

MESA 3 Los Asentamientos Periféricos y los Procesos de Asimilación Urbana. La Ciudad Residencial y Cohesionada

Fecha: 17 de noviembre
Hora: 18:00
Lugar: Salón Mudéjar del Palacio de Araníbar, Plaza Alfonso X El Sabio 9.
Participantes: 37 personas (10 mujeres y 27 hombres, con una media de edad superior a 50 años).

Presentación institucional a cargo del Jefe de Planeamiento del Ayuntamiento.

Dinámica facilitada por el responsable de participación de la consultora.

Ponencia y exposición técnica a cargo del arquitecto adjunto a dirección del equipo redactor del POU.

POU
El Puerto de Santa María

1

Contexto

La sesión buscó explicar los criterios normativos y técnicos que regulan la clasificación de suelo urbano, así como presentar el marco que articula la **asimilación e integración de agrupaciones de edificaciones irregulares** en coordinación con el futuro **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)**.



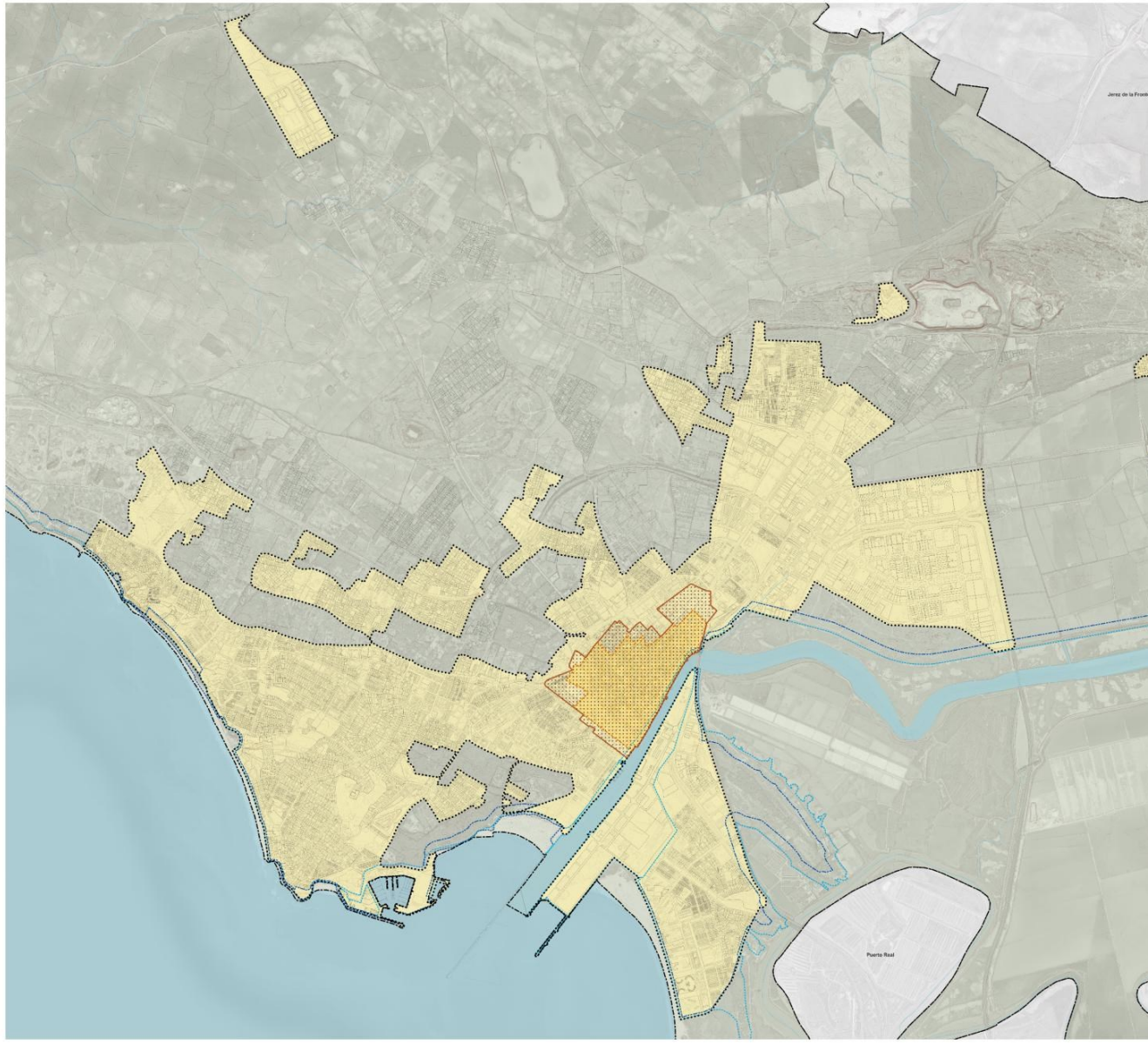
2

Desarrollo de la sesión

El encuentro buscó ofrecer una explicación clara sobre los **criterios legales y urbanísticos que regulan la clasificación del suelo urbano**, así como sobre el modo en que el POU incorpora y ordena las **agrupaciones de edificaciones irregulares** procedentes del planeamiento anterior. Esta temática reviste gran importancia por su relación directa con la **seguridad jurídica de cientos de viviendas**, la **regularización de ámbitos consolidados** y la necesidad de garantizar que todos los asentamientos cuenten con unos mínimos de **infraestructura, accesibilidad y dotaciones urbanas**.

La sesión permitió también contextualizar las estrategias que se aplicarán para coordinar ambos instrumentos —POU y PGOM— con el fin de asegurar la coherencia del modelo territorial y el futuro desarrollo urbano.

En este marco, la Mesa 3 se configuró como un espacio para compartir con la ciudadanía el enfoque técnico que guía la identificación de áreas consolidadas, la definición de su grado de integración en la **malla urbana**, y los criterios que justifican la incorporación de determinados asentamientos como **suelo urbano**, su tratamiento como **actuaciones de reforma interior**, o su condicionamiento a procesos de regularización futura vinculados al PGOM.



3

Intervenciones del público

Tras la exposición, se abrió un turno de intervenciones con alta participación. Las cuestiones se agruparon en los siguientes bloques:

a) Coherencia entre POU y PGOM / Crecimientos urbanos

Representantes del movimiento ecologista preguntaron:

- Por el **volumen total de crecimiento** en número de viviendas y superficie resultante de la suma del POU y del Avance del PGOM.
- Si la integración de asentamientos en el POU implica **posibles crecimientos adicionales**.
- Por la **necesidad de coherencia** entre ambos instrumentos, señalando dificultades para entender la **delimitación del suelo urbano del PGOM** y su proyección de crecimiento.
- Información precisa sobre los **casos de Los Almendros y San Antonio**, especialmente sobre la vía de asimilación a través del PGOM.
- Aclaración sobre los **casos en tramitación para reconocer suelo urbano**, y sobre si podrán resolverse **antes o después** de la aprobación del POU.
- Orientaciones sobre el procedimiento para la **revisión de servicios urbanos** en ámbitos en proceso de regularización.



Intervenciones del público

b) Caso específico de Las Banderas

- La **modificación de la delimitación** respecto a propuestas previas.
- El riesgo de **desconsolidación** por pérdida de densidad edificada.
- La posibilidad de integrar en el POU las partes ahora **excluidas**, mediante su tratamiento en el PGOM.

c) Efectos de la clasificación de "suelo urbano por desarrollar"

Se planteó cómo afectará esta clasificación a los **ámbitos colindantes**, especialmente en términos de carga urbanística, accesibilidad y ordenación futura.

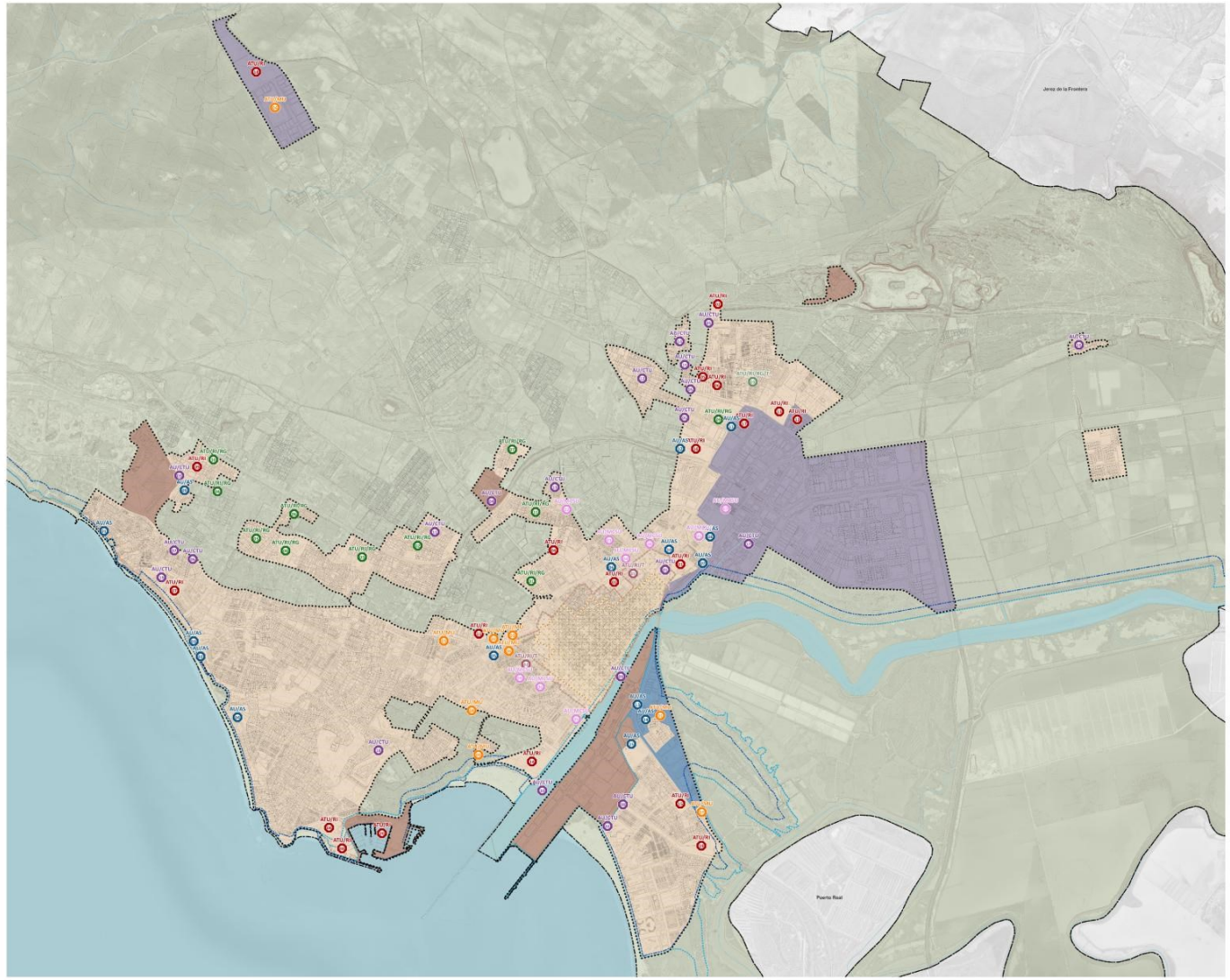
d) Caso de Valdeazahares

- Problemas de **ordenación pormenorizada**,
- La falta de una **segunda salida**,
- La propuesta de resolverla a través de una **zona verde**, cuestión que generó dudas sobre su viabilidad.

e) Criterios de sostenibilidad

Se preguntó si los procesos de integración y asimilación tienen en cuenta:

- La **disponibilidad hídrica**,
- La **sostenibilidad energética**,
- Otros criterios ambientales relacionados con la viabilidad a largo plazo de los asentamientos.



4 Valoración general

La sesión destacó por:

- Un aforo notablemente superior al de mesas anteriores.
- Intervenciones técnicamente complejas y con un conocimiento profundo del territorio.
- Una elevada preocupación por la **coherencia normativa**, la **seguridad jurídica** y la **regularización efectiva** de los asentamientos periféricos.
- Inquietud frente al riesgo de **crecimientos urbanísticos no deseados** o sin justificación ambiental.

El equipo técnico agradeció la participación y destacó la importancia de:

- Integrar las aportaciones recibidas en la redacción del POU.
- Asegurar la **coordinación plena con el PGOM**.
- Mejorar la **comunicación pública** en torno a conceptos complejos como la malla urbana, la consolidación o los procesos de asimilación.



5 Conclusión

La Mesa 3 permitió:

- Profundizar en el entendimiento ciudadano de los criterios técnicos de clasificación del suelo urbano.
- Detectar las principales preocupaciones vecinales relacionadas con la **regularización de asentamientos**, la **seguridad jurídica**, la **sostenibilidad** y el **modelo de crecimiento**.

La participación activa evidenció la necesidad de:

- Continuar explicando las implicaciones del POU y su coordinación con el PGOM,
- Ofrecer acompañamiento técnico a los asentamientos en proceso de regularización,
- Mantener abiertos los espacios participativos conforme avance la tramitación urbanística.

