

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

SOBRE EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-10 DEL PERI-10 “SAN ANTONIO” DEL PGOU DE HUELVA

Conforme a lo dispuesto en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete el presente expediente a un trámite de consulta pública previa durante 15 días hábiles, mediante inserción en la web del Ayuntamiento del presente anuncio, Resumen del documento técnico elaborado, a fin de que puedan presentarse sugerencias al mismo, con anterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren conveniente pueden hacer llegar sus observaciones sobre la iniciativa sometida a consulta en el referido plazo indicado.

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 consideran, por tanto, las observaciones en las que el remitente no esté identificado.

1. ANTECEDENTES

El ámbito objeto de la actuación corresponde a la manzana M-10 del Plan Especial de Reforma Interior nº 10 “San Antonio” del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, situada entre la calle Gomera y la Plaza del Hierro, clasificada como suelo urbano consolidado.

La ordenación vigente establece para dicha parcela una edificabilidad total sobre rasante de 1.840,00 m²t, distribuida entre uso residencial y uso comercial, con una capacidad máxima de seis viviendas.

El presente documento se formula como Estudio de Ordenación previsto en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), con el objeto de delimitar y ordenar una actuación de transformación urbanística de mejora urbana mediante la redefinición de usos y la modificación de las condiciones edificatorias del ámbito.

2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR

La actuación pretende resolver la situación de infrautilización urbanística de la parcela M-10, actualmente vacante dentro de un entorno urbano plenamente consolidado y dotado de infraestructuras y servicios.

La ordenación vigente no responde adecuadamente a la realidad funcional y morfológica actual del entorno, caracterizado por una consolidación residencial plurifamiliar y por la existencia de un foco terciario suficiente en ámbitos próximos, especialmente en la manzana M-13 del PERI-10.

Asimismo, la baja intensidad edificatoria actualmente permitida genera una discontinuidad en la trama urbana y una utilización ineficiente del suelo urbano consolidado.

3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

La actuación resulta necesaria para adaptar la ordenación vigente a la evolución urbana y funcional del entorno, favoreciendo la integración de la parcela en la estructura urbana consolidada y optimizando el uso del suelo urbano existente.

La propuesta permite incrementar la capacidad residencial del ámbito sin necesidad de consumir nuevos suelos ni alterar la estructura general del planeamiento, favoreciendo un modelo de ciudad compacta, eficiente y sostenible.

Asimismo, la actuación se considera oportuna al desarrollarse sobre una parcela plenamente urbanizada, con capacidad para absorber el incremento edificatorio previsto y con adecuada conexión a las infraestructuras y servicios urbanos existentes.

4. OBJETIVOS

Los objetivos principales de la actuación son los siguientes:

- Completar la trama urbana existente mediante la integración de una parcela actualmente vacante.
- Adaptar la ordenación urbanística a la realidad funcional y morfológica del entorno.
- Transformar el uso comercial previsto en la ordenación vigente a uso residencial plurifamiliar.
- Incrementar la edificabilidad y el número de viviendas dentro de parámetros coherentes con la estructura urbana existente.
- Mejorar la permeabilidad peatonal y la calidad urbana del ámbito mediante una ordenación basada en planta baja abierta y permeable.
- Optimizar el uso del suelo urbano consolidado evitando procesos de expansión urbana innecesarios.
- Garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y reservas dotacionales establecidos en la legislación vigente.

5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

Durante la redacción del Documento se han analizado distintas alternativas de ordenación:

Alternativa 1. Mantenimiento de la ordenación vigente

Consistente en mantener las determinaciones actuales del PERI-10 para la parcela M-10, conservando la edificabilidad y distribución de usos existentes.

Esta alternativa se considera insuficiente, al perpetuar la situación de vacío urbano y la infrautilización del suelo.

Alternativa 2. Cambio de uso sin incremento de edificabilidad

Consistente en transformar el uso comercial previsto en uso residencial, manteniendo la edificabilidad total vigente.

Aunque mejora parcialmente la adecuación funcional del ámbito, no permite alcanzar una adecuada integración urbana ni optimizar el potencial del suelo urbano consolidado.

Alternativa 3. Ordenación propuesta

Consistente en la transformación del uso comercial a residencial y en la implantación de una nueva ordenación volumétrica mediante un bloque residencial elevado sobre planta baja abierta y permeable, con una edificabilidad total estimada de 3.692,70 m².

Esta alternativa se considera la más adecuada por permitir:

- La completa integración del ámbito en la trama urbana consolidada.
- La mejora de la continuidad y permeabilidad urbana.
- La optimización del aprovechamiento del suelo urbano existente.
- La respuesta a la demanda residencial del entorno.

- La mejora de la calidad urbana y ambiental del ámbito.

En consecuencia, la alternativa seleccionada se considera la más adecuada desde el punto de vista urbanístico, funcional, ambiental y de sostenibilidad urbana.