumetría permitida tiene como objetivo contribuir al esponjamiento del tejido urbano creando un espacio libre público de relación junto a la salida del colegio. Mejora también el soleamiento de su patio de juegos. La edificabilidad se concentra al fondo de la parcela en un edificio de mayor altura.

ORDENACIÓN s/PGOU



ORDENACIÓN s/PERI



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ² s	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s
USOS LUCRATIVOS	194,88		
REDES PÚBLICAS LOCALES	182,76		
TOTAL DEL ÁMBITO	377,64	839,46	2,22
USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²
Residencial NZ-1.1 - 6 plantas	194,88	6	1.169,28
TOTAL LUCRATIVOS	194,88	6,00	1.169,28
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m ² c)	
Esp. libre público	182,76	E. Consolidada	839,46
Equipamiento		Propuesta PERI	1.169,28
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	182,76	INCREMENTO	329,82

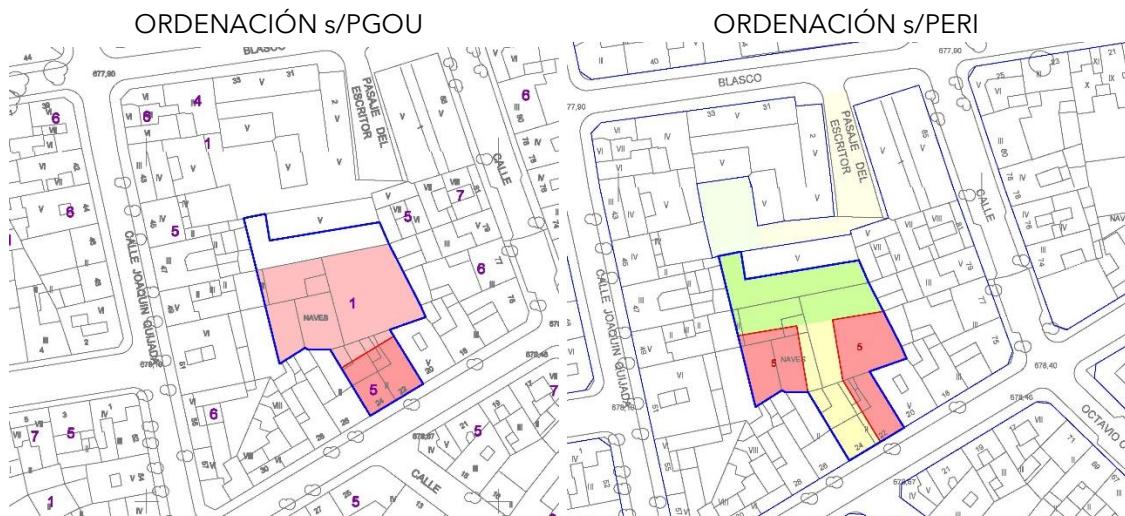
5.2.3 AD-3. Pasaje del Escritor

Se trata de un interior de manzana ocupado por naves y comunicado con el exterior únicamente a través de un callejón de recorrido tortuoso y un pequeño frente a la Calle Francisco Pizarro.

La delimitación del ámbito y la modificación de la volumetría permitida tiene como objetivo contribuir al esponjamiento del tejido creando un espacio libre público en el interior de la manzana.

Sería conveniente que esta actuación llevará aparejada la reurbanización del pasaje Escritor, de tal forma que sirviese también para mejorar la comunicación entre las calles Blasco Ibáñez y Francisco Pizarro a través de este nuevo espacio público, permeabilizando el tránsito por este pasaje, actualmente ciego y con algunos espacios baldíos en mal estado.

La edificabilidad se concentra adosada a las medianeras existentes con edificios de la misma altura máxima que los colindantes.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ² s	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	
Usos lucrativos	685,14			
Redes Públicas Locales	1233,52			
TOTAL DEL ÁMBITO	1.918,66	3.425,70	1,79	
USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c
Residencial NZ-1.1 - 5 plantas	397,80	5		1.989,00
Residencial NZ-1.1 - 5 plantas	287,34	5		1.436,70
TOTAL LUCRATIVOS	685,14		5,00	3.425,70
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m ² c)		
Esp. libre público	1.233,52	E. Consolidada		2.720,00
Equipamiento	0	Propuesta PERI		3.425,70
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	1233,52	INCREMENTO		705,70

5.2.4 AD-4. Doctor Fleming

El ámbito se localiza en el interior de la manzana delimitada por las calles Doctor Fleming, Pérez Galdós, Ríos Rosas y Antonio Machado. El PGOU prevé para el interior de la manzana la ampliación del equipamiento existente obteniendo una parcela interior, actualmente ocupada por una nave, y otra pequeña parcela con frente a la Calle Ríos Rosas ocupada por un edificio residencial de una planta.

La ordenación propuesta sitúa la edificabilidad residencial permitida en el lado sureste del ámbito, conformando un frente que oculte las medianeras de los edificios con fachada a la calle Ríos Rosas. Así, se libera un importante espacio en el que se configura un espacio libre público en continuidad con el patio del equipamiento conectando las calles Doctor Fleming y Ríos Rosas, para ello también es necesario que el colegio Fleming permita un nuevo viario de acceso, pudiendo ampliar su volumen edificado pegado a la medianera norte.

ORDENACIÓN s/PGOU



ORDENACIÓN s/PERI



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ² s	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	
Usos lucrativos	533,00			
Redes Públicas Locales	1.342,00			
TOTAL DEL ÁMBITO	1.875,00	3.023,00	1,61	
USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c
Residencial NZ-1.1 - 6 plantas	358,00	6	2.148,00	
Residencial NZ-1.1 - 5 plantas	175,00	5	875,00	
TOTAL LUCRATIVOS	533,00		5,67	3.023,00
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m ² c)		
Esp. libre público	799,00	E. Consolidada		1.058,00
Equipamiento	543,00	Propuesta PERI		3.023,00
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	1.342,00	INCREMENTO		1.965,50

6 RESUMEN EJECUTIVO

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el PERI incluye el presente Resumen Ejecutivo en el que se señalan los siguientes extremos:

- Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente, con un plano de su situación.
- Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos.

6.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

El presente PERI, mantiene para el ámbito la totalidad de las determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU de Albacete sobre el ámbito.

6.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Como norma general el PERI plantea el mantenimiento de las condiciones de ordenación detallada del PGOU, alterándolas o completándolas únicamente en las zonas que se describen en los siguientes apartados:

6.2.1 Modificaciones en el espacio edificable.

Dentro de las áreas edificables el PERI modifica algunas de las condiciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU en las parcelas incluidas dentro de los ámbitos de actuación delimitados:

- AD-1 Calle Ríos Rosas. Concentra la edificabilidad en un único bloque de mayor altura al fondo de la parcela, creando un espacio libre delantero.
- AD-2 Travesía de Quito. Concentra la edificabilidad en un único bloque de mayor altura al fondo de la parcela, creando un espacio libre delantero.
- AD-3 Pasaje del Escritor. Modifica la volumetría permitida con el objetivo de contribuir al esponjamiento del tejido creando un espacio libre público en el interior de la manzana. Al mismo tiempo se mejora la comunicación entre las calles Blasco Ibáñez y Francisco Pizarro a través del espacio público y del Pasaje del Escritor, y se permeabiliza el tránsito por este pasaje, actualmente ciego y con algunos espacios baldíos en mal estado.
- AD-4 Doctor Fleming. Se sitúa la edificabilidad residencial permitida en el lado sur del ámbito, conformando un frente que oculte las medianeras de los edificios con fachada a la calle Ríos Rosas. Así, se libera un importante espacio en el que se configura un espacio



libre público en continuidad con el patio del equipamiento conectando las calles Doctor Fleming y Ríos Rosas.

6.2.2 Modificaciones en viario y espacios libres.

Para el viario y los espacios libres existentes dentro del ámbito del PERI se establecen las siguientes modificaciones:

De forma general, para el viario y los espacios libres, el PERI completa la ordenación detallada que el PGOU establecía para los mismos, a través de una Normativa para el Tratamiento del Viario y los Espacios Libres, en la que se definen una serie de condiciones técnicas y de diseño que deberán cumplirse por los proyectos de obras que desarrollen las condiciones del PERI, a partir de una zonificación con cinco grados diferenciados. Por lo tanto, propone una regulación más detallada sobre estos espacios que los instrumentos vigentes.

6.2.3 Relación de parcelas afectadas por las modificaciones de ordenación detallada

A continuación, se realiza una tabla comparativa de los parámetros urbanísticos en materia de edificabilidad, densidad, usos, tipologías edificatorias y dotaciones existentes, entre los establecidos por el PGOU, y los propuestos por el PERI en aquellas zonas en las que se plantea una modificación de la ordenación detallada.

PARCELAS AFECTADAS	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU	PERI
Parcelas incluidas en AD-1	Edificabilidad	3.718,48 m ² c	4.524,56 m ² c
Calle Ríos Rosas	Uso	Residencial	Residencial
86660-01-02-07-08.	Tipología	Manzana cerrada	Manzana cerrada
	Dotaciones	0 m ² s	Espacio libre 350,11 m ² s
	Se modifica la distribución de volúmenes y se produce un aumento de edificabilidad al amparo de lo establecido en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, generándose la dotación pública correspondiente.		

PARCELAS AFECTADAS	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU	PERI
Parcelas incluidas en AD-2	Edificabilidad	839,46 m ² c	1.169,28 m ² c
Travesía de Quito	Uso	Residencial	Residencial
82716-10-11	Tipología	Manzana cerrada	Manzana cerrada
	Dotaciones	0 m ² s	Espacio libre 182,76 m ² s
	Se modifica la distribución de volúmenes y se produce un aumento de edificabilidad al amparo de lo establecido en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, generándose la dotación pública correspondiente.		



PARCELAS AFECTADAS	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU	PERI
Parcelas incluidas en AD-3 Pasaje del Escritor 85654-10 (parcial) - 15 - 16 - 24 (parcial)	Edificabilidad	2.720,00 m ² c	3.425,70 m ² c
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Manzana cerrada	Manzana cerrada
	Dotaciones	0 m ² s	<i>Espacio libre 629,90 m²s Vario 603,62 m²s Total 1233,52 m²s</i>
Se modifica la distribución de volúmenes y se produce un aumento de edificabilidad al amparo de lo establecido en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, generándose la dotación pública correspondiente.			

PARCELAS AFECTADAS	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU	PERI
Parcelas incluidas en AD-4 Doctor Fleming 86670-15-16-25	Edificabilidad	1.058,00 m ² c	3.023,00 m ² c
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Manzana cerrada	Manzana cerrada
	Dotaciones existentes Equipamiento pendiente de obtención	0 m ² s 1.342,00 m ² s	<i>Espacio libre: 799,00 m²s Equipamiento: 543,00 m²s Total: 1.342,00 m²s</i>
Se modifica la distribución de volúmenes y se produce un aumento de edificabilidad al amparo de lo establecido en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, generándose la dotación pública correspondiente.			

6.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Conforme a lo previsto en el artículo 130 del Decreto 248/2004, de 14 septiembre, Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla-La Mancha, con la aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos en las parcelas afectadas por u cambio de ordenación, en concreto las incluidas en los ámbitos de Actuación de Dotación (AD-nº) delimitados.

7 ESTUDIO ECONÓMICO Y VIABILIDAD

7.1 PROPUESTAS DEL PERI

Las propuestas incluidas en el presente PERI con implicación económica se incluirían en los siguientes grupos, si bien únicamente se valoran en el presente Estudio Económico las de carácter urbanístico.

- A. Propuestas de intervención en el espacio público.
- B. Otras propuestas de carácter no urbanístico, donde se incluirían:
 - Actividad económica
 - Actividad ciudadana en equipamientos
 - Actividad cultural
 - Integración social

Las incluidas en el grupo B corresponden a otros departamentos del Ayuntamiento e incluso otras administraciones, estando definidas en el PERI de manera general, por lo que no es posible valorar su alcance y programación.

7.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS

7.2.1 Costes unitarios

Para la estimación de los costes aproximados de las intervenciones previstas en el PERI sobre espacios públicos, viario e infraestructuras, se han considerado los costes unitarios indicados en los epígrafes siguientes, que han sido extraídos de proyectos de ejecución del Ayuntamiento de Albacete, la Base de Datos editada por el IVE y del banco de datos de construcción de CYPE. Se trata de Precios de Ejecución Material (PEM) sobre los que se debería considerar, además, para obtener el Precio de Ejecución por Contrata (PEC), un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.

7.2.2 Urbanización de viales

El Módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipología considerada se propone un Módulo de referencia que se complementa con un Módulo para actuaciones singulares que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.



El Módulo de urbanización está conformado con los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

A continuación, se describen las partidas incluidas en la propuesta de urbanización:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público (sólo en viario de 18 m)
- Red de riego
- Semaforización (sólo en viario de 18 m)
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Con estos costes unitarios se componen unos precios por unidad lineal o de superficie para los distintos tipos de viario y espacio público propuestos, conforme a la siguiente tabla.

1 Calles principales	Cuentan con dos carriles de tráfico (excepto la Calle María Marín), y coinciden con las calles de mayor ancho 16-20 m, por lo que el espacio para el peatón también es amplio y adecuado, como ya se ha comprobado en la calle Arquitecto Vandelvira, y se prevé que se lleve a cabo en la calle Hermanos Jiménez. Incorporan además carril bici, a poder ser entre la acera y la calzada, como el inicio de F. Pizarro.	1.320 €/ml
2 Calles locales	Son calles interiores del barrio con tráfico de paso, donde se mantiene la situación actual segregación de cota entre calzada y acera, y adquieren además una mayor relevancia en las intersecciones con respecto al resto de calles. Mantienen el aparcamiento que posean, si bien pueden incluir un corredor verde si uno de sus lados se libera.	920 €/ml
3 Calles vecinales	Son calles de coexistencia -el modo peatonal y rodado coexisten cada uno en su espacio-, modifican la sección viaria para convertirse en plataforma única, pero con calzada asfaltada, y reducen su velocidad máxima solo a 20km/h. Esto permite que el espacio público tenga una mayor calidad, y fomenta el uso rodado de las otras calles prioritarias. Son las calles prioritarias para funcionar como vías bici, y un ejemplo ya realizado sería la calle Blasco Ibáñez.	870 €/ml
4 Calles cívicas	Se convierten en espacios de convivencia sin distinción entre el espacio que ocupan los diferentes modos y su velocidad máxima será de 10km/h. Se transforman en plataforma única, pero la zona de rodadura no es asfaltada. Las calles cívicas eliminan su aparcamiento en al menos uno los lados, y se equipan y diseñan para priorizar el uso peatonal y estancial. Conforman una red de ejes cívicos en torno a los principales equipamientos y espacios públicos; el proyecto piloto que se ejecutará en la calle Velarde es uno de ellos.	980 €/ml
Corredores verdes	Viario de carácter local con área de tráfico rodado y área peatonal. Incluye mejora y reposición de servicios existentes, canalizaciones para enterramiento de líneas eléctricas y de sobreelevación de pavimento diferenciado en cruces de calzada con itinerarios peatonales y áreas estanciales	€/ml 80 ancho adicional
Espacios libres públicos	Tratamiento de zonas ajardinadas de acompañamiento con tratamiento estancial y mobiliario adecuado.	80 €/m ²



7.2.2.1 Detalles de las obras para los tipos de calle 1, 2 y 3, principales, locales y vecinales.

Firmes

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T42 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeado.

Pavimentos peatonales

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordillo y rigolas sobre lecho de hormigón, sin incluir la excavación.

Red de alcantarillado

Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera HM, red de colectores de hasta 400 mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.

Red de riego

Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Mobiliario urbano

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

Jardinería

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.

Alumbrado público (solo Calles principales)

Instalación de 2 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², 2 conductores de 2.5mm² y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Semaforización (solo Calles principales)

Instalación de una línea de semaforización bajo acera comprendiendo: 2 tubos de PVC de 110mm de diámetro; un circuito formado por 4 conductores 6RVK, incluidos registros para la conexión, arquetas y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

7.2.2.2 Desglose de precios para las calles cívicas (4) con urbanización singular.

	PRECIO UNITARIO €	UNIDADES
DEMOLICIONES		
Demolición de pavimentos baldosa hidráulica	4,30	m2
Demolición de pavimento bituminosos	1,60	m2
Demolición de bordillos y rígolas	1,50	m
MOVIMIENTO DE TIERRAS		
Excavaciones	1,57	m3
Terraplenes	4,58	m3
RED DE DRENAJE Y RIEGO		
Demolición de colector existente	6,55	m
Excavación zanjas	1,99	m3
Pozo de registro	41,00	ud
Tubería de pvc corrugado 400mm	57,00	m
Tubería polipropileno 40mm	5,40	m
Tubería goteros en plantaciones	1,82	m
Arquetas y electro-válvulas	192,00	ud
Instalación SUDS tubo drenaje incluida sub-base	30,00	m
Instalación SUDS caja geocelular incluida sub-base	80,00	m
PAVIMENTOS		
Borde chapa galvanizada 8mm	7,00	m
Zunchos de separación	280,00	m3
Pavimento permeable adoquín cerámico	30,00	m2
Pavimento permeable adoquín cerámico y sustrato vegetal	32,00	m2
Pavimento hormigón poroso	23,00	m2
Pavimento hormigón en masa desactivado coloreado	29,00	m2
Rígola cerámica	20,00	m
Pavimento terrazo táctil	19,24	m2
JARDINERÍA		
Suministro y plantación árbol	80	ud
Suministro y plantación arbusto	30	ud
Suministro y plantación praderas y herbáceas	13	m2
Sustrato vegetal	32	m3
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO URBANO		
Banco (varias tipologías)	800	ud
Banco individual	200	ud
Macetero 1m diámetro	200	ud
Macetero 60cm diámetro	60	ud
Aparca-bici	200	Ud
Papeleras	200	ud
Esfieras hormigón	80	ud
Panel informativo	500	ud
Escultura	2000	ud
SEÑALETICA Y SEÑALIZACIÓN		
Marcaje viario	0,45	m
Símbolos viario	25	ud
Bandas de reducción de velocidad	40	m
Señales viarias	129	ud

7.2.3 Estimación total

Las actuaciones sobre espacio público, viario e infraestructuras previstas, precisan de los correspondientes proyectos de ejecución que desarrolle la propuesta del PERI concretando su diseño, eligiendo materiales, precisando mediciones, etc. Sin ánimo de condicionar dichas decisiones de proyecto y con el mero objeto de aproximar una cifra estimativa para cuantificar la inversión necesaria, se han realizado unas mediciones esquemáticas de los elementos principales a considerar, realizándose a partir de ellas esa estimación de coste aproximada. Las siguientes tablas recogen los resultados de esas mediciones y valoraciones.

TIPOS DE ACTUACIÓN	SUPERFICIES (ml)		PRECIO UNITARIO	COSTE TOTAL
CALLES	TOTAL	A REURBANIZAR	ml/€	€
1 Calles Principales - 18m	7.235	1.193	1.320	1.574.760 €
2 Calles Locales - 14m	5.959	5.959	920	5.482.280 €
3 Calles Vecinales - 13m	5.572	4.905	870	4.267.350 €
4 Calles Cívicas - 12m	3.878	3.878	980	3.800.440 €
5 Calles Peatonales	1.906	0	-	0 €
Corredores Verdes - Extra - 1m	10.117	10.117	80	809.360 €
ESPACIOS PÚBLICOS	TOTAL	A REURBANIZAR	m ² s	€
Mejoras puntuales Existentes	7.363	1.200	80	96.000 €
Reurbanización Existentes	4.460	4.460	80	356.800 €
TOTAL				16.596.270 €

7.3 DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE DOTACIÓN

Estos ámbitos se delimitan para la obtención de nuevas dotaciones públicas, en su mayoría espacios libre. La obtención de estos espacios es compensada a los propietarios con un incremento proporcional de la edificabilidad, por lo que la ejecución de los espacios libres corre a cargo de los mismos.

ÁMBITO DE DOTACIÓN	TIPOS DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	PRECIO UNITARIO €	TOTAL €	TOTAL POR AD €
AD-1 CALLE RÍOS ROSAS	ESPACIO LIBRE	350	80,00 €	28.008,80 €	28.008,80 €
	VIARIO	-	80,00 €	0,00 €	
AD-2 TRAVESÍA DE QUITO	ESPACIO LIBRE	183	80,00 €	14.620,80 €	14.620,80 €
	VIARIO	-	80,00 €	0,00 €	
AD-3 PASAJE DEL ESCRITOR	ESPACIO LIBRE	630	80,00 €	50.392,00 €	98.681,68 €
	VIARIO	604	80,00 €	48.289,68 €	
AD-4 DOCTOR FLEMING	ESPACIO LIBRE	799	80,00 €	63.920,00 €	63.920,00 €
	VIARIO	-	80,00 €	0,00 €	
TOTAL		2.565		205.231,28 €	



7.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7.4.1 Marco legal.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 22 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

7.4.2 Aspectos económicos objeto de análisis

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

7.4.3 Inversiones públicas.

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo del PERI se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	COSTE (€)
Reurbanización de viario	15.934.190,00 €
Espacios libres	662.080,00 €
TOTAL	16.596.270,00 €

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones (Diputación Provincial, Administración Autonómica, Fondos Europeos, etc.) y a través de contribuciones especiales de los vecinos beneficiados.

7.4.4 Programación y financiación

El presente PERI pretende ser el marco jurídico urbanístico para el desarrollo a lo largo de los próximos años de sucesivas actuaciones de regeneración urbana en el ámbito.

Así, se estudian y recogen todas las obras que cumplen con los criterios previos de actuación. Esto no quiere decir que todas ellas deban ser objeto de intervención, sino que se ajustará a la disponibilidad de recursos en cada momento.

En la primera fase de desarrollo del PERI se incluye la posible ejecución de la Acción Piloto propuesta, que incluye el cruce de la Calle Fátima con la Calle Velarde, con un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 224.028 €.

El carácter fácilmente replicable de esta acción piloto hace que se puedan realizar sucesivos proyectos de costes similares según se vayan terminado los anteriores.

Considerando una inversión pública total de 16.596.270 € (epígrafe 2.2.3) se puede prever un plazo de ejecución de totalidad de las intervenciones previstas en el PERI de 10 años, con lo que resultaría una media de 1.659.627 €.

Por otra parte, analizando el presupuesto del Ayuntamiento de Albacete del año 2019 en sus partidas relacionadas con el tipo de actuaciones que contempla el PERI, se puede deducir que la cantidad de 1.659.627 € anuales de inversión puede absorberse por los presupuestos municipales sin introducir distorsiones financieras.

PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2019.	INVERSIONES RELACIONADAS
Inversiones Reposición Vías Publicas	1.563.300,00
Proyectos actuaciones remodelación centro	1.300.000,00
Pavimentación Calles de Albacete	700.000,00
Disponibilidad presupuesto participativo	900.000,00
Inversiones EDUSI, aportación municipal	677.460,68
Ejecución plan actuación accesibilidad universal de Albacete	1.000.000,00
TOTAL	6.140.760,68

7.4.5 Mantenimiento de la urbanización y servicios.

7.4.5.1 Gastos considerados.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo del PERI se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario. En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que el diseño de las actuaciones persigue la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.
2. Mantenimiento de zonas verdes. En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.
3. Mantenimiento de redes de infraestructuras. Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos. En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como "reservas de suelo" con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica.

7.4.5.2 Mantenimiento de la urbanización y servicios.

Las características del Ensanche de Albacete, por situación y compacidad, hacen que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

El PERI no introduce nuevos gastos de mantenimiento a los ya existentes, incluso reduciendo los mismos por el hecho de contar con infraestructuras nuevas y de mayor calidad.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de mantenimiento de la urbanización, tanto de la existente como de las nuevas propuestas. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m² de vial, 5 primeros años sin coste para las zonas reurbanizadas, posteriormente con un IPC del 1% anual
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m² de zona verde, con un IPC del 1% anual.
- No se considera el mantenimiento del alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, ya que en la actualidad el ayuntamiento ya cuenta con este gasto.

Así, la evolución de los gastos sería:

	TOTAL VIARIO m ² s	VIARIO REURBANIZADO m ² s	VIARIO A MANTENER m ² s	UNITARIO REPOSICIÓN VIARIO €	MANTENIMIENTO VIARIO €	MANTENIMIENTO ESPACIOS LIBRES €	TOTAL €
AÑO 1	693,34	52,10	641	12,50 €	8.015,45 €	14.435,00 €	22.450,45 €
AÑO 2	693,34	104,21	589	12,50 €	7.364,15 €	14.435,00 €	21.799,15 €
AÑO 3	693,34	156,31	537	12,50 €	6.712,85 €	14.435,00 €	21.147,85 €
AÑO 4	693,34	208,42	485	12,50 €	6.061,55 €	14.435,00 €	20.496,55 €
AÑO 5	693,34	260,52	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €
AÑO 6	693,34	312,62	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €
AÑO 7	693,34	364,73	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €
AÑO 8	693,34	416,83	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €
AÑO 9	693,34	468,94	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €
AÑO 10	693,34	521,04	433	12,50 €	5.410,25 €	14.435,00 €	19.845,25 €

Se observa un descenso paulatino en los gastos de urbanización en los cinco primeros años al tener superficies de nueva ejecución en las que no hay que intervenir. A partir del año 10 se volvería a unos gastos equivalentes a la actualidad.

Esta cifra es completamente asumible con los presupuestos actuales y los posibles incrementos de ingresos por licencias y mejora de la actividad.



8 PLANOS DE ORDENACIÓN

- O_01. ENCUADRE URBANO_1:4.000
- O_02 LÍMITE DEL ÁMBITO_1:2.000
- O_03 PLANO DE ORDENACION DETALLADA Y GESTIÓN_1:2.000
- O_04 PLANO DE MOVILIDAD_1:2.000
- O_05 PLANO DE ESPACIO PÚBLICO_1:2.000
- O_06. A/B/C AXONOMETRÍAS DE IMAGEN

