

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La problemática que se plantea en la ordenación de un municipio de estas características, suele ser frecuentemente, la situación de disciplina urbana que en ese momento cuenta el mismo, normalmente proporcional al grado de desarrollo, evolución, economía y cultura.

Un crecimiento espontáneo, con incentivos económicos importantes, ya sean reales o ficticios, ocasionan generalmente un desequilibrio, que sin un ordenamiento, puede ocasionar un daño irreversible en el futuro.

Es lógico pensar que el desarrollo de las ciudades siempre ha existido y nunca han ocasionado demasiados problemas, pero hay que contar con la evolución demográfica, las convulsiones migratorias y por fin el avance tecnológico mal empleado, en ocasiones, el único culpable del deterioro urbano.

Los cascos antiguos se abandonan sus moradores se plantean prioritariamente el aspecto económico y en gran parte las exigencias de uso. Nuestros pueblos se crearon para unas necesidades y en la actualidad tienen otras muy distintas, por lo tanto es preciso crear las correcciones oportunas con objeto de no desvirtuar el origen y procurando que el nuevo modelo, en su crecimiento, conserve en lo posible el carácter que lo hizo nacer y crecer a lo largo de su historia.

Cuenta en la actualidad SANTISTEBAN DEL PUERTO con una delimitación de perímetro Urbano y un grado de consolidación bastante aceptables. Su tendencia de crecimiento unidireccional al N.E. con una topografía más suave que en la zona de casco antiguo, a motivado un diseño urbano de distintas características. La falta de unos criterios básicos para el crecimiento aconsejan una ampliación de condicionamientos respecto a los que puedan aportar la actual Delimitación de Perímetro Urbano.

La posibilidad de crear una Norma Subsidiaria Municipal tipo b nos da la ocasión de producción en aumento en el patrimonio Municipal procedente de las cesiones obligatorias derivadas de las actuaciones en el suelo apto para urbanizar, circunstancias que nos permiten la posibilidad de crear nuevos sistemas generales y dotaciones imposibles de realizar en un Municipio de escasa entidad y gestión y economía muy limitada.

Para dimensionar el perímetro urbano, se ha considerado únicamente la demanda interior de suelo a partir de unas expectativas de población máxima. El hecho de que esta población difícilmente pueda alcanzarse en el horizonte previsto, no supone distorsión alguna en la dinámica urbanística. Precisamente la distancia entre el techo poblacional estimado y la escasez (monopolio) y el exceso (dispersión), debe facilitar al municipio la concreción de una política urbanística que pueda resolver las principales problemas locales.

La oferta de suelo que se propone, tiende a cubrir distintos objetivos de carácter general:

1- Absorción de déficits en equipamiento e infraestructura.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- 2- Preservacion y potenciacion del patrimonio fisico y arquitectonico
Consolidacion de las caracteristicas diferenciales locales.
- 3- Apertura de una oferta de suelo capaz de absorber sin dificultades
la evolucion socioeconomica. Estimulo de actividades que generen
empleo.
- 4- Intervencion activa de la Corporacion en el mercado del suelo.
Control de actuaciones de alta incidencia en costes sociales.
- 5- Traslacion de asentamientos inadecuados, principalmente de activi-
dades incompatibles con vivienda.

El planeamiento tiende a acentuar las caracteristicas estructurales -
del territorio, el cual se configura a traves de las vias actuales de
comunicacion y las cuencas fluviales. En el ambito municipal el peri-
metro urbano compacto, establece sus vias de relacion con los munici-
pios del entorno a traves de este doble sistema. Dentro del propio --
municipio, el nucleo principal establece un sistema viario de caracte-
ter rural, que accede a los puntos de explotacion agricola.

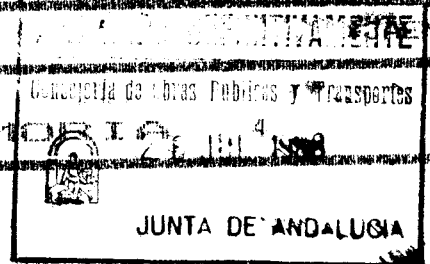
En el suelo no urbanizable se ha propuesto tres lineas de actuacion:

- Consolidacion y potenciacion de zonas forestales de accion positiva
principalmente matorral, olivar y encinar.
- Transformacion de explotaciones forestales depedadoras del suelo.
- Supresion de actividades perjudiciales al medio fisico.
Potenciacion de actividades enriquecedoras del patrimonio ecologico
local.

La politica urbana aplicada en los diferentes sectores del territorio
puede resumirse en los siguientes puntos:

SUELO URBANO

- Eliminacion de ambigüedad espacial.
Delimitacion rigurosa entre suelo urbano y suelo no urbano, entre --
propiedad publica y propiedad privada, entre zonas urbanizables y --
no urbanizables.
- Creacion de puntos estrategicos de convivencia colectiva.
Pequeñas unidades aptas para descanso sin actividades de gran movi-
lidad con mobiliario urbano y arbolado adecuados.
Prioridad de uso a niños, ancianos y minusvalidos.
- Creacion de espacios aptos para juegos infantiles, recreo de adultos
centes, centros sociales y asistenciales.
- Estructuración y jerarquización de vias de circulación rodada con --
medidas de protección peatonal a partir de criterios de prioridad --
escalonada (peatones-vehículos ligeros-vehículos pesados).
- Control de factores contaminantes: emision de gases, residuos liqui-
dos, residuos solidos, ruidos, olores, conductos de energia, etc.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- Recuperación del ambiente urbano local a partir de conjuntos históricos y espacios significativos. Restricción en el uso de materiales de construcción. Imposición de formas y tipologías locales.
- Potenciación del paisaje urbano con elementos arquitectónicos singulares acordes con la fisonomía local y con áreas arboladas en allanamientos, agrupaciones y masas de composición.
- Redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que garantice la conservación y reanimación de los espacios urbanos más valiosos y conflictivos.

SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizables es obligatoria la redacción de Planes Parciales cuya finalidad es triple:

- Aportar nuevo suelo para asentamientos lucrativos (residencia, industria, comercio).
- Aportar suelo no lucrativo para dotaciones destinadas al Sector.
- Aportar suelo no lucrativo para dotaciones deficitarias en áreas urbanas próximas.

SUELO NO URBANIZABLE

- Impulso de la renovación agrícola. Fomento del regadío.
- Reorientación de la política de explotación forestal.
- Restricción de asentamientos no vinculados a explotaciones agropecuarias.
- Prohibición de actividades perjudiciales al medio físico. Suelo, subsuelo, flora y fauna.

RECUPERACION DE ESPACIOS PUBLICOS

El Ayuntamiento tiene, en su gestión urbanística, dos campos prioritarios de acción: El de las infraestructuras (servicios de agua, luz, saneamiento, comunicaciones, etc.) y el de las superestructuras o equipamientos.

En el campo de las infraestructuras el problema más urgente es el de saneamiento total, incluida la eliminación de residuos líquidos y sólidos.

Por lo que se refiere a los equipamientos, la adquisición y recuperación de espacios públicos puede hacerse por distintas vías directas (expropiación, adquisición, permuta, convenio compensatorio, etc) o indirectas (programas urbanísticos). Ambos convenios deben aprobarse simultáneamente, teniendo en cuenta que solo mediante la gestión puede obtener el municipio recursos económicos y patrimonio de suelo suficientes.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

La necesidad de promocionar un nuevo escalon de planeamiento a nivel de Plan General, queda supeditado al caso extremo de la aparición de nuevos parámetros de influencia que ocasionaran una necesidad de tipo de programación a medio y largo plazo, situación imprevisible, según se desprenda de las conclusiones observadas en la fase inicial de diagnóstico en la información Urbanística.

EVALUACION DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO

A partir de la superficie actual de suelo urbano, la población y el número de viviendas se ha contabilizado la superficie de suelo para equipamientos y la que correspondería según los estándares del Reglamento de Planeamiento.

El resultado revela un déficit global de 9,66 hectáreas, que debe sufragarse mediante actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable.

El cuadro adjunto número 2, contiene las superficies correspondientes a cada conjunto de dotaciones.

La evolución de la población hasta 1990 y las hipótesis de crecimiento hasta el año 2000, se reflejan en el cuadro número 1.

Si adoptamos el índice corregido, tendríamos una proyección de 7963 habitantes en el año 1995. Calculando un promedio de 3,5 habitantes/vivienda, resultaría 2275 viviendas.

Según el reglamento de planeamiento se necesitan 50 m²/vivienda para equipamiento (espacios libres, centros docentes, y centros de interés público y social). Es decir, una superficie total de 11375 m².

En el cuadro número 3 se evalúan las dotaciones necesarias referidas al horizonte año 1995. Parte de ellas definidas en la documentación gráfica como ubicación vinculante, y las restantes, en suelo urbanizable, como ubicación indicativa.

CONCLUSION

Los criterios que se han utilizado para la elección del suelo apto par urbanizar han sido expuestos en las dos propuestas del AVANCE debatido según el Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

En base a los mismos y al artículo 93 de dicho Reglamento apartado d) se ha optado por fijar los criterios para su delimitación (apartado 2.2.3 de las Normas).

El artículo 118 (apartado 1) de la Ley del Suelo, expone esta posibilidad: "La Delimitación de Polígonos y unidades de actuación, si no se contuvieren en los Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística especial actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información Pública durante quince días.

La posibilidad que da la Ley de formar los polígonos de actuación a posteriori, agiliza y favorece la adaptación a las exigencias

MEMORIA 6

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

y acuerdos que tanto por los propietarios de los terrenos afectados como por parte de la Corporacion Municipal, puedan surgir en el transcurso de las negociaciones de posibles actuaciones en Suelo Urbanizable.

No obstante se han diseñado siete unidades de actuacion en suelo urbano con objeto de introducir modelos de actuacion, modificables en todo caso por el mencionado Art. 118 del T.R.

