



Extrait du Foro Social de Campo de Criptana

<http://www.forosocialcriptana.com/spip.php?article94>

El alcalde y su equipo dicen SI al Seseña manchego

# **La promotora Urbagarry quiere construirse un pueblo paralelo a Criptana en la zona de El Albardial**

- Noticias -

Date de mise en ligne : Viernes 5 de junio de 2009

---

**Foro Social de Campo de Criptana**

---

## La promotora Urbagarry quiere construirse un pueblo paralelo a Criptana en la zona de El Albardial

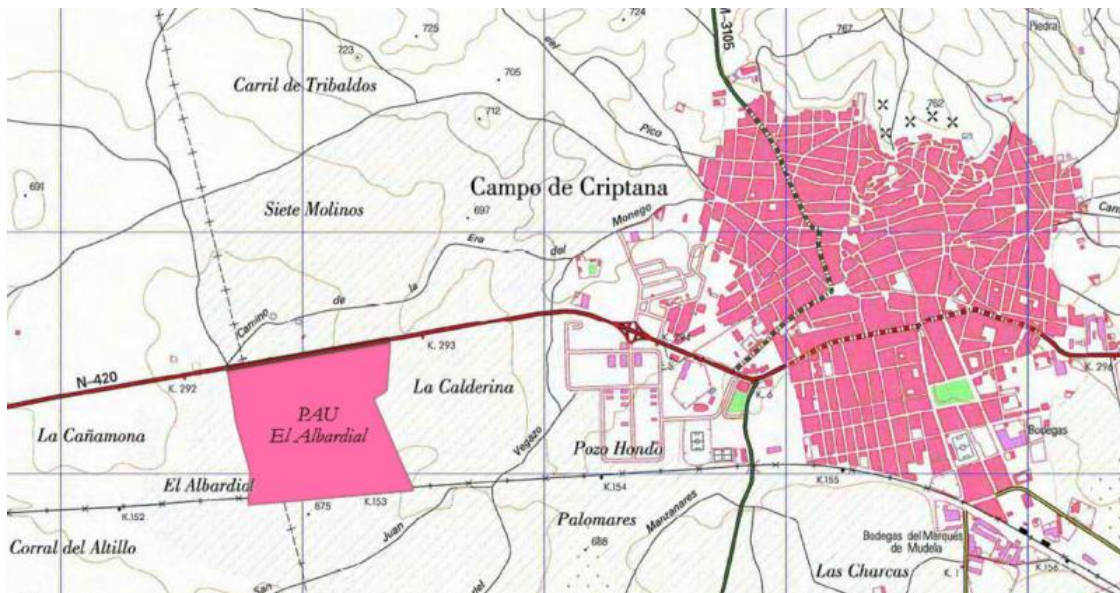
El pasado mes de marzo tenía lugar el procedimiento de información pública del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) "El Albardial". Se producía así el pistoletazo de salida de una iniciativa de la promotora Urbagarry, ligada a la Constructora Olivares Garrigós, por la que se pretende crear un núcleo urbano de unas 840 viviendas y una población que podría estimarse entre 2.500-3.300 personas, separado del casco residencial de Criptana y a una distancia de más de dos kilómetros y medio de su centro urbano.

Más de la mitad de las treinta hectáreas que componen la proyectada urbanización son actualmente propiedad de su promotor. Se trata de tierras que se han ido adquiriendo como suelo rústico de forma paulatina a lo largo de los últimos años, mucho antes de hacerse pública la intención de integrarlas en un PAU y, es de suponer, sin informar de esta finalidad a los desprevenidos vendedores.

El promotor sabe que se favorece infinitamente más a Criptana y a sus ciudadanos construyendo casas de protección oficial, zonas deportivas, multicines y zonas escolares de forma integrada en la población, en las zonas urbanizables pegadas al casco urbano y no en un "pueblecito paralelo" a dos kilómetros de él.

Pero claro, esto supone ser consecuente con las pautas tradicionales de expansión urbana contenidas en el Plan de Ordenación Municipal (pautas, por otra parte, seguidas por la mayoría de los promotores de este pueblo) y, sobre todo, pagar bastante más por los terrenos, porque aquí ya no se compra terreno rústico, sino urbanizable. Es decir, esto supone mirar más por todos, por el interés general, que por el propio bolsillo.

Es éste un proyecto que, como queda explicado más adelante, no puede generar sino desconfianza desde todos los puntos de vista. Y así quedó de manifiesto ya desde el mismo momento de su presentación al Pleno del Ayuntamiento el pasado mes de septiembre, donde contrariamente a la unanimidad con que suelen acogerse todos los proyectos de envergadura, éste sólo recibió el visto bueno del Sr. Alcalde y su grupo municipal.



## Un proyecto ajeno por completo a la demanda del crecimiento natural de la población criptanense

Ya en el preámbulo del Plan Parcial de Mejora expuesto a información pública se explicita desde su primera página, que no se trata de dar respuesta a una necesidad de vivienda, de crecimiento o de elevación del nivel de calidad de vida de los habitantes de la localidad, sino que el único objetivo es, tal y como se cita textualmente, es crear "un

suelo residencial (&hellip;) bien comunicado (&hellip;) tratando de atraer a su municipio la residencia de muchos de los trabajadores de la comarca natural (&hellip;)"

En este mismo preámbulo no se tiene empacho en identificar de forma más o menos implícita a estos futuros residentes del PAU, totalmente dependientes del automóvil, como ciudadanos de Villafranca de los Caballeros, Alcázar de San Juan y Herencia y, más indirectamente, a todos los que se "vayan poniendo a tiro", como los que vengan de Madrid en AVE o a los habitantes del corredor Campo de Criptana-Ciudad Real, a cuyo respecto se cita que su aeropuerto aportará en todo ello una "perspectiva prometedora".

Lo que, en definitiva, pretende de forma descarada este proyecto de PAU es imponer un aumento de la población de Campo de Criptana en un 17-23%. Y esto no quiere hacerlo de una forma natural y lenta, siguiendo el ritmo que marca el crecimiento vegetativo de la población o derivado de la creación de nuevos yacimientos de empleo (que, por otra parte, normalmente siempre serían absorbidos por la población local). Por el contrario, quiere imponerlo de forma artificial y atropellada, mediante un modelo de poblamiento foráneo de "aluvión" y desarraigo, con la problemática que dicho modelo conlleva en todos los sentidos.

### **Una actuación que da la espalda a los más mínimos criterios de sostenibilidad**

Por poner sólo un ejemplo, no respeta desde ningún punto de vista los criterios de política de suelo y urbanismo propuestos de forma conjunta por todos los movimientos ambientalistas del estado, porque aquí no se subordina la actividad urbanística al interés general, ya que el crecimiento urbano no se ajusta a la necesidad real de vivienda, sino al interés pecuniario del promotor.

Así, si se estima que estos crecimientos no serán nunca superiores al 10% de la superficie urbana ni de la población actual, este PAU por sí sólo supondría un aumento poblacional de un 17-23% y un 11 % de la población urbana, que combinado con todas las previsiones ya recogidas en el Plan de Ordenación de Municipal para el sector del Berenguel y de la Era de la Agustina llegaría al 49-66% de población y el 23 % de extensión. Por otra parte, el grado de ejecución de estas dos previsiones es actualmente nulo, mientras que los más elementales criterios de sostenibilidad ambientalista establecen que no puede existir una nueva recalificación de suelo hasta que no se hayan ejecutado al menos el 90% de ellas.

Este proyecto se hace, además, saltándose de forma apresurada todas las planificaciones previstas en el Texto Refundido del POM aprobado el pasado mes de julio y sus previsiones de suelo urbanizable en abundancia. Lo que se pretende es que el interés de unos pocos sea suficiente para modificar de forma sustancial la normativa legal más importante de Criptana y dar un giro de 180 grados a la política urbanística municipal desarrollada en los últimos decenios.

### **Un PAU irracional que pone fin a la ejemplar estructura del actual modelo urbano de Criptana**

Criptana hasta ahora, no había caído en el desorden urbanístico de otros pueblos y ciudades del entorno donde zonas verdes, industriales y residenciales se entremezclan de forma caótica en base a criterios estrictamente especulativos que siempre acaban en detrimento de la calidad de vida de los ciudadanos y del paisaje urbano.

Hasta ahora tenía un casco urbano residencial claramente definido y creciendo de forma lenta, ordenada y concéntrica por unos sectores también bien definidos y netamente separados de otros sectores industriales ubicados al sur. Todo ello posibilitaba una adecuada planificación de actividades y la protección de sus cuencas visuales y paisajes urbanos, algo vital e irrenunciable en una población con tanto potencial turístico como Criptana.

## **La promotora Urbagarry quiere construirse un pueblo paralelo a Criptana en la zona de El Albardial**

El presente PAU no arranca de ninguna zona de crecimiento residencial planificada, no arranca ni siquiera de ninguna parte del casco urbano residencial, sino de un polígono industrial y queda totalmente desgajado y alejado del casco urbano (a 2.300-2800 m. del centro urbano).

Hay que ser conscientes, en este sentido, que de llegar a ejecución el PAU "El Albardial" estaría sentado un precedente tan grave que abriría una veda imposible de parar y que echaría definitivamente por la borda todos estos propósitos de futuro sostenible.



### **Menoscabo de la calidad de vida residencial propia del entorno**

La ubicación de esta zona residencial se efectúa pegada directamente a una carretera de tráfico ingente, a una vía férrea que está previsto se convierta en "vía de velocidad alta" y, finalmente, al extremo de un polígono industrial, precisamente al extremo más alejado de la población y que, por eso mismo, en teoría podría acoger a las actividades más ruidosas y contaminantes. Su integración con la zona industrial no sólo no se intenta paliar sino que se fomenta al máximo mediante la compartición de viales y alguna zona verde. Desde luego, hay en Campo de Criptana sitios mejores para ubicar una urbanización.

De lo que se trata es de construir un auténtico pueblo aparte y desintegrado de Criptana. Y todo ello en un localidad en el que no hay la más mínima necesidad de todo ello porque todo queda solventado cuando la actividad urbanizadora se hace con más ánimo integrador y se siguen las pautas marcadas hasta ahora por el POM. Cuando un promotor decide invertir en las zonas tradicionales de ensanche, en las unidas al casco urbano residencial, las ventajas para los residentes se multiplican, el coche deja de ser imprescindible, las escuelas y guarderías dejan de ser inviables y los recursos dotacionales multiplican su utilidad para toda la población.

La razón que ha llevado a los promotores de este PAU a salirse de estas pautas no tienen, pues, nada que ver con la calidad de vida de los residentes ni con los más elementales objetivos de sostenibilidad.

### **En contra de los factores potenciales de desarrollo turístico de Criptana**

No es un hotel de carretera instalado en un polígono industrial y junto a una gasolinera, como se plantea en el

## **La promotora Urbagarry quiere construirse un pueblo paralelo a Criptana en la zona de El Albardial**

proyecto, lo que más necesita un pueblo aspirante, según el Ayuntamiento, a convertirse en Patrimonio de la Humanidad. El turismo de calidad, futuro del turismo de interior, desde luego, exige otra cosa.

Estudiar el impacto paisajístico que va a tener la actuación sobre la cuenca visual más importante de Campo de Criptana, tal y como recogen las recomendaciones del estudio realizado por la Fundación de Caja Madrid, es algo que ni se tiene en cuenta, lo que da cuenta de la mediocridad de miras y falta de sensibilidad por el interés general y el futuro de Criptana que, en este sentido, late en todo el proyecto.

### **Un proyecto ajeno a la historia política de Campo de Criptana**

Este proyecto va a motivar la reforma estructural del POM y va a cambiar el sentido de la organización urbana que Campo de Criptana ha venido manteniendo hasta la fecha. Exceptuando el caso de la variante, no son muchas las veces en que ante un proyecto de la envergadura de éste no haya existido una total unanimidad en la corporación municipal para sacarlo adelante.

Sin embargo, éste es el caso. Una parte de la corporación, la del Sr. Alcalde y su grupo, ha aprobado la consulta previa presentada por la promotora Urbagarry para que el proyecto de recalificación salga adelante. Otra parte ha votado en contra. Este hecho inusual en la trayectoria política del ayuntamiento hace que se enciendan todas las alarmas. No todo, pues, está tan claro esta vez. Un proyecto de tan alto calado, no puede ni debe prosperar sin un consenso de todos.

### **Megalomanía y contradicciones**

Ya en el preámbulo del Plan Parcial de Mejora se concibe el diseño urbano como "abierto a grandes espacios, donde el agua y la vegetación conforman un singular ecosistema urbano (...) con jardines de plantas aromáticas, lagos, cursos de agua...". Es toda una visión megalómana que contempla la implantación de diseños urbanos reñidos con los usos autóctonos y que, sin embargo, adolece de explicar a fondo, con todo tipo de datos y cifras, cómo es posible que se pueda abastecer de agua a una nueva población de más de dos mil habitantes, que se sumaría a las más de cinco mil que previamente se habría asentado en las zonas del Berenguel y Era de la Agustina, si a lo largo de estos últimos años hemos visto como la empresa encargada del abastecimiento de aguas a Criptana ha tenido verdaderos problemas de calidad y cantidad para abastecer a la población actual.

Es ésta una contradicción no aclarada en el documento de Inicio del Trámite Ambiental encargado por la promotora, cuyo procedimiento ha comenzado en mayo y en el que se hacen afirmaciones tan incoherentes y ofensivas para el sentido común, como que el PAU mantendrá la continuidad del casco urbano del municipio, o que reducirá el uso del automóvil, o que va a ir en beneficio del núcleo urbano favoreciendo la participación y la cohesión social.

### **¿Por qué el Alcalde y su grupo municipal se han puesto de lado del PAU El Albardial?**

No es el beneficio de Criptana lo que se busca con la construcción de este PAU. Pero es que además, y a no ser que el objetivo final del proyecto sea una simple recalificación de terrenos u otro de tipo especulativo, es difícil no concluir que el proyecto es absolutamente irrealizable en el nuevo escenario de crisis económica y estancamiento.

Todos los presupuestos en los que se sustenta el proyecto de PAU responden a un escenario de crecimiento y dinamismo económico y social que pudo haber sido previsible hace unos años, cuando posiblemente comenzó a gestarse la idea de su realización, pero que no tienen nada que ver con la situación actual. Ni hay grandes "movimientos migratorios" de trabajadores comarcales, ni el parque logístico de Alcázar de San Juan tiene un futuro

tan claro, ni los polígonos industriales del "corredor Criptana-Ciudad Real", como se cita en el Plan Parcial de Mejora, están en su mejor momento, ni es previsible a corto plazo una demanda desbordante de viviendas en primera y segunda residencia en sitios como este PAU.

Todos son presupuestos caducos y, en consecuencia, todo el argumentario expuesto en el mencionado Plan cae por su propio peso y arrastra tras él todo el proyecto de PAU, tan caduco como sus presupuestos. Y sin embargo, el procedimiento sigue, y a marchas forzadas, con el objetivo de ser aprobado en esta legislatura. ¿Qué es lo que realmente se quiere poner en marcha con él? ¿Cuál es su destino final? ¿Quién va a sacar verdaderamente beneficio de todo esto y qué tipo de beneficio?

Seamos racionales, son este tipo de actuaciones las que están arruinando nuestro escaso patrimonio natural y unas de las principales responsables de las crisis actuales. Tenemos errores cercanos de los que ahora nos lamentamos, como el caso de Seseña, que muestran lo absurdas que son este tipo de urbanizaciones. No cometamos los mismos errores, pues no habrá marcha atrás.