

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE ISLA CRISTINA

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la aprobación de este plan, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Con base en lo anteriormente expuesto se plantea un borrador de este plan, de forma que los ciudadanos puedan pronunciarse sobre la materia.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este borrador, desde su publicación hasta el 15 de diciembre de 2020, a través del siguiente buzón de correo electrónico:

susana@islacristina.org

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.

Tras los procedimientos de revisión-adaptación del planeamiento general que han sido anulados en dos ocasiones, 33 años después, el planeamiento general vigente del municipio de Isla Cristina lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 1987, incluidas las innovaciones que hayan sido aprobadas definitivamente hasta la fecha.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1987, para dotarse de claridad suficiente y de una adecuada seguridad jurídica necesita adaptarse a la vigente legislación urbanística, y mientras se redacta un nuevo PGOU, permitir modificaciones puntuales con las que atender nuevas necesidades estructurales, que con un plan tan antiguo a día de hoy resultan del todo inviables

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Planeamiento general de los municipios debe adaptarse a la misma. El efecto de la Adaptación Parcial, tal y como se recoge en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA es (además del puro formalismo de una adaptación nominalista de las

determinaciones de la ordenación estructural), la habilitación al municipio para formular innovaciones sustanciales del planeamiento vigente.

B) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.

Para un municipio que cuente con un planeamiento general no adaptado a la LOUA, la imposibilidad de formular innovaciones sustanciales supone una limitación importante en su potestad de planeamiento, pues no tiene capacidad de reacción ante cualquier imprevisto que surja y afecte a las determinaciones estructurales del planeamiento general.

El Plan general del 87, con sus 18 modificaciones puntuales, se encuentra casi en su totalidad desarrollado y una vez aprobada la Adaptación Parcial a la LOUA, se podrá seguir con el desarrollo urbanístico imprescindible para el municipio en beneficio de la comunidad y en el marco de los objetivos, criterios y programas que se establezcan, y recuperar además aquellas iniciativas que estuvieron vigentes con la RA-PGOU 13 en ámbitos prioritarios como son el suelo urbano y los suelos productivos y de vivienda protegida que iniciaron su desarrollo durante la vigencia de ese planeamiento.

C) LOS OBJETIVOS DE LA NORMA.

Como ya se ha dicho Adaptación Parcial a la LOUA, permitirá seguir con el desarrollo urbanístico imprescindible para el municipio.

A pesar de los avances que significó el Plan General de 1987, quedan por abordar y resolver numerosas cuestiones urbanísticas, algunas sobrevenidas en el tiempo y puestas de manifiesto, tras la puesta en funcionamiento de los desarrollos previstos. Entre ellas, destacamos a continuación, las que presentan mayor incidencia en el modelo urbano-territorial existente:

- La consolidación de la realidad “polinuclear” del municipio, con núcleos que adquieren un importante peso territorial como son el suelo turístico de Islantilla-Urbasur y el núcleo residencial de Pozo del Camino, que alcanzan una población cercana a los tres mil habitantes, pero derivada de su condición límite con urbanizaciones y asentamientos del municipio de Ayamonte.
- Las tensiones sobre las zonas próximas al Parque Litoral y las marismas, derivadas del desarrollo de Islantilla que generó fuertes expectativas en los sectores inmobiliario y turístico. En este ámbito territorial, la intensidad de los usos se reveló excesivamente alta, (tanto en relación con el suelo bruto como sobre todo en relación con la parcela neta), y los nuevos desarrollos con esas intensidades se entendían incompatibles con un modelo de desarrollo de la industria turística de servicios y difícilmente integrable sin graves impactos en el medio natural.

- La necesidad de reforzar la oferta de recursos turísticos de calidad en el término municipal. Se considera escasa la oferta turística en lo que respecta tanto a alojamiento en hoteles como para otros recursos como el golf y otras dotaciones privadas destinadas al ocio. Se considera necesario una mejora de las condiciones de densidad residencial o capacidad alojativa establecida por el plan general para el uso hotelero, de manera que se mejore su aprovechamiento frente a otros usos globales.
- Análisis de los impactos generados por la apertura de la Autopista A-49, de Huelva a Ayamonte y el trazado de nuevas conexiones entre ésta y la costa, que, por otro lado, también posibilita nuevas relaciones y accesibilidades hacia este territorio.
- La limitación del recurso suelo para primera residencia en el núcleo principal, exige el planteamiento de alternativas nuevas para la ubicación de este uso en el futuro.
- Los conflictos territoriales entre el uso agrícola, y el urbano turístico, entre el residencial de vacaciones y el de la industria de los servicios turísticos. El despegue de la nueva agricultura horto-frutícola con el desarrollo del Plan de Regadío del Chanza y simultáneamente con los desarrollos inmobiliarios orientados a la segunda residencia, y la insuficiente aparición de un mercado de oferta de servicios turísticos, genera la necesidad de reservas de suelo para cada uno de ellos y determinar la capacidad de carga del territorio y la intensidad de cada uno de estos usos capaz de no abortar el desarrollo de la industria de servicios turísticos, la de dinámica más frágil, y de lograr su correcta integración en el medio natural, respetando y poniendo en valor los recursos naturales existentes.
- La necesidad de disponer de suelo con destino a uso industrial. Seguía existiendo un déficit de suelo destinado al uso industrial, tanto en Isla Cristina como en Pozo del Camino y en La Redondela. La ubicación de este uso en Isla Cristina es muy problemática pues no debe situarse al sur de la Ría Carreras, salvo en el frente portuario, y al norte del puente el terreno disponible es claramente insuficiente. El Plan Parcial de la Dehesa proporcionaba suelo industrial para La Redondela, pero su ubicación es inadecuada.
- Repensar las relaciones puerto-ciudad, tras la construcción del nuevo puerto deportivo y tras la ejecución de importantes actuaciones en el área de servicio del Puerto, como es la ampliación del muelle de la Lonja, y el de la Marina, edificaciones complementarias en el puerto deportivo, nueva Lonja de pescado... para garantizar la funcionalidad de la ciudad sin cerrar el área de servicio del puerto.
- En relación al suelo no urbanizable, se considera que era necesaria una regulación más detallada, así como profundizar en un tratamiento paisajístico y en la ordenación de la red de itinerarios rurales existente de forma que pudiera coexistir una red que sirva al espacio agrícola con una red al servicio del uso recreativo y turístico.

- Reconsideración de muchas de las actuaciones propuestas en suelo urbano, en cuanto a sus condiciones de aprovechamiento, gestión y ejecución, que por carencias o indefinición no fueron llevadas a término.
- Dotar de seguridad jurídica a las actuaciones llevadas a cabo y finalizadas mientras estuvo vigente el planeamiento anulado.

D) LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

La Revisión General del PGOU del 87 pudiera haber sido la única alternativa regulatoria posible, no obstante dada la inminente modificación de la LOUA anunciada por la Junta de Andalucía y el largo recorrido que supone una revisión del PGOU se ha optado por una Adaptación Parcial a la LOUA, que podrá resolver con mayor rapidez los problemas urbanísticos que necesitan una solución inminente en el municipio.