



ANUNCIO

CONSULTA PREVIA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PARTE DEL CONTENIDO DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA, DEL SECTOR PLAN PARCIAL 5 HUERTO DEL DORADO, DEL PGOU DE ISLA CRISTINA.

De conformidad con lo previsto por los artículos 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las normas, y con carácter previo a la elaboración del correspondiente borrador o borradores, se sustancia la presente consulta pública, a través del portal web de este Ayuntamiento al objeto de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas y potencialmente más afectados por la futura norma acerca de:

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA:

Se pretende actualizar una normativa de ordenación urbanística que ha quedado desfasada por el paso del tiempo y según la cual, el único uso permitido para la manzana P-7.5 del Plan Parcial 5. "Huerto del Dorado" es el uso "Terciario-Comercial", debido a lo cual, el interior de la edificación se ha mantenido en bruto y sin uso alguno desde su construcción en el año 2004, al no producirse las sinergias necesarias que hagan desarrollarse la actividad comercial deseada para la parcela.

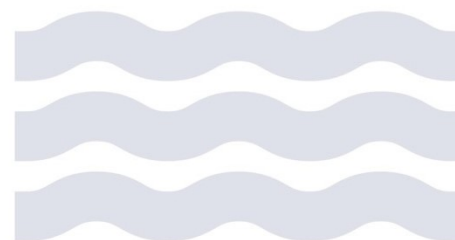
El resultado ha sido un edificio vacío y abandonado durante años, que ha provocado la acumulación de basura no sólo en su interior, sino también en su entorno, multiplicando el riesgo de incendios y posibilitando la aparición de plagas y actividades delictivas que han convertido este espacio edificado y sus alrededores en un fondo de saco deteriorado, con frecuentes ocupaciones ilegales en condiciones insalubres y propiciando usos poco adecuados, con el consiguiente menoscabo de la calidad de vida de los vecinos colindantes.

B) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN:

Iniciado el proceso de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, y antes de proceder a un texto refundido que otorgue claridad y transparencia a la ordenación urbanística vigente en el municipio, se considera que es el momento adecuado para incorporar esta modificación que den solución a los problemas anteriormente descritos.

En virtud del Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana de la LISTA, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea.

En nuestro caso la mejora urbana implica un cambio de uso sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, para el área homogénea formada por la finca denominada como P-7.5 según el Plan Parcial 5. "Huerto del Dorado", y la mejora de la ciudad existente producida por la actuación se desarrollan en el siguiente punto.





C) LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Esta mejora urbana, lo que propone es compatibilizar dentro del uso actual “Terciario-comercial” establecido para la Manzana P-7.5, el uso “Terciario-Hospedaje”, manteniendo el uso TERCARIO de la Manzana y obteniendo la flexibilización necesaria para su efectiva implantación sin alterar el resto de parámetros urbanísticos establecidos actualmente en el planeamiento: Ocupación, edificabilidad, alturas, etc...
- Con ello, dar solución al problema existente de un espacio urbano gravemente degradado, con un edificio vacío y abandonado durante años, originado por un uso asignado poco adecuado que ha hecho inviable su explotación y que ha provocado que la edificación se mantenga en bruto y sin actividad alguna desde su construcción, dando lugar a la acumulación de basura, multiplicando el riesgo de incendios, plagas, ocupaciones en situaciones insalubres y actividades delictivas.
- Asegurar para la edificación existente la prevalencia de las condiciones derivadas del Código Técnico de la Edificación sobre las establecidas en el PGOU en relación a las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.
- Dar respuesta a la creciente demanda actual del mercado turístico en la zona mediante la actividad terciaria de hospedaje, la cual enriquece el funcionamiento de esta zona del municipio, que, por su cercanía a la Playa Central, es una zona muy demandada como alojamiento temporal.
- Se propone ajardinar la Zona verde Carretera en toda la franja contigua a la parcela P-7.5 y dotarla del equipamiento de juegos infantiles previsto por el Plan Parcial y que aún no se ha llegado a ejecutar.

El cumplimiento estos objetivos permitiría la recuperación para la ciudad de un espacio urbano gravemente degradado mejorando así el bienestar de la población y propiciando un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, que en virtud del Artículo 86 de la LISTA es el fundamento por el que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren conveniente pueden hacer llegar sus observaciones sobre la iniciativa sometida a consulta desde su publicación hasta 30 días después, a través del siguiente buzón de correo electrónico:

susana@islacristina.org

Las opiniones de los ciudadanos, organizaciones y asociaciones representativas potencialmente afectadas por la futura norma que sean presentadas, deberán contener los datos de identificación y contacto de la persona física o jurídica que las remita. No se considerarán, por tanto, las observaciones en las que el remitente no esté identificado.

Muchas gracias por su colaboración.

