



## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020



### BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN N.º 17 DEL PGOU RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE USOS HOTELEROS EN EL ÁMBITO TURÍSTICO LITORAL

---

### M E M O R I A





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

OCTUBRE 2020

### Í N D I C E

1.- ANTECEDENTES.

2.- OBJETO DE MODIFICACIÓN.

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA GENERAL VIGENTE.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

5.1 Carácter vacacional y turístico de los núcleos urbanos afectados.

5.2 Justificación de la adopción de las medidas de impulso e incentivo para la implantación de usos hoteleros.

6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

8.- PRINCIPALES AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

9.- IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE LA MODIFICACIÓN. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

10.- CONCLUSIONES.

11.- INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

12.- PLANO SITUACIÓN SECTORES AFECTADOS





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

### MODIFICACIÓN N.º 17 DEL PGOU RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE USOS HOTELEROS EN EL ÁMBITO TURÍSTICO LITORAL

---

#### M E M O R I A

##### 1.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada con fecha 29 de diciembre de 2005, en lo relativo al suelo urbano de todo el Término Municipal y al suelo urbanizable del núcleo de Lepe y del Sector El Rocío de Pinares de Lepe.

Este acuerdo está publicado junto con las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de 27 de febrero de 2006, y su entrada en vigor se produjo el día 17 de marzo del año 2006.

Posteriormente, mediante Acuerdo adoptado por el mismo órgano administrativo con fecha 29 de julio de 2008, fue aprobado definitivamente el Plan General en lo relativo al suelo no urbanizable y a los sectores de suelo urbanizable del Litoral.

El acuerdo de aprobación definitiva de 29 de julio de 2008 y las Normas Urbanísticas del Plan General figuran publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de 25 de febrero de 2009, entrando en vigor con fecha 17 de marzo del año 2009.

En relación al ámbito afectado por la presente Modificación conformado por el suelo urbanizable del litoral, el PGOU delimita los sectores de suelo urbanizable que a continuación se enumeran:

##### ÁMBITO LA ANTILLA

- Antilla Este
- Sectores de La Vera
- Los Barrancos – La Babaya





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

- Catalán Golf
- Ampliación Golf Islantilla

### ÁMBITO LA BELLA / EL TERRÓN

- La Bella Recinto Sur
- Centro Hípico

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En primer término, significar que constituye, no sólo un objetivo, sino una obligación prioritaria de La Administración, el impulso de las actividades económicas y productivas y el bienestar de l@s ciudadan@s, ello en todos los ámbitos, adquiriendo singular relevancia para nuestro municipio el sector turístico.

El objeto de la Modificación, como se ha referido, se concreta en la implementación de medidas tendentes a incentivar la implantación de usos hoteleros en el ámbito litoral, favoreciendo con ello una mayor cualificación turística de la zona, ello desde una perspectiva de sostenibilidad, viabilizando propuestas encaminadas a potenciar los usos turísticos, en una iniciativa que persigue extender la temporalidad de un sector esencial para nuestro municipio, considerando fundamental el cambio de un modelo turístico basado en la segunda residencia, y, en consecuencia, manifiestamente estacional e insostenible tanto desde una perspectiva económica, como medioambiental.

Tal y como se ha apuntado anteriormente, el ámbito de afección se concreta en los sectores de suelo urbanizable definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística con vocación manifiestamente turística de nuestro término, y más concretamente, los ubicados en el ámbito litoral que a continuación se enumeran:

### ÁMBITO LA ANTILLA

- Antilla Este
- Sectores de La Vera
- Los Barrancos – La Babaya
- Catalán Golf
- Ampliación Golf Islantilla

### ÁMBITO LA BELLA / EL TERRÓN

- La Bella Recinto Sur
- Centro Hípico





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

Los sectores indicados, vinculados a la franja litoral, tienen una marcada vocación vacacional y turística lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.1.2ª.c de la LOUA, ha conllevado una mayor reserva de superficie del sector destinada a espacios libres y dotaciones, aspecto éste sobre el que incide de manera expresa el acuerdo de la C.P.O.T.U. de julio de 2008, instando al mantenimiento de las dotaciones dada la vocación vacacional de dicho ámbito.

Sin perjuicio de lo expuesto en relación a las reservas destinadas a espacios libres y dotaciones, la vocación turística aludida precisa la adopción de medidas concretas que afiancen dicha vocación, impulsando y fomentando la implantación de usos destinados a alojamientos turísticos, en todas las categorías reconocidas en la normativa sectorial, y más concretamente, en La Ley del Turismo, a excepción de los campamentos de turismo o camping y las casas rurales.

Significar que la presente modificación no supone alteración alguna sobre la ordenación del ámbito concretado en los sectores del litoral referidos, ya que únicamente se establecen coeficientes de ponderación sobre los usos hoteleros al objeto de fomentar e incentivar la implantación de los referidos usos de alojamientos turísticos frente a los usos residenciales, reiterando que la aplicación de dichos coeficientes no incide sobre la ordenación y zonificación definida en el planeamiento.

### 3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de afección, como se ha referido, se concreta en los sectores de suelo urbanizable definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística con vocación manifiestamente turística de nuestro término, y más concretamente, los ubicados en el ámbito litoral que a continuación se enumeran:

#### ÁMBITO LA ANTILLA

- Antilla Este
- Sectores de La Vera (1 a 5)
- Los Barrancos – La Babaya
- Catalán Golf
- Ampliación Golf Islantilla

#### ÁMBITO LA BELLA / EL TERRÓN

- La Bella Recinto Sur
- Centro Hípico





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

Reiterar en este punto que los sectores indicados, vinculados a la franja litoral, tienen una marcada vocación vacacional y turística lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.1.2<sup>a</sup>.c de la LOUA, ha conllevado una mayor reserva de superficie del sector destinada a espacios libres y dotaciones, aspecto éste sobre el que incide de manera expresa el acuerdo de la C.P.O.T.U. de julio de 2008, instando al mantenimiento de las dotaciones dada la vocación vacacional de dicho ámbito, consideración que asimismo se recoge de manera expresa en el Plan de Ordenación Territorial del Litoral Occidental de Huelva.

#### 4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA GENERAL VIGENTE.

##### SITUACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE (ZONA DEL LITORAL)

A continuación se recogen los datos relativos a edificabilidad máxima, superficie, número máximo de viviendas y mínimo de plazas hoteleras de cada uno de los sectores de suelo urbanizable que conforman el ámbito de la presente Modificación.

|                     | <i>EDIFICAB.</i> | <i>SUPERF.</i> | <i>VIVIENDAS</i> | <i>Min Pl hotel.</i> |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|----------------------|
| AMBITO LA ANTILLA   |                  |                |                  |                      |
| La Antilla E        | 36.963           | 129.296        | 400              | 210                  |
| La Vera 1           | 13.519           | 63.053         |                  |                      |
| La Vera 2           | 18.805           | 87.704         | 107              | 266                  |
| La Vera 3           | 28.098           | 131.046        | 124              | 558                  |
| La Vera 4           | 29.970           | 139.779        | 106              | 702                  |
| La Vera 5           | 39.729           | 185.295        | 142              | 947                  |
| La Babaya-Barrancos | 73.813           | 430.319        | 750              | 1.100                |
| Catalán Golf        | 89.730           | 747.746        | 550              | 850                  |





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

|                      |         |           |       |       |
|----------------------|---------|-----------|-------|-------|
| Amp. Golf Islantilla | 173.848 | 1.448.732 | 1.050 | 1.000 |
|----------------------|---------|-----------|-------|-------|

### ÁMBITO EL TERRÓN / LA BELLA

|                      |        |         |     |     |
|----------------------|--------|---------|-----|-----|
| La Bella Recinto Sur | 24.474 | 163.163 | 200 | 100 |
|----------------------|--------|---------|-----|-----|

|                        |        |         |     |     |
|------------------------|--------|---------|-----|-----|
| La Bella Centro Hípico | 32.798 | 218.657 | 125 | 470 |
|------------------------|--------|---------|-----|-----|

TOTAL.....3.229.....6.203

Como se ha referido con anterioridad, la Modificación no supone alterar el número máximo de viviendas previsto en los diferentes sectores, tratándose del establecimiento de medidas tendentes a incentivar la implantación de usos hoteleros, lo que presumiblemente conllevará un incremento en el número de plazas hoteleras en detrimento del número de viviendas.

## 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación se encuentra en la marcada vocación vacacional y turística del ámbito litoral de nuestro municipio, contemplada también en el artículo 13 c) del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio.

La citada vocación ha de entenderse en términos de sostenibilidad, tanto económica como medioambiental, de manera que resulta evidente la necesidad de modificar el modelo estacional tradicional basado en la segunda residencia, motivo éste por el que la presente Modificación propone introducir medidas de incentivo para la implantación de los citados usos hoteleros, ello mediante la aplicación de coeficientes correctores que favorezcan dichos usos frente a los residenciales.

La introducción de estos coeficientes correctores se realiza al amparo de los apartados 1, 2, 3, 4 y 6 del artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que se transcribe a continuación:





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

*“1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.*

*2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.*

*3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.*

*4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.*

.....

*6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.”*

Por lo expuesto con anterioridad, se proponen las siguientes medidas:

- Flexibilización en relación a las diferentes tipologías de alojamientos turísticos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa sectorial, suprimiendo las limitaciones que se recogen en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas, ello al objeto de dar respuesta a la necesidad de adaptación a las demandas del sector.

- Establecimiento de medidas de incentivo, mediante la definición de coeficientes de ponderación que favorezcan y premien la implantación de usos hoteleros en los sectores del litoral, significando que, en esta línea, los citados coeficientes diferencian asimismo los distintos usos contemplados en la normativa sectorial; es decir, hoteles y aparta-hoteles, con diferenciación por categorías, y apartamentos turísticos.





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

### 5.1 Carácter vacacional y turístico de los núcleos urbanos afectados.

El Término Municipal de Lepe está constituido por varios núcleos urbanos, figurando entre los más importantes Lepe, La Antilla y La Bella. Lepe se sitúa más al interior, mientras que La Antilla y La Bella están situados en la costa.

Conforme al artículo 13 a) del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio (en adelante POTLOH), Lepe es el núcleo urbano cabecera del término municipal y el mismo alberga el 90,49% de los habitantes de la totalidad del término.

El núcleo urbano del Municipio de Lepe en los que se emplazan los sectores de suelo urbanizable del Litoral afectados por la presente Modificación es La Antilla, que al igual que el núcleo de La Bella y de conformidad con el artículo 13 c) del POTLOH y el artículo 60 del PGOU son núcleos de vocación vacacional y turística, y los mismos albergan el 7,76% de los habitantes del término municipal.

Aunque en algunos sectores de suelo urbanizable afectados figure como uso característico el residencial (La Vera 2, Catalán Golf y Ampliación Islantilla) y en otros el uso característico turístico (La Vera 3 y 4), es manifiesta y notoria la vocación vacacional y turística de todos ellos, tal y como se deduce del último inciso del artículo 60.1 del PGOU, que se transcribe a continuación:

*“No obstante, habida cuenta del carácter de núcleo de vocación vacacional y turística atribuido en el Plan de Ordenación del territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) a los ámbitos de La Antilla y La Bella, en los sectores residenciales delimitados en dichos ámbitos, las reservas de dotaciones que se delimitan son acordes a las contempladas en el art. 17 de la LOUA para los suelos de uso característico turístico.”*

El carácter turístico de todos estos sectores también se deduce del apartado tercero del Acuerdo de 29/07/2008 de aprobación definitiva del PGOU, cuando en uno de sus incisos se establece lo siguiente:

*“Para los sectores Antilla Este, Antilla Norte 2, Golf-Este, Islantilla Norte, Babaya Los Barrancos y La Bella Sur, en los que la edificabilidad residencial (expresada en nº de viviendas a razón de 100 m<sup>2</sup>/viv) es mayoritaria respecto a la total permitida, el uso global debe ser el residencial.*

*No obstante lo anterior habida cuenta del carácter que para el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva tienen los núcleos de La*





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

*Antilla y El Terrón como núcleos de vocación vacacional y turística, se dispone que respecto a las reservas de dotaciones de manera inexcusable deben mantenerse para las nuevas extensiones de estos núcleos los estándares previstos, más acordes con los que fija el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para los suelos de uso característico turísticos."*

A mayor abundamiento de su carácter turístico y vacacional, se hace constar que todos los sectores de suelo urbanizable del Litoral delimitados en el PGOU en La Antilla y La Bella se sujetaron a las directrices contempladas en el artículo 42 del POTLOH para la ordenación de los usos turísticos y vacacionales, entre otras, las siguientes:

▣ Dos plazas residenciales por cada una hotelera.

▣ Una edificabilidad bruta del 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En base a todo ello, los sectores de suelo urbanizable del Litoral que el PGOU delimita en estos núcleos, no lo han sido para atender la demanda residencial del crecimiento natural de la población de éstos núcleos, sino para su destino vacacional y turístico. De hecho, tal y como se deduce de los datos del Padrón Municipal de habitantes que se detallan a continuación, en los núcleos de La Antilla y La Bella no existe prácticamente crecimiento poblacional en los últimos años, incluso, en algunos años se ha producido una disminución de la población. Un examen de los datos de población de éstos núcleos pone de manifiesto que aunque desde el año 2008 al 2018 se ha producido un mínimo incremento de casi 100 personas, lo que destaca en ese periodo es la existencia de continuos altibajos en la población, lo que denota la inexistencia de un crecimiento constante y natural de sus habitantes.

| AÑO  | POBLACIÓN (La Antilla/La Bella) |
|------|---------------------------------|
| 2008 | 2.387                           |
| 2009 | 2.411                           |
| 2010 | 2.414                           |
| 2011 | 2.378                           |
| 2012 | 2.391                           |
| 2013 | 2.458                           |





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

|      |       |
|------|-------|
| 2014 | 2.461 |
| 2015 | 2.387 |
| 2016 | 2.330 |
| 2017 | 2.340 |
| 2018 | 2.482 |

Por ello, en congruencia, por un lado, con la consideración de estos núcleos como de vocación vacacional y turística contemplada en el planeamiento territorial y en el planeamiento urbanístico y, por otro, con la ausencia de un crecimiento poblacional natural, los sectores de suelo urbanizable del litoral delimitados en La Antilla y La Bella se han creado para su destino vacacional y turístico.

### **5.2 Justificación de la adopción de las medidas de impulso e incentivo para la implantación de usos hoteleros.**

Tal y como se ha recogido en el apartado de Justificación de la Modificación, se precisa una adaptación y flexibilización en las determinaciones de afección en relación al sector turístico, de manera que se corrija la excesiva dependencia de un aprovechamiento estacional y, en consecuencia, insostenible, por lo que la ruptura de dicha temporalidad se erige como una de las premisas de la propuesta, para lo cual se precisa introducir elementos tanto de flexibilización en relación a las diferentes categorías y tipologías de alojamientos hoteleros, según lo dispuesto en la normativa sectorial de Turismo, como de incentivo para la implantación de dichos usos hoteleros en detrimento del uso residencial, lo cual tendrá una indiscutible repercusión sobre el turismo, tanto desde una perspectiva de continuidad, como de sostenibilidad económica y ambiental.

En consecuencia, la propuesta ha de entenderse bajo la premisa de un cambio del modelo turístico y vacacional, primando los usos sostenibles frente a los puramente residenciales de temporada.

Como se ha referido con anterioridad, las medidas que se recogen en la presente modificación son:

- Adecuación parcial del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del PGOU, ello al objeto de suprimir las limitaciones en relación a las diferentes tipologías turísticas, de conformidad con lo dispuesto en la Normativa Sectorial de Turismo, y más concretamente en relación a los apartamentos turísticos, lo cual





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

en hace necesario al objeto de flexibilizar la oferta, y adaptarse a unas demandas “actualizadas” del sector turístico.

- Definición y aplicación de diferentes coeficientes de ponderación tendentes a favorecer e incentivar la implantación de usos hoteleros, a cuyos efectos se propone introducir un nuevo apartado en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas del PGOU, relativo a los aprovechamientos, donde se definen dichos coeficientes con el ámbito exclusivo de los sectores del litoral, significando que dichos coeficientes se aplicarían diferenciando asimismo las distintas tipologías turísticas contempladas en la normativa sectorial; es decir, hoteles y aparta-hoteles, con diferenciación por categorías, y apartamentos turísticos. Estos coeficientes se aplicarán sobre la superficie construida de cada una de las categorías, minimizando la edificabilidad resultante a los efectos de su cómputo sobre el parámetro de edificabilidad máxima definido en cada una de las fichas correspondientes a los sectores del ámbito litoral.

En esta línea, se estima conveniente incentivar en mayor medida la implantación de hoteles y aparta-hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas, así como los apartamentos turísticos, reduciendo el citado incentivo para la tipología hotelera de inferior categoría, ello al estimar que los primeros generan un turismo mas cualificado, mayor carga de trabajo y asimismo una mayor permanencia temporal, lo que redundará en el cambio del modelo hacia otro más permanente y, en consecuencia, sostenible, con una incidencia más significativa sobre el tejido productivo en su conjunto, por lo que se proponen los siguientes coeficientes de ponderación:

| TIPOLOGÍA TURÍSTICA                                | COEFICIENTE PONDERACIÓN |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Hoteles y aparta - hoteles de 4 ó 5 estrellas..... | 0,80                    |
| Apartamentos turísticos.....                       | 0,80                    |
| Hoteles y aparta - hoteles de 3 estrellas.....     | 0,90                    |

## 6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

Tal y como se ha reiterado, la vocación turística aludida del ámbito litoral, precisa la adopción de medidas concretas que afiancen dicha vocación, impulsando y fomentando la implantación de usos destinados a alojamientos turísticos, en todas las categorías reconocidas en la normativa sectorial, y más concretamente, en los usos enumerados en el artículo 36.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, a excepción de los campamentos de turismo o camping y las casas rurales.

Asimismo, tal y como se ha recogido en el apartado de Justificación de la Modificación, se precisa una adaptación y flexibilización en las determinaciones de afección en relación al sector turístico, de manera que se corrija la excesiva dependencia de un aprovechamiento estacional y, en consecuencia, insostenible desde una perspectiva social, económica y ambiental. En este sentido, significar que la ruptura de la estacionalidad se erige como premisa fundamental en la propuesta de Modificación, de manera que, para la consecución de dicha premisa, se precisa incentivar la implantación de los usos hoteleros, flexibilizando las diferentes categorías y tipologías contempladas en la normativa sectorial, en contraposición a los residenciales

En consecuencia, el contenido de la modificación se concreta en dos apartados puntuales interrelacionados:

- Flexibilización en los límites establecidos en el planeamiento vigente en relación a la implantación de las diferentes tipologías del sector definidas en la normativa de afección, ello mediante la adecuación parcial del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en concreto el apartado 2.a, ello al objeto de suprimir las limitaciones recogidas en relación a la tipología de apartamentos turísticos, tanto en referencia a la edificabilidad como al número de plazas, lo cual se estima necesario dada la evolución en la oferta y demanda del sector, donde el dinamismo y la flexibilidad son conceptos fundamentales para la adaptación.

- Introducción de diferentes coeficientes de ponderación, cuya aplicación sobre las superficies construidas en las tipologías hoteleras reducirían la edificabilidad a efectos de su cómputo dentro de los límites establecidos en las diferentes fichas de los sectores, que no se modifican, ello con el objeto de favorecer e incentivar la implantación de usos hoteleros. En este sentido se incluye un nuevo apartado, con el número 16, en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se definen dichos coeficientes de ponderación sobre el ámbito definido del suelo urbanizable del litoral, diferenciando tipologías hoteleras contempladas en la normativa sectorial.

En esta línea, se ha considerado conveniente ponderar asimismo el





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

incentivo en función de la repercusión sobre la generación de empleo, incidencia sobre el tejido productivo, la sostenibilidad y la cualificación del sector, por lo que dichos incentivos se relacionan con las tipologías y categorías turísticas, ello n los siguientes términos:

| <i>TIPOLOGÍA TURÍSTICA</i>                         | <i>COEFICIENTE PONDERACIÓN</i> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Hoteles y aparta - hoteles de 4 ó 5 estrellas..... | 0,80                           |
| Apartamentos turísticos.....                       | 0,80                           |
| Hoteles y aparta - hoteles de 3 estrellas.....     | 0,90                           |

Reiterar que presente modificación no supone alteración alguna sobre la ordenación del ámbito concretado en los sectores del litoral referidos.

### 7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, conforme al artículo 30 y el apartado segundo del Anexo II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la presente actuación no tiene la condición de actuación con incidencia en la ordenación del territorio.

En este mismo sentido, significar que, como se ha reiterado, si bien la presente modificación no afecta a la ordenación definida para los diferentes sectores del ámbito litoral, debiendo entenderse como una mera concreción en el establecimiento de medidas para incentivar la implantación de usos hoteleros, con el objeto de modificar el modelo de temporalidad basado en la segunda residencia, para pasar a otro más sostenible; no obstante dichas medidas, al “corregir” el parámetro de edificabilidad a efectos de su cómputo, se estima oportuna su consideración como carácter estructural, ello pese a que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.A.d del artículo 10 de la LOUA, no se altern las edificabilidades globales de cada zona ni, por supuesto, se incrementa el nivel de intensidad, maás bien al contrario al pretender incrementar el número de plazas hoteleras en detrimento del número de viviendas.

Desde el punto de vista de la ordenación territorial, en el Municipio de Lepe son de aplicación, principalmente, el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

Conforme al POTA Lepe pertenece a la Unidad Territorial Costa Occidental de Huelva, organizada por Ciudades Medias Litorales, figurando el municipio como Ciudad Media 2 y como centro funcional básico de 1º nivel en la organización funcional del sistema de ciudades del POTA.

Por otro lado, conforme al artículo 13 del POTLOH y al artículo 60 del PGOU los núcleos urbanos afectados de La Antilla y La Bella son de vocación vacacional y turística.

En este sentido, reiterar la vocación turística de los núcleos de La Antilla y La Bella a los efectos de analizar la coherencia de la Modificación con los planes de ordenación del territorio en vigor, ello en relación a las Normas 53 y 150 relativas a la urbanización de áreas turísticas y al modelo territorial de cada ámbito litoral mediante la planificación, respectivamente. En este sentido, en la Norma 53 del POTA relativa a la urbanización de áreas turísticas se establece que el planeamiento urbanístico y territorial orientará la ordenación del espacio turístico a dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.

Por su parte, en la Norma 150 relativa al modelo territorial de cada ámbito litoral mediante la planificación se establece que: *“En los ámbitos menos consolidados del desarrollo turístico se llevarán a cabo, en la marco del Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, Planes de Actuación Turística Integrada (SC-06) de ámbito supramunicipal dirigidos a fomentar un crecimiento ordenado de la oferta turística. El planeamiento urbanístico deberá proponer modelos equilibrados de creación de oferta hotelera y segundas residencias.”*

### 8.- PRINCIPALES AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Desde el punto de vista ambiental, resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en el Decreto – Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Dada a singularidad de la Modificación y el ámbito de la misma, se estima oportuno solicitar pronunciamiento a la administración autonómica competente en relación a si la tramitación de la presente Modificación está sujeta o no a algún trámite ambiental de los establecidos en la GICA y, en caso de estar sujeta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, si lo está al procedimiento ordinario o simplificado.





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

A estos efectos se hace constar lo siguiente:

- La presente Modificación no afecta a la ordenación definida para los diferentes sectores del ámbito litoral, debiendo entenderse como una mera concreción en el establecimiento de medidas para incentivar la implantación de usos hoteleros, con el objeto de modificar el modelo de temporalidad basado en la segunda residencia, para pasar a otro más sostenible.
- La Modificación no altera las edificabilidades globales de cada zona ni, por supuesto, se incrementa el nivel de intensidad, más bien al contrario, al pretender incrementar el número de plazas hoteleras en detrimento del número de viviendas. No obstante, la aplicación de los coeficientes que se establecen conllevará la corrección del cómputo de la edificabilidad de los usos hoteleros.

Desde el punto de vista sectorial, resulta de aplicación el Decreto 169/2014, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud de Andalucía. Al igual que anteriormente, dada a singularidad de la Modificación y el ámbito de la misma también se estima oportuno solicitar pronunciamiento a la administración autonómica competente en materia de salud en relación a la necesidad o no de incluir en la modificación el documento de Valoración de Impacto en Salud previsto en la normativa citada.

A estos efectos, se hace constar lo siguiente:

- El presente expediente se trata de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe aprobado definitivamente en el año 2008, el cual durante su tramitación no estuvo sometido a evaluación de impacto en salud.
- La presente Modificación no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ni se ve afectado por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

### 9.- IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE LA MODIFICACIÓN. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA





## Ayuntamiento de Lepe

---

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

Como se ha reiterado en apartados anteriores, el objeto de la modificación, concretado en la adopción de medidas tendentes a flexibilizar e incentivar la implantación de usos hoteleros en los sectores del litoral, es la adaptación de las condiciones para favorecer al sector turístico, en términos tanto cuantitativos de número de plazas hoteleras, como cualitativos, proponiendo un cambio en el modelo turístico actual, manifiestamente insostenible dada su fundamentación en las segunda residencias y temporalidad, por lo que dicho cambio de modelo, hacia otro más sostenible, resulta de enorme interés para un sector fundamental en nuestro tejido productivo.

El fomento y potenciación de los usos hoteleros, frente a los tradicionales de segunda residencia, supone una clara apuesta por la ruptura de la temporalidad en el frente litoral, profundizando en la vocación turística del frente litoral, lo cual ha de entenderse en términos de estabilidad temporal y económica y, en consecuencia, de sostenibilidad, económica y medioambiental, por lo que las implicaciones económicas resultan evidentes al optimizar los recursos, con consecuencias sobre el mercado laboral y el tejido productivo.

### 10.- CONCLUSIONES.

En base a las determinaciones incluidas en los apartados anteriores puede concluirse lo siguiente:

- Que la justificación de la Modificación se encuentra en la marcada vocación vacacional y turística del ámbito litoral de nuestro municipio, contemplada también en el artículo 13 c) del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio.

- Que al objeto de preservar y apuntalar la referida vocación turística, se precisa la adopción de medidas tendentes a modificar un modelo claramente insostenible basado en la temporalidad y en la segunda residencia, ello mediante el fomento e incentivo para la implantación de usos hoteleros que permitan un fortalecimiento y cualificación del sector turístico frente a la oferta meramente residencial, lo cual ha de entenderse en términos de sostenibilidad económica y medioambiental.

- Que el contenido de la Modificación es coherente con el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio, así como con las determinaciones territoriales establecidas





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

en la LOUA.

- Que la presente Modificación es idónea y conveniente al mejorar el bienestar de la población, dada su especial relevancia e incidencia sobre el sector turístico, básico para nuestro tejido productivo, y fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA, garantizando en los núcleos del litoral una ordenación urbanística coherente con la vocación vacacional y turística de los mismos, dando prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas y proponiendo modelos equilibrados de creación de una oferta hotelera flexible y cualificada.

### 11.- INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

La incardinación de la presente modificación únicamente incide sobre los artículos 64 y 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, ello al concretar medidas de incentivo con carácter exclusivo sobre el ámbito de suelo urbanizable del litoral, y referidas a los usos hoteleros asimismo de manera exclusiva, así como a la flexibilización en los límites referidos a las diferentes tipologías y categorías hoteleras contempladas en la normativa sectorial.

La incardinación de la modificación se concreta sobre los siguientes artículos:

#### **Artículo 64.- Aprovechamiento (suelo urbanizable)**

En este artículo se incluye un nuevo apartado a modo de apartado decimosexto (64.16), al objeto de definir coeficientes de ponderación a aplicar sobre las edificabilidades con el siguiente contenido:

*64.16.- Se considera la vocación turística de los siguientes sectores de suelo del litoral:*

#### **ÁMBITO LA ANTILLA**

- Antilla Este
- Secotores de La Vera
- Los Barrancos – La Babaya
- Catalán Golf
- Ampliación Golf Islantilla

#### **ÁMBITO LA BELLA / EL TERRÓN**





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

- La Bella Recinto Sur
- Centro Hípico

*Sobre los citados sectores, y al objeto de favorecer e incentivar la implantación de usos hoteleros, serán de aplicación los coeficientes de ponderación que se exponen, a aplicar sobre las superficies construidas de cada una de las diferentes categorías y tipologías de usos hoteleros, ello a los efectos de su cómputo para el parámetro de "Techo máximo edificable" definido en cada una de las fichas correspondientes a los sectores indicados:*

| TIPOLOGÍA TURÍSTICA<br>PONDERACIÓN                 | COEFICIENTE |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Hoteles y aparta - hoteles de 4 ó 5 estrellas..... | 0,80        |
| Apartamentos turísticos.....                       | 0,80        |
| Hoteles y aparta - hoteles de 3 estrellas.....     | 0,90        |

### - Artículo 114.- Clasificación de Usos

En esta artículo únicamente se modifica un inciso existente en la letra a) del artículo 114.2 para actualizar la referencia a la legislación sectorial de afección y suprimir las limitaciones recogidas para la tipología de apartamentos turísticos e inmuebles de usos turístico en régimen de aprovechamiento por turno tanto de techo máximo como número de plazas, excluyendo en dicha limitación los apartamentos turísticos, y adecuando el contenido a los tipos de establecimientos de alojamiento turístico definidos en la normativa sectorial.

#### Artículo 114.2 a) Residencial (Redacción actual inciso afectado).-

*"En los Sectores turísticos, y en aquellas parcelas de suelo urbano vinculadas a uso exclusivamente hotelero (h), el uso hotelero incluye los establecimientos de alojamiento turístico enumerados en el artículo 36.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, a excepción de los campamentos de turismo o camping y las casas rurales. En concreto se admiten hoteles y hoteles-apartamentos de cuatro estrellas como mínimo, hostales de dos estrellas, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. No obstante, en estos sectores y parcelas de suelo urbano vinculadas a uso hotelero (h), los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno, no podrán sobrepasar el 25% del techo total establecido*





## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental / ESO

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** MODIFICACIÓN 17 PGOU - USOS HOTELEROS ÁMBITO LITORAL - MEMORIA

**Expte:** 7424/2020

*por unidad de zona, o bien, el 50% del número de plazas hoteleras establecidas como mínimo en el sector o definidas en la parcela. Asimismo se admite como compatible el uso hotelero en suelo urbano calificado como industrial / terciario, si bien en éstos únicamente se admiten hoteles y apartahoteles, previa ordenación adecuada a nivel de manzana completa a realizar mediante tramitación de Estudio de Detalle que garantice la correcta implantación de los usos contemplados, limitándose la altura a planta baja más dos en la edificación hotelera, sin incremento de edificabilidad.*

*En ningún caso, la implantación del uso hotelero podrá conllevar un cambio de uso global o característico definido por el planeamiento a turístico.”*

### **Artículo 114.2 a) Residencial (Redacción modificada inciso afectado).-**

*“En los sectores con vocación turística ubicados en el litoral, el uso hotelero incluye los establecimientos de alojamiento turístico enumerados en el artículo 40.1, letras a) y b) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. En concreto se admiten hoteles y hoteles-apartamentos de tres estrellas como mínimo, hostales de dos estrellas y apartamentos turísticos. Asimismo se admite como compatible el uso hotelero en suelo urbano calificado como industrial / terciario, si bien en éstos únicamente se admiten hoteles y apartahoteles, previa ordenación adecuada a nivel de manzana completa a realizar mediante tramitación de Estudio de Detalle que garantice la correcta implantación de los usos contemplados, limitándose la altura a planta baja más dos en la edificación hotelera, sin incremento de edificabilidad.*

*En ningún caso, la implantación del uso hotelero podrá conllevar un cambio de uso global o característico definido por el planeamiento a turístico.”*

### 12.- PLANO SITUACIÓN SECTORES AFECTADOS

En Lepe a fecha de firma electrónica.  
LA TTE. ALCALDE-DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO,  
CALIDAD AMBIENTAL Y CATASTRO,  
(Decreto Alcaldía de 1 de julio de 2019)  
Fdo: Ana Delgado Morgado.

