

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LEPE**

**M E M O R I A**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEPE****MEMORIA**

## ÍNDICE

Estructura general y orgánica del territorio .....	1
Las Unidades Ambientales y la Estructura General y Orgánica del territorio.....	6
Ordenación del territorio municipal: una aproximación morfológica ..	12
Playas y sistemas dunares.....	19
Humedales.....	24
Cauces fluviales.....	28
Cabezos y acantilados.....	31
Paisajes forestales.....	35
Áreas de cultivo.....	40
Áreas forestales productivas.....	43
Dehesas.....	45
Valoración del impacto ambiental.....	46
El relieve.....	56
Las aguas.....	60
La vegetación.....	64
La fauna.....	68
Los caminos.....	70
El núcleo de Lepe .....	72
Estructura urbana.....	76
1. Sistema viario .....	76
2. Sistema de espacios libres .....	82
3. Sistema de dotaciones .....	84
4. Las actividades .....	87
5. Planeamiento .....	89
Otros núcleos residenciales .....	91
Pinares de Lepe.....	91
La Bella.....	93
El Terrón.....	95

Compañía Sevillana de Electricidad.....	96
La Barca.....	97
Los desarrollos turísticos .....	98
La Antilla e Islantilla .....	103
Estructura urbana.....	103
1. Sistema viario .....	103
2. Sistema de espacios libres .....	106
3. Sistema de dotaciones .....	108
4. Las actividades .....	109
Justificación de las reservas de terrenos del sistema general de espacios libres .....	114
Justificación de los aprovechamientos de las diferentes unidades y sectores .....	116
Justificación del cumplimiento del 30% de viviendas de protección oficial .....	125
Anexo A. Declaración previa de Impacto de Ambiental de 11 de octubre de 2004 .....	132
Anexo B. Ficha de cuantificación de las determinaciones del Plan ..	139

## **Estructura general y orgánica del territorio**

El plano Estructura general y orgánica del territorio, contiene aquellos elementos de infraestructura, espacios públicos y dotaciones que garantizan la estructura territorial del municipio de Lepe, así como su funcionalidad interna. Todos los elementos que aparecen dibujados en este plano tienen la consideración de sistemas generales. Veamos los más relevantes.

Dentro del sistema viario destaca en primer lugar el trazado de la autovía Huelva-Ayamonte a su paso por el término municipal. Sin duda la construcción de dicha autovía va a suponer una transformación fundamental para Lepe, y seguramente el aspecto clave de dicho proyecto es que facilitará un acceso más rápido al núcleo y a la costa y evitará un incómodo tráfico de mercancías a través del mismo. Algunas opiniones en cambio destacan este último aspecto como negativo; alejar la circulación del casco podría redundar en un menor conocimiento de los atractivos de Lepe, o incluso podría afectar alguna actividad basada precisamente en la existencia de aquella circulación de paso. Todo y considerar los aspectos mencionados como importantes consecuencias del trazado de la autovía, creemos que no se trata de las únicas dimensiones a tener en cuenta, ni quizás de las más trascendentales desde el punto de vista urbanístico. Por todo ello quisiéramos hacer énfasis en al menos otros tres aspectos que pueden ser considerados como oportunidades clave que dicho proyecto va a generar y que convenientemente aprovechadas pueden redundar en una mejora sustancial para el municipio.

En primer lugar conviene considerar el trazado de la autovía no tan solo como una alternativa para un tráfico más fluido para el transporte de mercancías o movimiento de pasajeros hacia o desde Portugal, o como una mejora notable de la accesibilidad de los municipios que atraviesa, entre ellos Lepe, sino como una oportunidad única de explicarlos, de enfatizar sus recursos y potencialidades.

Ello implica la necesidad de diseñar un recorrido atento no tan solo a los parámetros de eficiencia funcional, sino muy especialmente a su cuidadosa inserción en el territorio; al encaje topográfico menudo, a los desmontes y terraplenes; a la salvaguarda de los canales de escorrentía; a un recorrido que muestre el interés de la geografía de Lepe, que ponga en valor los cabezos y la riqueza de su paisaje agrícola.

Pero implica a su vez seleccionar muy bien los enlaces, de acuerdo con idénticas consideraciones de eficiencia en la conexión con los diferentes núcleos, pero también de encaje amable en el territorio.

E implica finalmente no malbaratar el cometido de esta nueva "variante" viaria colmatando sus inmediaciones, o proponiendo intervenciones alejadas de aquel objetivo de mostrar los recursos y potencialidades de Lepe.

Una segunda oportunidad es la de convertir la actual carretera nacional a su paso por el casco urbano (avenidas de Andalucía, de Blas Infante y Los Cruces) en su avenida principal, en un paseo urbano que estructure y cualifique piezas hasta ahora relativamente inconexas, que construya la fachada principal del núcleo de Lepe, de la que éste carece por ahora.

Una tercera oportunidad es la de posibilitar un mejor acceso a los diferentes núcleos o parajes del municipio (El Terrón, La Antilla, Islantilla, Pinares, La Bella, Lepe) sin necesidad de atravesar su capital. De la situación actual, donde todos los accesos se realizaban atravesando la avenida de Andalucía y Los Cruces, se podrá pasar ahora a diversificar los enlaces y recorridos, buscando la mejor conexión con cada núcleo. Ello implica prever nuevos trazados desde cada uno de los enlaces previstos hacia las nuevas áreas industriales, hacia Lepe y los núcleos costeros, trazados a los que cabría aplicar idénticas consideraciones a las realizadas al comentar el de la propia autovía.

Esto va a suponer un cambio sustancial en la movilidad a través del

municipio, que el Plan General tiene la posibilidad de prever y encauzar adecuadamente.

La Consultora INYSUR, S.L. redactó un Estudio Previo denominado "Accesos al Corredor Litoral Onubense y Mejora de la Conectividad Interna" donde se recogía el trazado de la autovía y se planteaban los accesos desde la misma a la ciudad de Lepe y a la costa. Dicho estudio sirvió de base de partida para que, por parte del equipo redactor del Plan General y del Ayuntamiento se introdujeran diversas mejoras y se solicitara la inclusión de las futuras rondas de Lepe dentro de las previsiones del Plan de Carreteras de Andalucía. El resultado de todo este proceso se recoge en el plano de Estructura general y orgánica que se comenta a continuación.

Desde la autovía se producen dos enlaces dentro del término municipal de Lepe. El enlace norte, a medio camino entre Lepe y Cartaya, dará acceso a estos dos núcleos. El enlace oeste, a la altura del cruce de la carretera de Villablanca (H-1211) con la autovía, ha de permitir un segundo acceso a la ciudad de Lepe a través de dicha vía, así como a los núcleos costeros.

La opción inicial de la vía hacia la costa estaba excesivamente desplazada hacia Isla Cristina. Esto hubiera supuesto seguir manteniendo una considerable presión de uso sobre las vías desde Lepe a la costa, ya sea la HV-4116 a La Antilla (a través de Pinares de Lepe), como incluso sobre la carretera HV-4126 hacia El Terrón. Por dicha razón se plantearon dos alternativas, que fueron bien acogidas por los responsables del estudio. Por un lado prever unas rondas de Lepe, que luego comentaremos. Por otro que el acceso a la costa se produjera en un punto intermedio entre los dos municipios (Lepe e Isla Cristina) y equidistante de ambos extremos, El Terrón e Isla Cristina. De este modo, llegando desde la autovía a Islantilla, prácticamente en el límite municipal, se posibilita una adecuada relación con el conjunto de desarrollos litorales de la costa de Lepe, y se desincentiva de esta manera la opción tradicional de la avenida de Andalucía y carreteras al Terrón o La Antilla. Esto posibilitaría proceder a un tratamiento algo

más cívico de estas vías, plantearlas como "avenidas territoriales" de unión entre los principales núcleos del municipio, urbanizarlas y arbolarlas para que puedan llegar a acoger adecuadamente recorridos de peatones, bicicletas y caballos.

La otra gran apuesta que plantea Lepe al Plan de Carreteras de Andalucía es la de las rondas y, esencialmente, de la ronda oeste. El trazado de estas rondas se sitúa a una distancia estratégica del casco urbano de Lepe al objeto de no crear tensiones de crecimiento y de ayudar a su vez a estructurar todo el territorio próximo, recogiendo diversas vías agropecuarias existentes (muchas de ellas asfaltadas y de considerable sección) y otras radiales que confluyen en el núcleo. Para ello se propone un trazado a una distancia prudencial, que aprovecha numerosos tramos de vías existentes, que interfiere poco con los cultivos agrícolas y que tiene además un considerable interés paisajístico, al discurrir en su mayor parte a lo largo de las líneas de carena de las ondulaciones del terreno. Con el trazado de ronda oeste el acceso al litoral desde la autovía tendría además otra opción alternativa, a través de la carretera desde Villablanca, de la propia ronda oeste de Lepe, y desde ésta a través del mejorado acceso a la Redondela.

La propuesta de las rondas tiene como cometido básico el desviar los tráficoes a través, aquellos que no tiene origen o destino en la ciudad de Lepe, y asimismo facilitar el acceso o salida desde este núcleo a determinados tráficoes pesados o agrícolas, al posibilitar conexiones con un buen número de carreteras y caminos agrícolas. De ahí la importancia que se le otorga a dichos enlaces. Refiriéndonos a la ronda oeste y siguiendo un recorrido en sentido contrario a las agujas del reloj tendríamos los siguientes enlaces: carretera Huelva-Ayamonte, camino de Cantaergallo, camino de Valdepegas, carretera H-1211 a Villablanca, camino de Las Carreras, camino de La Tejita, de nuevo carretera N-431 de Huelva a Ayamonte, camino de La Redondela y carretera HV 4116 a La Antilla.

El tramo este tiene un trazado algo más complejo, al no poder

aprovechar en la misma medida caminos preexistentes. Por otro lado no resulta tan urgente, si se tiene en cuenta que su cometido podrá ser desempeñado en parte por la gran avenida que cerrará las diferentes extensiones de suelo urbanizable (sectores avenida de Andalucía norte y sur, Virgen Bella, El Prado y Camino del Catalán Este y Oeste). Se dispone a una distancia prudencial de las marismas del Prado. Posibilita enlaces con las vías siguientes: camino de Valsequillo, carretera HV-4126 al Terrón, camino del Carchuelo, camino de la Dehesa Limpia, camino de Valletoray y camino de Malascarnes.

Además de la autovía, el nuevo acceso a la costa y las rondas, el plano de Estructura general y orgánica recoge otras importantes vías del municipio. Entre ellas estarían las ya citadas carreteras N-431 de Huelva a Ayamonte, HV 4116 de Lepe a La Antilla y HV 4126 de Lepe a El Terrón, así como los caminos agrícolas que tienen un mayor valor estructurador.

En cada uno de los núcleos se han dibujado las vías fundamentales, aquellas que constituyen su esqueleto básico. Al margen de las hoy existentes (avenidas de Blas Infante, Los Cruces, de Andalucía, calle Real y paseo del ferrocarril en Lepe; avenidas de La Antilla, Isla Cristina, del Terrón y Castilla, en La Antilla), los nuevos crecimientos habrán de introducir una notable regularidad en la malla viaria, con calles y avenidas de secciones homogéneas y dimensiones suficientemente holgadas (12, 18 y 24 metros).

Pero además de los trazados viarios el plano contiene otros diversos sistemas generales, tales como la depuradora, principales balsas de riego y estaciones reguladoras; el puerto del Terrón, las principales dotaciones colectivas (escolares, deportivas, socioculturales...), así como los parques y espacios libres de un cierto tamaño.

Finalmente para valorar mejor el encaje de las principales infraestructuras y dotaciones se dibuja con dos tonos grises el ámbito del actual suelo urbano y de las propuestas de crecimiento en suelo urbanizable.

## **Las Unidades Ambientales y la Estructura General y Orgánica del territorio**

Habitualmente se suele sobreentender la estructura general y orgánica de un territorio constituida por los sistemas generales de comunicaciones, de dotaciones y equipamientos, servicios urbanos, espacios libres, así como los ámbitos de suelo urbano y urbanizable, aderezados en algunas ocasiones por alguna reserva de especial interés natural.

Sin embargo ésta no deja de ser una visión simplista de la rica y compleja realidad territorial. El suelo rústico reclama asimismo una clara estructura soporte o será entendido como una mera extensión en barbecho, pendiente siempre de cualquier próxima transformación urbanística. Los espacios agrícolas o naturales forman parte integrante del sistema de espacios libres junto con las plazas, parques y jardines urbanos y deben ser defendidos y proyectados atendiendo precisamente a la estrecha relación entre los mismos. Pero su mera existencia, su mayor o menor extensión y el número de ellos no es garantía suficiente de la calidad ambiental de un territorio. Desde las propuestas pioneras de Frederick Law Olmsted se han incorporado conceptos bien relevantes a la ecología del paisaje, denominación que aparece a mediados de este siglo para describir la interacción entre comunidades biológicas y el ambiente físico. Conceptos como ecosistemas, estudios sobre la geografía de animales y plantas, agronómicos, metodologías para el análisis de la vegetación, teorías acerca de las ventajas de las hileras de matorrales y, muy fundamentalmente la teoría de las islas de biodiversidad. Planteado en términos sencillos, lo que aquí nos interesa destacar es que el aislamiento de ámbitos de especial interés natural, de reductos de biodiversidad, a la larga, acaba empobreciéndolos. En cambio su interconexión los enriquece, aumenta la posibilidad de reproducción y de aparición de nuevas especies animales y vegetales, incrementa en definitiva su entropía, su capacidad de resistencia.

Desde 1980 el análisis de los mosaicos territoriales ha adquirido gran relevancia. Los pequeños, medianos o grandes reductos de biodiversidad se enriquecen y constituyen un sistema mucho más resistente si están convenientemente conectados por corredores biológicos. Las piezas de mayor valor resisten mejor a cualesquiera tensiones de transformación si disponen de unas áreas de colchón.

La estructura soporte de cualquier paisaje puede considerarse integrada esencialmente por dos tipos de elementos: "patches" o reductos de biodiversidad y corredores biológicos, que conjuntamente conforman una matriz.

En el plano Elementos relevantes del paisaje del Avance de planeamiento se recogieron todos aquellos que conforman precisamente dicha estructura soporte, a falta únicamente de incluir las áreas urbanas.

Distinguíamos en aquel documento "patches" o nodos de biodiversidad de tamaños muy variados. Entre los más pequeños tendríamos algunos de los cabezos más relevantes (de La Pereira, del Silbao, La Bella, La Tinajita, de la Bola, del Corcho, de Ladera Grande, del Tío Parra, de Cabezarias, Los Cabezuelos, del Tojal, del Cebollar, del Tarro y de la Tiñosa); así como diversos embalses naturales, particularmente en el paraje de Covadonga y de la dehesa del Piorno. Entre los de tamaño medio tendríamos algunas dehesas, como la del Alcornocal y los Pinares de Lepe.

El suelo de interés forestal en la parte alta del municipio conforma un ámbito de notable extensión y alberga en su interior numerosos embalses, arroyos y cabezos. De especial relevancia son los espacios naturales catalogados de la Flecha de Nueva Umbría y Marismas del Catalán, del Prado y las que se extienden entre los puentes de La Barca y La Tavirona.

El frente de playa, pero muy particularmente el conjunto de cañadas, arroyos y barrancos y, especialmente el río Piedras constituyen potenciales corredores. Cabe destacar el arroyo de La Sisera, conector

natural entre el río Piedras y el área de barrancos; los pares Valsequillo-El Fraile y de la Gaga-del Pozo del Pilar, que cabezos y barrancos con las marismas del Catalán y del Prado; los arroyos de la Vega y de Valsequillo; todos ellos eficaces corredores ecológicos

El tratamiento de los espacios libres debe plantearse desde un ámbito algo más extenso, que tenga en cuenta no tan solo las plazas, avenidas y parques del núcleo o conjunto de núcleos del municipio, sino a su vez los espacios más relevantes (cabezos, esteras, marismas...) de su geografía, sus singulares reservas ecológicas o los rasgos más distintivos de su paisaje, natural o cultivado.

Cabrían dos lecturas de estos espacios, desde visiones prácticamente opuestas, y así podríamos referirnos por ejemplo a aspectos tales como:

-La creciente presión sobre unidades de notable valor ambiental, tales como los pinares costeros, que carecían hasta la redacción de este Plan General de una figura adecuada de protección.

-La desconsideración de los cabezos y los procesos de erosión que estaban sufriendo.

-El escaso conocimiento general y la escasa difusión de los valores ambientales de las Marismas del Río Piedras y de la Flecha de El Rompido.

-El que la floreciente economía agrícola se asocie en el caso de la fresa a un paisaje de plásticos y desechos.

-La rica configuración geomorfológica del núcleo de Lepe, punto de confluencia de diversos arroyos (Pozo del Pilar, Valdemedio, Valleflorero, de las Moreras, Valdepega, Las Carreras...) queda enmascarada, manifestándose tan solo en sus aspectos negativos (riadas, dificultades de desagüe, atasco canalizaciones...).

-Que las grandes manifestaciones culturales (romería de la Virgen de la Bella) no contaban con un recinto acorde con su importancia.

-La ausencia en los núcleos urbanizados de una red de espacios libres cualificados, que este Plan corrige de manera decidida.

Esta relación podría ser seguramente más extensa. Pero la redacción del Plan General de Ordenación Urbana pretende basarse en un enfoque propositivo, que arranca de las oportunidades existentes para construir a partir de ellas las alternativas de futuro. De ahí el lema, Lepe, paisaje, huerta y jardín, que se desarrollaba en el Avance. Interesa sacar partido de estas potencialidades y por tanto el Plan General incorpora aspectos tales como:

1.Una red urbana de espacios libres diversa, cualificada e inter-relacionada (jardines, paseos, plazas, parques, espacios naturales o agrícolas...). Este último aspecto es particularmente importante: el entendimiento de esta red como un verdadero sistema, no tan solo al interno de los núcleos, sino en continuidad con los caminos rurales, cauces de arroyos, vías verdes... y enlazando con los espacios naturales de mayor interés. La continuidad y estrecha inter-relación, la constitución de unos verdaderos corredores ambientales, es lo que le habrá de conferir mayor valor a cada uno de los elementos de dicho sistema, su pertenencia a un entramado común, en el que cada pieza jugará un cometido específico y deberá, en su caso, ser diseñada al efecto.

2.En este sentido, además de aquellos espacios públicos de carácter más tradicional, como las plazas y los pequeños parques, cabe plantearse la especial relevancia de otras operaciones como la puesta en valor de la traza de los cauces de arroyos que confluyen en el casco y su prolongación más allá de los límites de éste; o la recuperación como parque lineal del trazado del ferrocarril; o el tratamiento como espacios libres de las grandes zonas deportivas al aire libre; o el diseño de los bordes del núcleo buscando la mezcla enriquecedora de actividades y paisajes urbanos y de huerta y no un límite estricto entre unos y otros.

3.La puesta en valor del rico paisaje agrícola, pautando la forma y

disposición de aquellas construcciones que sean necesarias para el adecuado desarrollo de las labores; salvaguardando de la transformación indiscriminada los elementos territoriales más relevantes (cabezos); estudiando alternativas para corregir el impacto de las extensiones de plástico; bajo la perspectiva en todos los casos, de la defensa a ultranza de una de las actividades más significativas del desarrollo de Lepe.

Ello conlleva una cuidadosa reglamentación en activo del suelo agrícola, atenta a satisfacer en primer lugar las necesidades derivadas de la actividad productiva, a asegurarle la infraestructura adecuada. Pero a su vez pretende atender a la dimensión paisajística y ambiental del territorio cultivado.

4.La ordenación de algunos espacios bien singulares como el del recinto de la romería de la Virgen Bella, adecuándolo como un parque territorial que pueda alojar durante períodos concretos actos culturales y recreativos singulares.

5.La salvaguarda de todos aquellos parajes que tengan especiales valores ambientales y que ya el plano Elementos relevantes del paisaje del Avance puso de relieve.

Este plano recogía aquellos espacios libres de mayor entidad de Lepe y La Antilla y los ponía en relación con las áreas de interés natural más relevantes del municipio. Los principales cabezos, las marismas, las dehesas, los suelos de interés forestal y los espacios naturales del Río Piedras y la Flecha de Nueva Umbría constituyen los reductos de singular biodiversidad. El propio río y el conjunto de rieras, cañadas y arroyos, los corredores ambientales que los relacionan.

El plano de Estructura general y orgánica de este Plan General dibuja algunos otros elementos en aras a una mejor visión de conjunto: los ámbitos urbanos consolidados y las áreas de previsible crecimiento; las grandes reservas de espacios libres y equipamientos y el sistema viario. En su conjunto dibujan el esqueleto del territorio construido y

el de los espacios vacíos, ambos igualmente importantes para el futuro de Lepe. Pero por todo lo comentado en este apartado debe ser interpretado conjuntamente con el plano 3.1 Calificación del suelo. Término municipal, que comentamos a continuación.

## **Ordenación del territorio municipal: una aproximación morfológica**

El plano 3.1 Calificación del suelo. Término municipal distingue el conjunto de zonas y sistemas en suelo no urbanizable, reconociendo los ámbitos de suelo urbano y urbanizable con un tono uniforme (que se detallará en la misma serie de planos a escala 1:2.000). Recoge esencialmente la ordenación urbanística del territorio de Lepe. Ésta se ha basado en un detenido análisis de sus características morfológicas, su estructura de rieras y caminos, su topografía, vegetación y cultivos, en el que se ha tenido muy presente la metodología seguida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva.

En dicho Plan Especial se plantea la delimitación de un conjunto de unidades territoriales como elementos básicos de referencia, diagnóstico y propuestas de intervención, distinguiendo entre unidades físicas, unidades naturales homogéneas y unidades ambientales.

Las unidades físicas, estrechamente relacionadas con las características morfoestructurales (geológicas), tienen también en cuenta aspectos paleográficos, litológicos, climáticos... Se definen por grandes unidades de relieve, dentro de las cuales se pueden distinguir elementos geomorfológicos menores. Las categorías que el Plan Especial reconoce son las siguientes:

### Unidades Litorales

Playas y dunas

Marismas naturales y manejadas

Restingas y/o barros

Complejo endorreico del Abalasio

Superficie de Glaciplanación

### Unidades de Campiña

Vegas fluviales

Somontanas y complejos tabulares

Depresión periférica

Unidades de Sierra

Complejo de Aracena

Sector calcáreo del complejo de Aracena

Complejo Aroche-Hinojales

Complejos graníticos de Santa Olalla y La Granada

Complejo de explotación minera

Unidad Andévalo

De estas categorías, las playas, dunas, marismas, barras, superficies de glacioplanación, vegas fluviales y complejos tabulares se pueden reconocer en el término municipal de Lepe.

Las unidades naturales homogéneas se delimitan en el Plan Especial teniendo principalmente en cuenta la climatología, los suelos y la vegetación natural (asociaciones dominantes y características). El Plan Especial reconoce las nueve categorías siguientes:

Comunidades dunares

Formaciones marismeñas

Ámbito de influencias litorales

Comunidades subsertales

Formaciones de caducifolios

Encinares

Formaciones arbustivas

Pinares

Formaciones prelitorales

De éstas, las tres primeras tienen una presencia manifiesta en el municipio de Lepe.

Las Unidades Ambientales se delimitan con mayor nivel de precisión teniendo en cuenta rasgos morfotopográficos y geológicos, procesos geomorfológicos, usos del suelo (agrícola, forestal, urbano-industrial), tipología y distribución de la vegetación. El Plan Especial propone una tipología algo más pormenorizada que las anteriores, en base a las siguientes categorías:

Marismas (naturales y manejadas)

Playas (tendidas, arenosas, acantilados)

Lagunas y sectores endorreicos

Cabezos

Vegas fluviales

Campiñas de secano

Terrazas con predominio de viñedos

Franja caliza de ocupación mixta

Tanto a los objetos del análisis y diagnóstico, como de la posterior ordenación y regulación, se ha procedido en la redacción del Plan General de Lepe al reconocimiento y delimitación precisos de diferentes Unidades Ambientales.

Éstas constituyen ámbitos territoriales con características homogéneas (en cuanto a la conformación geomorfológica, vegetación, fauna) y una problemática que deriva de la presencia dominante de determinado tipo de aprovechamientos.

Se caracterizan asimismo por ser territorios donde el grano, la dimensión y la lógica de la intervención son comunes a toda el área; así como los agentes que intervienen, y la gestión asimilada a la intervención.

Las unidades ambientales se pueden identificar como ámbitos de paisaje común, dado que el dominio de alguno de sus elementos bióticos, abióticos o antrópicos las cualifica singularmente, como reflejo de un mismo origen natural, o como resultado de su transformación.

Teniendo en cuenta los elementos que caracterizan cada una de las unidades ambientales, su mayor o menor nivel de transformación y su relación con los objetivos de la ordenación territorial, se ha procedido a su ordenación.

Se ha pretendido a su vez que las diferentes unidades ambientales reconocidas mantuvieran una estricta correspondencia con las que en su momento propuso el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva.

Por ello dentro del término municipal de Lepe se han distinguido las siguientes unidades ambientales:

De interés natural

Playas y sistemas dunares

Humedales

Cauces fluviales

Cabezos y acantilados

Paisajes forestales

De interés productivo

Áreas de cultivo

Áreas forestal productivas

Dehesas

Para su adecuada ordenación se ha procedido en las Normas Urbanísticas a definir pormenorizadamente una serie de conceptos, tales como los distintos tipos de actividades a desarrollar en las unidades ambientales y los tipos de intervenciones de transformación territorial

en las mismas.

Se entiende por actividades todas aquellas operaciones que se pueden llevar a cabo sobre un territorio y que son significativas en cuanto a sus efectos sobre éste.

El desarrollo de cualquier actividad implica, por consiguiente, un determinado grado de interacción entre el hombre y el medio territorial, cuya intensidad varía normalmente con las condiciones específicas de cada actividad y en función de las intervenciones de transformación territorial que se realizan para posibilitar o facilitar su ejercicio.

El Plan General define las diversas actividades a desarrollar en las unidades ambientales clasificándolas según su naturaleza y graduando la intensidad de cada una en función de las intervenciones de transformación territorial que puede implicar su ejercicio. Así las actividades se clasifican en las siguientes categorías:

Científicas y de conservación y educación medioambiental

De ocio ligado a la naturaleza

Dotacionales y recreativas

De servicios básicos

Productivas (primarias, industriales y terciarias)

Turísticas (alojamiento y servicios complementarios)

Residenciales

Así como las unidades ambientales constituyen la base de referencia a los efectos de la ordenación territorial de actividades en el municipio de Lepe, las intervenciones de transformación territorial constituyen el objeto principal de atención de la normativa relativa a la ordenación territorial.

En la distinción de las categorías de intervención territorial se

atiende a las formas construidas, en tanto que resultado de la combinación de factores naturales (relieve, orientación, capa vegetal, agua, clima...) y elementos formales (división del suelo, sistemas de acceso, asentamientos humanos).

Este Plan General diferencia tres categorías de intervenciones: sobre la forma de suelo (estructura catastral y modificaciones del relieve); construcción de los accesos; y construcción de los edificios o instalaciones. Cada una de ellas es objeto de regulación precisa en las Normas Urbanísticas.

Una vez establecidas las correspondientes definiciones y reglamentación de actividades e intervenciones de transformación territorial este Plan General establece diferentes zonas en suelo no urbanizable equiparables a cada una de las unidades ambientales reconocidas.

Dentro del suelo no urbanizable de interés natural se incluyen un conjunto de ámbitos que, por su interés geomorfológico, ecológico y paisajístico, por su valor estratégico, por sus características naturales o de conservación de la calidad de vida, deben ser excluidos de los procesos de urbanización o edificación y sujetos a intervenciones de conservación y mejora.

Entre éstos se engloban La Flecha de Nueva Umbría y las Marismas del Piedras, recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lepe, pero a su vez, aquellos otros espacios que, sin exigir generalmente idéntico nivel de protección que los primeros, constituyen importantes referencias a nivel local.

Se distinguen cinco tipos de zonas: Playas y sistemas dunares, humedales, cauces fluviales, cabezos y acantilados, y paisajes forestales y para cada una de ellas este Plan General establece los criterios de delimitación, los objetivos perseguidos, las actividades propias, admisibles y prohibidas, así como las condiciones para llevar a cabo intervenciones de transformación territorial.

Veamos con más detalle las características de cada uno de estos ámbitos o categorías zonales.

## **Playas y sistemas dunares**

Se trata de espacios litorales o prelitorales que presentan una nítida singularidad, en correspondencia a la presencia de un conjunto de características geomorfológicas (acantilados, arenales costeros, dunas, playas, etc.) y paisajísticas especialmente valiosas, a las que en ocasiones se le asocian comunidades faunísticas y botánicas de alta diversidad e interés ecológico. Son espacios singulares por su valor ecológico y social y por su posición o situación excepcional en la provincia frente a un entorno muy transformado.

Se incluye, en esta unidad ambiental, el área que se extiende desde las playas entre Isla Cristina y La Antilla-El Terrón, hasta espacios tan singulares como la Flecha de Nueva Umbría, delimitados a partir de la línea de costa y límite de la zona marítimo-terrestre.

Los abundantes aportes de arena (principalmente del Guadiana) y el dominio de la deriva litoral favoreció el transporte de sedimentos y la aparición desde hace unos treinta siglos de las primeras islas barreras y flechas litorales, cerrando los antiguos estuarios del río Piedras. La actual marisma del río había sido anteriormente un estuario amplio y abierto al mar y los arenales costeros se extendían al pie de los acantilados existentes hoy tierra adentro (a la altura de la Torre del Catalán o del campo de golf de Islantilla), donde empiezan a destacar los rebordes de los cabezos más cercanos al litoral.

La sedimentación marina y continental, los flujos mareales, los vientos del sudoeste y la fuerte deriva dan pues lugar a los arenales costeros y al cordón dunar de la Flecha de Nueva Umbría. Asimismo en el antiguo estuario van surgiendo las marismas con la sedimentación de materiales finos.

El actual cordón duna constituye una banda de fuerte componente horizontal, modelada tanto por la directriz de conformación geológica como por la dinámica oceanográfica, presentando, a lo largo de su

extensión, características muy diversas.

La playa de Nueva Umbría está formada por arenas recientes que constituyen en su extremo una formación de extraordinario dinamismo y crecimiento, "spitz" o Flecha de Nueva Umbría. Se trata de una estructura de más de 15 km de largo y una anchura que varía entre 250 y 600 metros.

Su morfología se caracteriza por una sucesión de crestas y depresiones que se corresponden con las diferentes etapas de crecimiento de la flecha, distinguiéndose tres sectores que responden a dichas fases:

-Sector occidental: formado durante un período de predominio de las mareas, traducido en la orientación perpendicular a la costa del sistema de crestas y depresiones. Este sector se encuentra muy modificado por la acción eólica siendo abundantes los pasillos de deflación.

-Sector central: formado bajo un predominio del oleaje manifestado en la tendencia de las crestas y depresiones a orientarse paralelamente a la costa.

-Sector oriental: es el más reciente y parece ser una repetición del primero. El sistema de barras y depresiones tiende de nuevo a ser perpendicular a la costa.

El crecimiento transversal es prácticamente nulo, mientras que el crecimiento longitudinal (oeste-este) es muy importante. Este crecimiento, hacia levante del río Piedras, se ha ido produciendo a un ritmo vertiginoso en los últimos veinte años (entre 75 y 100 metros anuales), creando una formación arenosa de extraordinario interés.

La playa interna, situada en la cara norte y expuesta al río Piedras, difiere de la externa, situada en la cara sur y expuesta directamente al oleaje, tanto en su textura sedimentaria como en sus características estructurales. Mientras que la primera está formada por sedimentos fluviales, la segunda, es una playa arenosa, con un sistema típico de

surcos y crestas ligeramente oblicuas a la costa, producido por el transporte y sedimentación del oleaje.

En cuanto a la vegetación se puede afirmar que es un reflejo de la geomorfología de la flecha, donde las distintas formaciones vegetales que aparecen son indicadoras de diferentes etapas en su configuración. También es un claro exponente de sucesión ecológica en los arenales costeros, donde se puede apreciar desde las primeras formaciones pioneras, colonizadoras de los medios más inestables y dinámicos (especies psamófilas) hasta las formaciones más evolucionadas de los sectores más consolidados, representadas por los retamares.

Las depresiones interiores sometidas a inundación mareal están colonizadas por halófitas propias de las marismas. Esta gradación de las comunidades vegetales no sólo se da en sentido perpendicular a la costa, sino también en sentido longitudinal, dependiendo de la antigüedad y de la movilidad del sustrato.

La fauna varía siguiendo el gradiente estructural de la vegetación y está constituida fundamentalmente por especies orníticas (láridos y stérnidos), junto con algunos reptiles.

La Flecha de Nueva Umbría se encuentra protegida y catalogada como Complejo Litoral Excepcional con protección Especial Integral tanto por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva como por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lepe.

#### Potencialidades

En general, toda la unidad presenta condiciones naturales y paisajísticas destacables, como sus amplias playas y espacios litorales asociados, de gran valor ecológico y paisajístico.

La Flecha de Nueva Umbría constituye una estructura natural de valor excepcional por la vivacidad de su geodinámica, su belleza paisajística y su interés científico y pedagógico para la interpretación de los

procesos de colonización y sucesión vegetal.

Es el espacio natural que conforma el ecosistema más dinámico de la costa onubense, con una componente geomorfológica única en las costas europeas.

Es uno de los escasos ejemplos de ecosistemas en expansión de la península ibérica, lo que le confiere ecológicamente un papel destacado en la comprensión de fenómenos evolutivos, en relación con mecanismos de colonización (especies pioneras) y sucesión, relacionados con la madurez de los hábitats que surgen diferencialmente en el tiempo.

La riqueza y variedad de la matriz ambiental determinan la aparición de una gran diversidad de comunidades de seres vivos perfectamente adaptadas a las condiciones extremas debidas a la salinidad, inestabilidad y pobreza del sustrato o régimen de mareas. Esto provoca la aparición de especies vegetales y animales de gran singularidad, que encuentran en estos hábitats las zonas idóneas para su supervivencia.

En el conjunto de la flecha aparecen agrupadas comunidades con diferente grado de evolución, que se presentan en el resto del litoral de forma dispersa. Asimismo se localizan aquí, los mejores ejemplos de comunidades de contacto entre marismas y arenales costeros recientes, donde se da la mayor diversidad de especies.

Por lo tanto es un espacio singular desde una perspectiva biogeográfica y sobresaliente desde un punto de vista de conservación por la gran diversidad de especies y comunidades que se presentan en una extensión relativamente reducida, en la que se manifiestan mecanismos de dinámica ecológica de un gran interés científico y didáctico.

#### Amenazas

Debido a su especial atractivo, y aún a pesar de la insuficiencia de la estructura soporte, se trata de una unidad ambiental sometida a una fuerte ocupación turística estival, influenciada, directamente, por el centro de La Antilla e Isla-Antilla y, más indirectamente, por el de

Isla Cristina, El Rompido y Punta Umbría.

Esta afluencia implica una presión de desarrollo turístico que incide muy directamente en la evolución geomorfológica y medioambiental del litoral: alteración de la dinámica de los sistemas dunares, calidad de las aguas y de las playas, etc.

La línea costera depende de un proceso muy dinámico favorecido por un conjunto de características (escasa pendiente curso bajo del Guadiana, mareas hacia el interior), pero que, a su vez, da lugar a una formación sedimentaria muy inestable. Cualquier cambio de las condiciones puede acarrear consecuencias importantes en la fisonomía litoral.

Los proyectos de urbanización en gran parte de la Flecha de Nueva Umbría constituyen otra de las potenciales amenazas de esta unidad ambiental.

## **Humedales**

Se incluyen en esta categoría las zonas húmedas que presentan o han presentado un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión en sus características físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perilagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas).

Son espacios de excepcional importancia para el sostenimiento de numerosas especies, lo cual exige una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo. A los valores naturales comunes a este tipo de espacios, como reguladores del equilibrio del ecosistema en que se enclavan, se añaden, en general, unos valores únicos de orden faunístico y botánico.

El sistema básico de las zonas húmedas litorales y prelitorales onubense, se ha visto sin embargo afectado gravemente por un proceso de desecación, encontrándose en la actualidad estos espacios, salvo en pocos casos, gravemente alterados. Complejos endorreicos y humedales de distinto origen, conforman un sistema valioso gravemente amenazado por procesos de desecación y transformación, que justifica sobradamente su conservación.

Se incluyen en esta unidad ambiental las Marismas del Piedras y una propuesta de laguna de depuración de aguas residuales (fase terciaria), entre la actual depuradora y la ermita de la Bella. Con esta actuación se conseguiría una mayor calidad de las aguas depuradas y una zona húmeda muy atractiva para aves acuáticas.

Su límite de protección coincide, hacia el norte, con el límite de la zona marítimo terrestre quedando, por lo tanto, también sujeta a la Ley de Costas y, hacia el sur, con el límite de protección de la unidad ambiental de playas y sistemas dunares.

Las Marismas del Piedras incluyen un ámbito de notable extensión, casi

2.000 Ha, que se caracteriza esencialmente por sus rasgos geológicos (origen cuaternario), tipo de suelo (sedimentos muy finos procedentes de los aportes fluviales y del mar) y por su topografía llana.

Se desarrolla en el tramo inferior del río Piedras, antigua albufera cerrada por los cordones arenosos de la costa, destacando el paraje del Prado y los alrededores del Terrón y constituye un complejo de marismas mareales con una importante y extraordinaria corriente sedimentaria de deposición eólico-marina.

El medio biológico marismeño está relativamente bien conservado, presentando una vegetación halófila diferenciada en gradientes salinos con especies hidrófilas (juncáceas) y salobres (salicornias) que sirve de apoyo a una avifauna de aves acuáticas. Es un enclave de especial interés ornitológico, acuícola y botánico.

Al generar nutrientes fundamentales para la vida marina del litoral abundan en los caños y esteros las poblaciones de moluscos, crustáceos y peces de alto valor. De ahí la tendencia a su aprovechamiento acuícola que es manifiesta con diversas instalaciones a lo largo del eje desde Lepe a La Bella y El Terrón.

Por otra parte, la diversidad de ambientes junto a la posición estratégica de estas marismas, tanto en la ruta migratoria de aves entre Europa y Africa, como entre enclaves importantes para la avifauna como las marismas del Odiel y la cercanía de Doñana, hacen que esta área adquiera un alto valor ecológico con respecto a las aves que en él nidifican o encuentran refugio (ornitocenosis acuática de aves invernantes y limícolas con multitud de especies protegidas).

Las Marismas del Piedras entran dentro de la categoría de Marismas Transformadas en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva.

#### Potencialidades

Constituye un paisaje litoral en buen estado de conservación, con

elevados valores faunísticos, geomorfológicos, paisajísticos y naturales.

La calidad ambiental de esta unidad admite además el fomento de las actividades acuícolas y piscícolas que gozan de un gran futuro en este área al ser perfectamente compatibles con la conservación de los valores naturalísticos existentes.

Actualmente presenta una gran productividad en canales, caños y esteros, que se canaliza hacia especies comerciales.

#### Amenazas

A pesar de su adecuado nivel de conservación y de su inclusión en el catálogo de espacios y bienes protegidos, se han planteado diversos proyectos que, de no evitarse o ajustarse adecuadamente, pueden hipotecar el futuro de esta unidad ambiental.

Entre las amenazas más importantes cabe destacar:

Proceso de vertido de escombros en el área más próxima a Lepe.

La sobreexplotación acuícola, la incidencia de la pesca y el marisqueo de especies que no alcanzan la talla comercial, con el consiguiente agotamiento de los bancos y su influencia negativa en los proyectos de cultivos marinos.

Algunos proyectos de conexiones mediante puentes o trazados viarios con la Flecha de Nueva Umbría, como el propuesto puente del Piedras, entre el Rompido y El Terrón, que formaría parte de la idea de incrementar turísticamente el eje Lepe-Punta Umbría.

La presión cinegética que se realiza en estas marismas, siendo corriente la presencia de pajareros que utilizan redes con reclamo.

Algunos proyectos de promoción y urbanización turística fundamentalmente vinculados a la Flecha de Nueva Umbría y al borde perimarismeño.

Los vertidos, rellenos y creciente presión urbanizadora con fines turísticos que amenazan la estabilidad de sus ecosistemas.

Por todo ello la normativa propuesta pretende evitar dichas amenazas y garantizar la preservación de los valores propios de estos espacios.

## **Cauces fluviales**

Se incluyen dentro de esta categoría los ámbitos de ribera articulados por el eje de los cauces fluviales o terrenos comprendidos por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Estos ámbitos conservan, en gran parte, la vegetación característica del bosque galería, con la presencia de formaciones originales de bosque y sus especies características, tanto desde el punto de vista botánico como faunístico, además de conformar valles encajados con gran valor paisajístico.

Dentro de esta zona el elemento más relevante es el cauce del río Piedras. Pero resulta asimismo importante preservar sus afluentes, cañadas, arroyos y barrancos, que constituyen, o pueden constituir, eficaces corredores biológicos entre otros espacios de interés natural.

Entre éstos cabe destacar el Arroyo de la Vega que, a lo largo de su recorrido, atraviesa diferentes unidades ambientales y se considera de gran importancia como potencial conector biológico transversal al municipio; el Arroyo Sisera (y sus afluentes Cañada del Pilar, Arroyo del Moral y Arroyo de Valleponce), cuyos márgenes necesitarían mayor protección que en el caso anterior, debido a la proximidad de los cultivos y a su total inclusión dentro de la unidad de áreas agrícolas; y finalmente, el Arroyo de la Vera (y sus afluentes barrancos del Valsequillo, del Gato y del Fraile), cuya conexión con la unidad de humedales lo convierte en un conector fundamental con este sistema.

Por otra parte el Arroyo de Vallehondo y los barrancos afluentes, si bien pertenecen al sistema del río Carreras, por su proximidad con los afluentes del Arroyo Sisera, podrían completar el corredor biológico transversal antes mencionado, conectándolo con el municipio de Isla Cristina.

### **Potencialidades**

Los cauces fluviales constituyen actuales o potenciales corredores

biológicos entre espacios de interés natural.

Asimismo poseen un gran valor paisajístico como elementos articuladores y estructurantes del paisaje.

Se destaca el valor natural paisajístico de la vegetación existente, en algunos casos, y potencial, a través de la reforestación con especies autóctonas de ribera, en otros.

La gran capacidad de los embalses, especialmente el del Piedras, y el atractivo en estas áreas para el paseo, el baño y navegación.

La importancia de la preservación de estos ámbitos para la conservación de la fauna, tanto en los corredores como en los pantanos (en el de Covadonga existe, por ejemplo, una colonia de cigüeñas).

#### Amenazas

La existencia de un vertedero de plásticos en desuso en la margen derecha del Piedras, relacionado con la zona de marismas.

La invasión de las riberas por áreas de cultivos (fundamentalmente cítricos y fresas), con la consiguiente progresiva pérdida de la vegetación.

El proyecto de un polígono industrial situado sobre la margen del Sisera, aún no desarrollado.

El impacto de la futura autopista en el Arroyo de la Vega, cuyo enlace derecho hacia el núcleo de Lepe está proyectado directamente sobre el cauce del arroyo.

Los movimientos de tierras, especialmente en la zona de los barrancos del Fraile y del Gato.

Los problemas de contaminación (contaminantes industriales, atmosféricos y vertidos urbanos).



## **Cabezos y acantilados**

Incluye un conjunto de áreas de dimensiones normalmente reducidas y relativa uniformidad, valoradas y segregadas en atención a la presencia de valores paisajísticos y ambientales muy notables o representativos que se comportan como emisores o receptores visuales de gran interés científico, cultural o estético.

Comprende de hecho una serie de cabezos y acantilados que suelen coincidir con los techos de la plataforma del llano, con material detrítico y desarrollo de costrificaciones, quedando englobados en paquetes separados.

Los suelos suelen ser antiguos, con arcillas en superficie o capas de arenas de espesor variable y, aisladamente, con la aparición de gravas y gravillas de superficie.

Mientras que históricamente se utilizaron como base de asentamiento poblacional, actualmente constituyen hitos morfológicos relevantes por tratarse de cerros o promontorios de diferentes tamaños que destacan claramente en el paisaje.

De tonos ocre a rojizo, en muchas ocasiones están enmascarados por la utilización diversa de los mismos, desde formaciones de pastizal y repoblación de pinos y eucaliptos hasta cultivos de secano y, más recientemente, cultivos forzados bajo plástico y cítricos. Las masas forestales son escasas y los cultivos se reparten irregularmente.

Generalmente, por constituir puntos altos, están asociados a la ubicación de embalses o depósitos de agua, lo que acentúa su grado de antropización.

El perímetro de protección de los diferentes cabezos y acantilados se delimita resiguiendo las cotas topográficas, cuando éstas son identificables por cambios claros en las pendientes; en caso contrario, se parte de otros elementos físicos reconocibles como caminos o límites

de fincas.

### Potencialidades

La relevancia de los cabezos y acantilados como hitos morfológicos que actúan como elementos de referencia destacando visiblemente en el paisaje.

A pesar de los diferentes grados de antropización que poseen, según cada caso, los cabezos y acantilados, en general suponen un valor ambiental añadido dentro del paisaje lepero simplemente por constituir espacios de gran singularidad paisajística.

Existen algunos cabezos que ya se encuentran protegidos por el planeamiento vigente, como el Cabezo de la Tiñosa considerado yacimiento arqueológico en las Normas Subsidiarias, o por las propias tradiciones culturales, como el Cabezo de la Bella estrechamente ligado a la romería.

Los acantilados, por su extenso recorrido, pueden presentar características distintas a lo largo de su recorrido, según las actividades y construcciones existentes, pudiendo albergar puntos de interés como la Torre del Catalán, situada entre un pinar al borde del acantilado noreste de La Antilla, próxima a la zona residencial de la Compañía Sevillana de Electricidad y a 37 m sobre el nivel del mar, considerada yacimiento arqueológico en las Normas Subsidiarias.

Asimismo estos ámbitos pueden marcar la transición entre diferentes unidades de paisaje o la línea de cambio entre vertientes.

### Amenazas

El enmascaramiento y/o paulatina reducción de las escasas masas forestales autóctonas existentes en los cabezos y acantilados por el avance, primero, de repoblaciones de eucaliptos y cultivos de secano y, recientemente, de frutales y cítricos.

Los problemas de erosión, fundamentalmente cuando los cabezos o acantilados aparecen vinculados a plantaciones de eucaliptos

marginales. Se trata de un ámbito muy vulnerable, principalmente en las márgenes abruptas de las plataformas.

El elevado coeficiente de torrencialidad de los cabezos, dada la disposición dentrítica de la red y el sustrato más o menos arenoso.

La amenaza de la contaminación debido a un uso agrícola intensivo (pesticidas y tratamientos químicos).

Las actividades extractivas, o aquellas que implican modificaciones en los rasgos geomorfológicos, significando la pérdida de una de las principales características a través de las cuales la unidad se hace reconocible.

## **Paisajes forestales**

Dentro de esta categoría se incluyen dos tipos de espacios relativamente diferenciados.

En primer lugar, aquellos ámbitos situados al sur del municipio, delimitados a partir del límite de la zona regable del Chanza. El pino piñonero (*Pinus pinea*) ha formado parte de la dinámica natural autóctona de la provincia de Huelva. Las masas forestales de especies autóctonas o de repoblaciones de pinares costeros cumplen por su localización un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo, además de comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

En segundo lugar aquellos otros ámbitos, conformados por superficies forestales, arboladas o de monte bajo, en diferentes grados o estados de conservación, localizados en la franja noreste del municipio, delimitada también a partir del límite de la zona regable del Chanza y la carena central que discurre en sentido norte sur y separa este ámbito de la unidad forestal productiva.

El primer grupo de espacios forestales suele soportar un uso recreativo público más o menos intenso (o potencialmente pueden soportarlo en un futuro), dado su valor natural y/o las ventajas de su localización respecto a las zonas habitadas del entorno (Pinares de Lepe, Recinto de la Bella e Islantilla) y a su posición estratégica respecto al litoral. La morfología de este ámbito es dunar, con una vegetación compuesta de pinar (*Pinus pinea*) de repoblación. Destaca la aparición de reptiles y aves como la abubilla, el verdecillo y el pinzón.

El segundo tipo de ámbito forestal se caracteriza por una topografía muy erosionada, con barrancos y torrentes de régimen estacional que desmantelan las laderas y diversos tipos de suelos, generalmente reducidos y pobres en nutrientes. Por ello la vegetación es predominantemente forestal abundando la encina, el pino piñonero y esencialmente las plantaciones de eucaliptos. Es un espacio

relativamente extenso que marca nítidamente la frontera agrícola-forestal y representativo de los ecosistemas no totalmente transformados del municipio, en el que históricamente se ha producido un aprovechamiento económico y una transformación de los usos del suelo.

Algunas superficies otrora ocupadas por dehesas han sido transformadas en repoblaciones forestales de pino piñonero (*Pinus pinea*), pino flandes (*Pinus pinaster*) y eucaliptos. Así, la superficie forestal de estos ámbitos ha sido históricamente presionada hasta el punto que, en el momento actual, puede considerarse como situación límite e incluso con fuertes transgresiones, no justificadas según criterios de racionalidad técnica.

Esta circunstancia exige adoptar una especial protección para estas zonas forestales, tendiente a impedir su regresión o degradación y ampliarla, no sólo a aquellos espacios de gran valor natural o paisajístico, sino a aquellos otros que, aunque con una menor valoración objetiva, se presentan como enclaves singulares en su entorno transformado.

Dicha protección urbanística será, por otra parte, un punto de apoyo en la posible regeneración de estos espacios. En cualquier caso, estas áreas forestales son objeto prácticamente en su totalidad de una gama de usos y actividades que el Plan pretende incentivar y fomentar en compatibilidad con los fines de conservación expuestos.

En este sentido, la normativa pretende limitar al máximo las ocupaciones por edificios e infraestructuras y establecer precauciones adicionales para cualquier uso o actividad cuyo desarrollo pueda comprometer el mantenimiento adecuado de estos espacios de utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

En general, esta zona no se encuentra de momento salvaguardada por

ninguna figura de protección, por lo que su considerable valor ambiental depende en buena medida de las determinaciones del planeamiento municipal.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva no incluye dentro del conjunto de espacios de interés natural ninguno de los ámbitos de pinares del municipio de Lepe. Seguramente ello es debido a su importancia relativa con respecto a las vecinas pinedas de Isla Cristina, a su menor extensión y a su carácter más alterado. Aún así, algunos de estos ámbitos constituyen elementos relevantes y como tales han sido reconocidos por el planeamiento municipal vigente.

#### Potencialidades

En general, comportan importantes valores paisajísticos y ambientales, tanto desde el punto de vista botánico como faunístico.

Paralelamente a su relevancia como actuales o potenciales áreas lúdico-recreativas.

La ubicación estratégica de estas áreas forestales dentro del espacio municipal, ligada a aglomeraciones de población, constituye una ventaja pero, a la vez, sin un control adecuado, puede constituir una amenaza.

#### Amenazas

La notable presión que soportan los pinares debido a su idoneidad para albergar usos recreativos, con el consiguiente riesgo de incendios, de usos incontrolados.

La presión turístico-recreativa sobre los espacios arbolados o acondicionados del municipio es ya evidente y, probablemente, en un futuro próximo tienda a intensificarse.

El aprovechamiento económico (materia prima para la obtención de celulosa o aprovechamiento maderero), que produce una considerable

acidificación del suelo, con el agravante de degradar su composición y favorecer los procesos de erosión.

Dentro del suelo no urbanizable de interés productivo se incluyen un conjunto de ámbitos territoriales que constituyen en la actualidad los principales espacios agrícolas y forestales del municipio y que reúnen las condiciones más favorables para el adecuado desarrollo de dicha actividad.

Son espacios que además presentan valores paisajísticos notables, condicionados por determinantes geográficos y por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias de interés social y ambiental.

La clasificación de las diferentes categorías se ha llevado a cabo atendiendo fundamentalmente una serie de criterios de carácter natural (suelo, clima, topografía) o artificial (accesibilidad e instalaciones existentes, caminos agrícolas a asfaltar y canales de riego previstos por los planes de la Junta de Andalucía, polígonos y límites de la zona regable, tipos de cultivos) con valoraciones diferenciales en los diversos ámbitos.

La amplia extensión de suelo cultivado o vinculado a los usos productivos constituye hoy uno de los elementos más destacados del paisaje de Lepe. Los objetivos primordiales en estas zonas son los de garantizar su protección y conservación en función de la relevancia productiva, y a la vez, de la importancia que se les reconoce en la ordenación del territorio de Lepe. Por ello se proponen medidas de protección del paisaje, vegetación, fauna, suelo, recursos hidrológicos y caminos agrícolas.

Los elementos básicos de la estructura de las áreas agrícolas son la división del suelo, la organización de las redes de caminos y del agua, y la construcción para la residencia o las actividades directamente relacionadas con las funciones agrícolas.

El Plan General de Lepe propone el mantenimiento de sus características actuales, pero también es receptivo hacia la posible introducción de

medidas técnicas o de carácter organizativo en las estructuras económicas o sociales, dirigidas a alterar las actuales estructuras y características de cultivo y producción, en aras a aumentos de la productividad y en la búsqueda de un mayor beneficio colectivo del territorio.

En las Normas Urbanísticas de este Plan se establecen para cada una de las zonas de suelo no urbanizable de interés productivo las actividades propias, admisibles y prohibidas, así como la regulación de las intervenciones de transformación territorial.

## Áreas de cultivo

Se recogen dentro de esta zona las áreas de mayor aptitud para el desarrollo de la actividad agrícola, con el predominio de cultivos de frutales y regadío (cítricos y fresas), aunque también quedan incorporadas algunas zonas de cultivos de secano.

La agricultura ha sido a lo largo de la historia de Lepe uno de los pilares fundamentales de su desarrollo económico y uno de los sectores más dinámicos y con mayor incidencia en la conformación de su paisaje.

Así ya en el siglo XVIII la mayor parte de la población depende de una agricultura que en aquella época era exclusivamente de secano, aunque bien diversa en cuanto a cultivos y aprovechamientos (frutales, esencialmente higueras, viñedo, olivar, sobre todo trigo, así como cebada y centeno y las denominadas semillas, o sea, habas, frijoles, garbanzos). Aún a mediados del S.XX el paisaje agrario sigue siendo de cultivos de secano.

Sin embargo, a lo largo del último cuarto de siglo este paisaje ha sufrido una alteración sustancial, con la reducción de los cultivos tradicionales y las áreas arboladas a favor de los acolchados de fresas y los campos de cítricos, proceso que todavía está lejos de haber concluido.

Esto ha tenido repercusiones importantísimas, tanto en la pujanza económica del municipio (los excedentes agrícolas están a la base de su desarrollo industrial, del auge de las construcciones y del arranque del turismo), como y muy especialmente en su paisaje.

La campiña agrícola constituye hoy en día una de las unidades ambientales de mayor extensión y dinamismo. La importancia del sector y su continua renovación exige atender con respeto sus demandas.

El perímetro para estos ámbitos se define a partir del límite de la zona regable del Chanza, que se propone como transición entre esta

categoría y la forestal, tanto de interés natural como productivo, hacia el norte y hacia el sur del municipio. El límite de la zona marítimo terrestre, por su parte, sirve para establecer su transición con los ámbitos de interés natural de la Flecha de Nueva Umbría y las Marismas del Piedras, hacia el este del término municipal.

#### Potencialidades

Las áreas de cultivo conforman una unidad ambiental de gran extensión y dinamismo, gracias, entre otras razones, a la disponibilidad de agua existente (el acuífero detrítico Ayamonte-Huelva cuenta con recursos subterráneos de aproximadamente 35 Hm<sup>3</sup>/año) y a las especiales condiciones climáticas.

La agricultura constituye el principal componente del paisaje de Lepe, tanto del conformado por los cultivos de regadío, sobre todo de aquellos forzados bajo plástico o invernadero, como del caracterizado por las plantaciones de eucaliptos.

Es base de la pujanza económica, factor de modificación del paisaje y de la economía de las tierras.

La encomiable labor colectiva de la Comunidad de regantes y las obras de la zona regable del Chanza se consideran potencialidades de esta unidad ambiental ya que pueden apalejar los impactos que la agricultura venía produciendo en los recursos hídricos subterráneos.

#### Amenazas

El fuerte incremento de los cultivos con cubrición (invernaderos) tiende a generar la ocupación de otras unidades ambientales de interés natural. Entre las consecuencias de este proceso encontramos la erosión provocada por la sustitución de espacios forestales de interés natural y dehesas, el enmascaramiento de cabezos o barrancos y la ocupación de cauces fluviales con la consiguiente sustitución de la vegetación de ribera. Por lo tanto, es una unidad ambiental de gran importancia pero que tiende a expandirse y "monotematizar" el territorio.

Los riesgos de contaminación de las Marismas del Piedras, producto de los vertidos agrícolas que constituyen una amenaza para el funcionamiento de este ecosistema marino.

De la misma manera, el control de la recogida de los plásticos de cubrición de los cultivos en invernadero, resulta una medida de protección de esta unidad ambiental y en general de todo el territorio lepero.

Los impactos de la agricultura sobre los recursos hídricos subterráneos por las captaciones ilegales, por la contaminación orgánica y agroquímica o por sobreexplotación, comporta el riesgo de salinización y pérdida de calidad de las aguas.

Respecto a la red de caminos agrícolas, la tendencia a la urbanización desmesurada de los mismos se considera una amenaza en el sentido que podría acabar incentivando un uso desajustado del territorio.

## **Áreas forestales productivas**

De manera general, se incluyen en esta zona, superficies forestales relativamente extensas, arboladas o de monte bajo en diferentes grados o estados de conservación, localizadas principalmente en la franja norte del municipio y definidas a partir de la línea de carena central.

Se trata de una zona de transición, de características similares a las del zócalo paleozoico del Andévalo, con una topografía muy erosionada, con barrancos y torrentes de régimen estacional que dismantelan las laderas y diversos tipos de suelos, generalmente reducidos y pobres en nutrientes.

Por ello la vegetación es predominantemente forestal abundando la encina, el pino y esencialmente las plantaciones de eucaliptos.

Además del interés productivo (materia prima para la obtención de celulosa o aprovechamiento maderero), éstos son espacios en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados.

Esta unidad ambiental es producto de una transformación histórica de los usos del suelo, durante la cual se ha producido un aprovechamiento económico de algunos espacios, muchas veces incompatible con la conservación de sus valores naturales.

Por lo que respecta a los eucaliptos, se ha constatado la presencia de plantaciones de dos tipos: unas relativamente antiguas (15-20 años) y otras mucho más recientes (1-3), por lo que parece que este tipo de repoblaciones avanza peligrosamente.

Aunque diferenciándola de la protección de las zonas de suelo no urbanizable de interés natural, es objetivo de este Plan General el adoptar una especial protección para las zonas forestales productivas,

tendente a impedir su regresión o degradación, considerando de gran importancia en el equilibrio ambiental, no sólo aquellos espacios de alto valor natural sino también aquellos otros que, aunque con una menor valoración objetiva, presentan singularidades desde el punto de vista productivo, paisajístico e incluso faunístico.

Dicha protección será, por otra parte, un punto de apoyo en la posible regeneración de esta unidad ambiental.

#### Potencialidades

La actividad forestal es un importante recurso económico, siendo las plantaciones de eucaliptos aprovechadas principalmente como materia prima para la obtención de pasta celulosa, y en segundo plano como aprovechamiento maderero.

Junto con la agricultura (especialmente los cultivos forzados bajo plástico o invernadero), constituye además, uno de los principales componentes en la conformación del paisaje de Lepe.

Se trata de espacios relativamente extensos de carácter diversificado, con utilización y/o vocación principalmente forestal, que muchas veces comportan valores faunísticos destacados.

Cumplen y deben cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

#### Amenazas

La presencia de plantaciones muy recientes de eucaliptos evidencia el avance o expansión de este tipo de repoblaciones.

La ocupación de dehesas o pinares por las mismas produce una acidificación del suelo y acelera los procesos de erosión, constituyéndose, mientras no exista el debido control, en una amenaza para las unidades ambientales de interés natural.

## **Dehesas**

Se reconoce dentro de esta zona una unidad ambiental que actualmente se encuentra comprimida en pequeños paquetes y fuertemente presionada por las intensas repoblaciones de eucaliptos. Su vegetación está constituida por alcornoques y encinas, apareciendo asimismo matorral mediterráneo afectado por la acción antrópica (brezos, cantuesas y jaras).

El aprovechamiento forestal se encamina a la obtención de carbón, leña y picón de las encinas o de corcho de los alcornoques, sin embargo, esta zona se ve amenazada por el reemplazo con otros usos por una pérdida de rentabilidad del aprovechamiento tradicional.

Las principales dehesas son la del Alcornocal, situada sobre la carretera de Huelva a Ayamonte, y la de Covadonga, emplazada al norte del término municipal.

### Potencialidades

El innegable interés natural y paisajístico de las dehesas, su rareza o singularidad, así como su gran riqueza faunística.

La Dehesa del Alcornocal ya se encuentra considerada Paraje Sobresaliente por las anteriores Normas Subsidiarias, siendo esta categoría definida de la misma forma que en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

### Amenazas

El peligro de talas indiscriminadas y la extensión de los cultivos de fresas y cítricos o de plantaciones de eucaliptos, recomiendan extremar la preservación de dehesas.

## Valoración del impacto ambiental

Las detenidas consideraciones sobre las diferentes Unidades Ambientales se han traducido en su reconocimiento pormenorizado como zonas de interés natural y de interés productivo dentro del suelo no urbanizable, sometidas a especial protección. Para ello las Normas Urbanísticas de este Plan General incluyen una definición pormenorizada de las actividades que se pueden desarrollar y de las posibles intervenciones de transformación territorial en suelo no urbanizable y las regulan estrictamente para cada una de dichas Unidades Ambientales.

Además de ello, y al objeto de dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y a sus Reglamentos, el Avance de planeamiento contuvo una detallada definición de los objetivos ambientales, un análisis de las alternativas consideradas y el establecimiento de medidas ambientales de prevención y corrección.

Conviene recoger algunas de las conclusiones más relevantes de aquellos estudios. En concreto el cuadro que se reproduce a continuación sintetiza un primer balance del estado de conservación del medio, ofreciendo una medida de la calidad ambiental de las diferentes unidades del municipio, así como de los elementos más importantes a los que está vinculada.

Unidad	Calidad ambiental	Elementos más importantes
Playas y sistemas dunares	Muy alta	singularidad, hidrología superior, fauna, vegetación, paisaje, sociedad
Marismas	Muy alta	singularidad, hidrología superior, fauna, vegetación, paisaje, sociedad
Cauces fluviales y barrancos	Alta	suelos, hidrología superior, vegetación, paisaje

Cabezos	Media	singularidad, paisaje, sociedad
Pinares	Media	paisaje, sociedad
Dehesas	Muy alta	singularidad, hidrología subterránea, fauna, vegetación, paisaje, sociedad
Repoblaciones forestales	Baja	hidrología subterránea, sociedad
Paisajes agrícolas	Muy baja	sociedad

En términos generales podemos decir que la situación del patrimonio natural del municipio de Lepe no es satisfactoria, ya que se está produciendo una gran transformación de los hábitats debido a la alta rentabilidad de los cultivos intensivos de regadío y al avance de las repoblaciones de pinos y eucaliptos.

La corrección o mejora de algunos de estos aspectos negativos requería de la aplicación de ciertas medidas urgentes, que el Plan General propone, tales como:

- La ordenación del acceso a la playa a través de las dunas del Paraje Natural de las Marismas del río Piedras y Flecha de Nueva Umbría. Se trata de construir pasos que garanticen el acceso a la playa sin perturbar el estado de conservación de los sistemas dunares, a través de pasarelas de madera colocadas en cierto número de lugares de entrada a la playa.
- Limitar y ordenar el acceso de vehículos hacia la Flecha de Nueva Umbría, a través del camino de Nueva Umbría. Se propone habilitar un pequeño aparcamiento que sirva además para facilitar el giro de los vehículos.
- Estudiar la posibilidad de realizar algún tipo de gestión de las marismas del Catalón para optimizar su función como lugar de

nidificación, descanso o invernada de aves acuáticas.

- La construcción de una laguna de depuración de aguas residuales (fase terciaria), entre la actual depuradora y la ermita de la Bella. Con esta actuación se conseguiría una mayor calidad de las aguas depuradas y una zona húmeda muy atractiva para aves acuáticas.

- La mejora de los pinares litorales, a través de un manejo que potencie los árboles de mejor porte y elimine densidad de pequeños árboles, así como ejemplares muertos o secos, que constituyen una amenaza de propagación de incendios. Las previsiones relativas a los campos de golf vecinos, así como la normativa urbanística de este Plan General persiguen por todo ello su protección activa, sustituyendo los ejemplares en peor estado y replantando en determinadas zonas.

- La repoblación de los márgenes fluviales del río Piedras con árboles de ribera, de forma que puedan actuar como eficaces corredores biológicos.

- La protección integral de todas las manchas de dehesa, con una especial atención a la Dehesa de Covadonga, por la presencia de una importante colonia de cigüeñas y la existencia de pequeñas lagunas para abreviar el ganado, que constituyen interesantes ecosistemas acuáticos.

- La prohibición de nuevas repoblaciones y eliminación progresiva de algunas de las existentes, repoblando la zona con quercíneas.

- En las obras del canal del Chanza será obligatorio el establecimiento de medidas para paliar la mortalidad de fauna (tortugas, liebres, jabalíes...). Este tipo de medidas deben evitar la caída en el canal, facilitar la subida en caso de caída, y también habilitar pasos de fauna que salven el canal.

Todas las consideraciones anteriores están guiadas por un claro objetivo, el primero de los diez que se planteaban en el documento del Avance de este Plan General: El territorio de Lepe contiene espacios de extraordinario interés ambiental y paisajístico que requieren ser

preservados y puestos en valor

El valor ambiental de muchos de los parajes leperos está llamado a ser un notable activo en su futuro, tal y como lo son ahora la pujanza de su agricultura o el tesón y espíritu emprendedor de sus gentes. Para un sector económico de importancia creciente como el turismo, el atractivo potencial de los sistemas dunares, de los cabezos, marismas, pinares y dehesas, o de un espacio tan singular como la Flecha de Nueva Umbría, constituye un recurso potencial, tanto o más importante que el buen clima o la calidad de sus playas.

Pero también para el conjunto de actividades que se desarrollan en Lepe, para la calidad de vida de sus habitantes, los espacios de interés natural o el sistema de espacios libres urbanos (plazas, parques y paseos) es de importancia crucial. Cabría incluso, desde una perspectiva mucho más amplia incluir como recursos todo aquello que forma parte del paisaje cultural de Lepe: el de su romería y tradiciones, el de las tierras de cultivo, el de los vestigios de su historia remota o reciente, el de los sistemas de rieras, regajos y río...

Evidentemente ello implica el reconocimiento del valor de determinados parajes, pero también la corrección, si es preciso, de sus posibles desajustes o disfunciones y, por encima de todo, su puesta en valor como activo fundamental de la calidad del territorio. El planeamiento de mayor interés que se está produciendo en estos momentos en Europa y Estados Unidos se basa precisamente en una ajustada valorización de los recursos culturales, con una interpretación amplia de todo aquello que puede constituir el patrimonio de un territorio determinado, sus valores medioambientales y culturales. En la identidad del territorio se fundamenta su alternativa, podría ser el enunciado sintético de esta filosofía.

Afrontar por tanto el planeamiento de Lepe desde esta perspectiva requiere en primer lugar una lectura atenta de su territorio, un reconocimiento preciso de aquello que constituye su identidad.

Por todo ello los primeros documentos de este Plan General partieron de una lectura atenta y minuciosa del territorio y elaboraron expresamente documentos gráficos que pretendían enfatizar la importancia de dichos recursos territoriales. Conviene recordar alguna de aquellas lecturas, por cuanto ha tenido una marcada incidencia en las determinaciones de este Plan General.

Así el plano El territorio del Avance de planeamiento nos muestra como entre las desembocaduras del Guadiana y del conjunto Tinto-Odiel se extiende un territorio relativamente llano con una costa homogénea de playas, marismas y sistemas dunares, donde predominan las actividades turísticas estacionales y las pesquerías. Hacia el interior los relieves tabulares y las características de terrenos pedemontanos han facilitado la extensión de los cultivos agrícolas y la producción forestal.

A esto cabría añadir la singularidad del polo industrial de Huelva, cuya implantación en los años sesenta impulsó un crecimiento notabilísimo de la población, que se dobló en menos de dos décadas. Esta fuerte dinámica, que afectó fundamentalmente a la capital de la provincia, se manifiesta asimismo en Isla Cristina y Ayamonte, verdaderas cabeceras de servicios, y mucho más recientemente en Lepe, que ha pasado a ocupar el segundo lugar de la provincia en cuanto a población.

Dos ejes viarios sensiblemente paralelos a la costa confieren articulación a este territorio. El principal es el de la carretera nacional N-431, que desde Gibraleón desciende hasta Cartaya, Lepe y finalmente Ayamonte. Hacia el este enlazaría con la autovía Sevilla-Huelva (A-49), y hacia el sur con la ronda de circunvalación de Huelva. Desde este trazado interior descienden carreteras hacia la costa, estableciendo conexiones de origen tradicional (Huelva-Punta Umbría y El Portil, Cartaya-El Rompido, Lepe-La Antilla, Ayamonte-Isla del Moral).

A lo largo de la costa discurre un segundo eje, desde Punta Umbría hasta Ayamonte, que no tiene, sin embargo, carácter continuo, toda vez

que las marismas del Odiel-Tinto, del Piedras y del Carreras, lo interrumpen y obligan a buscar una alternativa hacia el interior, retrocediendo hasta la carretera (a la altura de Isla Cristina, Cartaya y Lepe).

En el plano El territorio, a escala original 1:50.000, quisimos representar los aspectos más destacados de esta Tierra Llana de Huelva. Así pues se enfatizaron algunas curvas de nivel características, como la de los cien metros, que señala la inflexión pedemontana, abriéndose hacia el Andévalo (sierras del Cabello, del Cebollar, de la Calvilla); o la extensión de las diferentes marismas (de Mendaña, del Odiel, del Burro, del Piedras, del Prado, de Isla Cristina...), ámbitos de singular valor medioambiental. Se recogen asimismo los principales cursos de agua, los elementos infraestructurales más relevantes, el límite de los términos municipales, diferenciando en el caso de los núcleos urbanos aquellas áreas más compactas o de menor densidad.

Los tres ríos principales, Guadiana, Piedras y Odiel, le confieren al territorio una estructura marcadamente vertical, que, como antes se hacía referencia, condiciona los flujos transversales, obligando a desvíos importantes en diversas ocasiones.

Se recogían igualmente las principales infraestructuras viarias, incluso el proyecto de la continuación de la autovía Huelva-Ayamonte en lo que afecta al municipio de Lepe, y el recorrido del antiguo ferrocarril.

La disposición de los principales núcleos da sentido a la mayor parte de los trazados. Lepe se sitúa en el centro del municipio, al pie de las primeras inflexiones y desde allí se producen los enlaces hacia la costa y el río, en cuyos extremos encontramos los restantes asentamientos poblacionales:

La Barca, inicialmente un agregado de casas de pescadores en la confluencia de la carretera de Cartaya con el río Piedras, aún navegable tierra adentro;

El Terrón, puerto pesquero en la desembocadura del río, esencialmente un conjunto de instalaciones náutico-portuarias y naves destinadas al salazón y conservas de la pesca, en parte abandonadas o reconvertidas en talleres;

La Bella, conjunto romero e incipiente urbanización residencial crecida alrededor de la ermita de la Virgen;

La Antilla-Islantilla, poblado de pescadores en la costa, que ha devenido un núcleo de residencia estival y, en parte, un incipiente centro turístico de importancia creciente a caballo entre Lepe e Isla Cristina (hoteles, apartamentos, golf...);

Pinares de Lepe, urbanización residencial a medio camino en la carretera que enlaza Lepe con La Antilla.

Finalmente la división municipal nos remitía en muchos casos a la tradicional disposición longitudinal monte-playa, en el caso de Ayamonte, Lepe, Cartaya y Huelva, o nos refiere a delimitaciones o segregaciones de origen seguramente más moderno, como las de Villablanca, Punta Umbría o Gibraleón.

El municipio de Lepe está situado en el centro geográfico de esta Tierra Llana de Huelva, a unos 35 kilómetros de la capital de la provincia y a unos 20 de Ayamonte. Siguiendo el sentido de las agujas del reloj está rodeado por los municipios de Isla Cristina, Ayamonte, Villablanca, Sanlúcar de Gadiana y Cartaya, del que le separa el curso del río Piedras.

El término municipal tiene una extensión de 12.478 hectáreas, con una configuración estrecha en el frente costero (5 kilómetros aproximadamente si exceptuamos la Flecha de Nueva Umbría) y alargada hacia el interior (cerca de 25 kilómetros). Esta disposición, aun a pesar de no alcanzar una altitud relevante en el extremo septentrional (apenas llega a los 100 metros), le confiere una singular variedad paisajística, desde los andévalos a las campiñas agrícolas, sistemas dunares y marismas.

Buena parte del territorio de Lepe es de origen geológico relativamente reciente, a partir del Plioceno, y sobretodo, del Cuaternario, donde se dan importantes procesos de deposición y acumulación. En el Plioceno aparece lo que hoy constituye la Depresión del Guadalquivir. Ya en el Cuaternario se suceden períodos glaciales e interglaciales, se organiza la actual red fluvial y aparecen los suelos que hoy caracterizan este territorio. Predomina el material detrítico, que en ocasiones es objeto de transformaciones más recientes, de tipo marino, fluvial o eólico.

La formación de todo el litoral es la resultante de una intensa y aún inacabada actividad tectónica junto con una potente dinámica litoral. Esto ha dado como resultado numerosas singularidades, desde las antiguas islas barreras, albufera poco profunda del río Piedras, acantilado fósil y cabezos litorales, al cordón arenoso continuo, formaciones dunares, marismas y la extraordinaria conformación morfológica de la Flecha de Nueva Umbría.

Desde el punto de vista geológico se pueden distinguir dentro del término municipal tres grandes ámbitos:

a) Una zona de transición al norte, de características similares a las del zócalo paleozoico del Andévalo. Compuesta de rocas graníticas y metamórficas (principalmente pizarras) de la era Primaria, con una topografía muy erosionada y poco accidentada y diversos tipos de suelos, generalmente reducidos y pobres en nutrientes. Por ello la vegetación es predominantemente forestal, abundando la encina, el pino y el eucalipto.

b) Una franja intermedia de terrenos cuaternarios, con un sustrato de margas, calizas y arenas del Plioceno. Conforman un paisaje de llanuras y valles abiertos, separados por pequeños cordones de colinas bajas de materiales arenosos y gravas (cabezos) y de barrancos ("bandlands" de erosión) que lo cruzan. Las características edafológicas han favorecido el destino agrícola de esta campiña, con el predominio de cultivos frutales y hortalizas.

c) Una franja litoral de terrenos del Cuaternario, de geomorfología mucho más reciente y con una dinámica litoral muy potente, móvil e inestable. Todo ello ha dado lugar a un conjunto de paisajes de altísimo interés y valor ecológico: cordones dunares, barras, acantilados fósiles, marismas y esteros. Los suelos son esencialmente arenosos y salinos.

Los materiales que afloran son mayoritariamente del Cuaternario (Holoceno), procediendo los fangos de las zonas de marisma a depósitos fluviales y los depósitos arenosos de la Flecha de Nueva Umbría a arenas de playa y dunas.

Los depósitos eólicos y de playa, que constituyen la barrera arenosa, se originan en el Holoceno medio-superior. Posteriormente se originan los depósitos de las marismas y se empieza a rellenar el estuario.

Las playas son el resultado de la transformación de los sedimentos pliocenos y de las arenas pleistocenas, por acción de mareas y corrientes marinas. Se trata mayormente de cuarzoarenitas, con cantidades considerables de ilmenita. Los depósitos de playa, originados en el Holoceno Inferior, son los causantes de la formación de la Isla del Vinagre y de la Flecha de Nueva Umbría.

Las dunas, paralelas a la línea de costa, son consecuencia de una intensa acción eólica. El sistema dunar avanza desde la línea de playa hacia las Marismas del Catalán. Sus arenas son del tipo subarcosa, con presencia de cuarzoarenitas y una pequeña proporción de minerales pesados (turmalina, circón, rutilo, ilmenita, magnetita...).

El clima de Lepe es de características mediterráneas, atemperado por su situación costera y al efecto del Atlántico, que dulcifica las temperaturas y regula la humedad del aire en verano. Esto supone suaves temperaturas en invierno (la media no suele ser inferior a los 10° C) y algo más calurosas en verano, alcanzando una media cercana a los 25°C. Disfruta de un soleamiento privilegiado (cerca de 3000 horas por año), y unas condiciones climáticas particularmente adecuadas para la

agricultura de regadío (temperaturas benignas, ausencia de heladas, precipitaciones moderadas).

De acuerdo con las categorías de Köppen, Lepe quedaría encuadrada dentro del clima Mediterráneo con estación seca. Las lluvias son abundantes en invierno, algo menos en otoño y primavera y los veranos son más bien secos. Los meses más secos son los de julio y agosto, pero a partir de octubre aumentan notablemente las lluvias. Estas se prolongan prácticamente hasta el mes de abril, siendo especialmente intensas durante diciembre y enero, meses que llegan a acumular más de un tercio del total de precipitaciones anuales. En cualquier caso no se suelen superar los 65 días de lluvias al año y la media de precipitaciones no alcanza los 490 mm en la costa, ni los 465 mm tierra adentro. La humedad relativa es moderada en la franja costera, alrededor de un 65%, predominando los vientos del suroeste, que amainan hasta desaparecer si se avanza hacia el interior.

Si nos atenemos a los datos de la estación de Ayamonte podríamos referirnos en esencia a una temperatura media anual de unos 18°C, que desciende hasta 11-13°C en el mes más frío y alcanza los 25-26°C en los meses más calurosos. El régimen térmico quedaría englobado dentro de la categoría subtropical cálido y el de humedad en el Mediterráneo seco, siguiendo la clasificación agroclimática de Papadakis.

Disponemos además de las observaciones de las estaciones meteorológicas de Lepe y El Rompido. En éstas la temperatura media anual es ligeramente inferior (17,5°C) y la oscilación térmica es de unos 14°C (25-25,5°C en verano y 11,2°C en invierno).

En la zona costera cabe destacar la acción de los vientos predominantes de poniente, responsables de importantes temporales en invierno y primavera. El oleaje, condicionado por el régimen de vientos, procede habitualmente del SO y es bastante suave, sin superar por lo general las olas una altura de medio metro. Su incidencia oblicua sobre la costa ocasiona una corriente de deriva litoral que acarrea un transporte sólido en dirección E-O que antes de la construcción del

dique portugués del Guadiana, conformaba una única unidad dinámica desde el Guadalquivir al cabo de San Vicente.

El rango medio de mareas es de dos metros (mesomareal), aunque en mareas vivas (bisemanales) y equinocciales (frecuencia semestral) se pueden superar los 3,5 metros o incluso 4,5 metros si coincide con un temporal importante. Ello, combinado con un régimen de precipitaciones intenso, ha dado lugar históricamente a inundaciones importantes tierra adentro.

Conviene referirnos, al final de este capítulo a otras cinco cuestiones que han resultado básicas para la delimitación, antes comentada, de las diferentes Unidades Ambientales: relieve, aguas, vegetación, fauna y caminos. Cada una de ellas fue objeto de atención en el documento de Avance de planeamiento, y se elaboraron planos específicos para mejor mostrar las cuestiones que ahora recogeremos de nuevo.

## **El relieve**

Con respecto al relieve conviene empezar destacando que la mayor parte del término municipal se desarrolla sobre un terreno relativamente llano, con una altitud media de tan solo 20 metros y muy ligeras ondulaciones, lo que le confiere cierta diversidad paisajística. Si bien la forma general del municipio podemos aproximarla a la de un triángulo que apoya su base sobre la extensa playa y eleva su vértice al norte poco más de cien metros, en el plano El relieve del Avance de planeamiento se quiso reconocer la rica configuración morfológica del municipio, dibujando exclusivamente las curvas de nivel cada cinco metros y distinguiendo los principales promontorios y cabezos. Supongamos un recorrido desde la playa hacia las estribaciones del Andévalo tomando el documento elaborado como referencia. Así si partimos de la línea de la costa encontraremos sucesivas franjas, topográficamente bien diversas.

Las playas y el cordón dunar, que se prolonga a lo largo de la Flecha

de Nueva Umbría, se caracterizan por la singularidad de las Marismas del Catalán, las pequeñas e irregulares elevaciones de las dunas, entre cinco y diez metros, con algunas construcciones abandonadas (Casas del Palo, de Carranza, del Capitán, Almadraba...), y por una playa, sensiblemente horizontal, al pie del cordón dunar.

Poco más arriba de la carretera entre Isla Cristina y El Terrón y del paraje de La Vera un pequeño acantilado fósil, cárcava rojiza, marca una primera transición. Alcanza alturas de hasta cuarenta metros y un perfil relativamente continuo desde el límite con Isla Cristina hasta el extremo oriental de La Antilla. Este frente tan solo es interrumpido por los arroyos del Fraile y Valsequillo y por pequeñas cañadas en el paraje de La Pirronga. Sobre él se levanta la Torre del Catalán, que forma parte del conjunto de torres de almenara de la costa onubense.

Hacia el norte y al oeste de la carretera de Lepe a La Antilla, que discurre por una línea de carena, este ámbito muestra un relieve sumamente irregular, resultado de marcadas escorrentías (barranco del Gato) y notablemente erosionado, interrumpido por diversos cabezos (Valle Giraldo, Jimarda, del Corcho, La Bola, de Ladera Grande). El propio nombre Los Barrancos es representativo de un paisaje de pliegues accidentados y de lectura compleja, limitado por la carretera y la urbanización Pinares de Lepe al este, el campo de golf de Islantilla al sur, el término municipal de Isla Cristina a poniente y el camino de La Redondela al norte. En el extremo meridional la urbanización del golf de Islantilla se ha encaramado al acantilado en el paraje de Las Cumbres), y a poniente de la carretera se descuelga la primera fase de la urbanización Pinares de Lepe. El interior de este ámbito esta salpicado de vertederos, escombreras, canteras de áridos, cementerios de coches, cuadras, pequeñas extensiones cultivadas (frutales, alfombras de césped...) y la aparición incipiente de áreas de cultivo bajo plástico.

El acantilado se interrumpe al este de la Torre del Catalán con un amplio entrante prácticamente llano hasta llegar al núcleo de Lepe, y antes a los parajes de El Silbao, Santa María, El Escambrón, El Copén,

La Cerca, La Zorrera y El Chorrillo, interrumpido tan solo por los cabezos de La Zarcilla, Sibao, Pereira, La Bella y Tinajita.

Entre este entrante y la carretera a La Antilla las plantaciones de pinos han asegurado los terrenos dunares de La Pirronga y Valsequillo y configurado un paisaje más suave y ondulado. Al oeste de la carretera de El Terrón y mucho más allá del camino de La Orihuela, el dominio del paisaje fluvial se hace más señalado descendiendo suavemente el terreno desde éste hasta las Marismas del Prado y los parajes de El Corchuelo y El Caballero. La toponimia (regajo del Valle Ruiz, camino de la Dehesa Limpia, arroyo del Pozo del Pilar, camino de Vallecangrejo...) evoca paisajes tradicionales, hoy en buena medida alterados.

Una tercera franja sería la que conteniendo el núcleo de Lepe se extiende en diagonal suroeste-noreste hasta la línea de carena que cierra al norte su línea de horizonte, conformada por los promontorios de La Tejita, Cabazárias, Cantaelgallo, alcanzando algunos de ellos cotas de hasta setenta metros y alojando balsas de agua de gran tamaño. Justo por detrás de esta línea de carena discurren las veredas de Valleponce y de Carne.

Los terrenos más occidentales, entre el camino de La Redondela y la carretera N-431 (parajes de Sorriño, Valleforero), mantienen características similares al anteriormente descrito de Los Barrancos, con un hito destacado en el cabezo del Tio Parra. Sin embargo los terrenos que rodean el núcleo se caracterizan por su topografía suavemente ondulada. Valdelimones, Valdemedio e incluso Vallehondo apenas muestran accidentes topográficos remarcables, como tampoco, al naciente de Lepe, Valletaray o Malascarnes. Esto ha facilitado una rápida extensión de los cultivos.

A diferencia de la franja anterior, donde el sistema de escorrentía pertenece por completo al municipio (barrancos del Fraile y del Gato, afluentes del arroyo de la Vera y Río Piedras), estos terrenos vierten sus aguas, a través de los arroyos del Prado y Vallehondo, al sistema del río Carreras, del vecino municipio de Isla Cristina.

Al norte de la línea de carena antes mencionada el paisaje vuelve a cambiar significativamente. Entre ésta y la carena siguiente, conformada por los cabezos del Cebollar, El Tojal y Las Cabezuelas, lo más destacable es el sistema de cañadas y arroyos (del Moral, del Pilar, de Valleponce y de la Sisera) que interrumpen horizontalmente una extensión sensiblemente llana, ocupada en buena medida por la dehesa del Piorno.

Este es el límite aproximado de las tierras regables, pero no de la mencionada dehesa, que sigue a lo largo del camino de Villanueva hasta los parajes del Aguila y del Canario. En esta última franja, que se va estrechando progresivamente hasta el camino de San Bartolomé, límite con Cartaya, el terreno asciende suavemente alcanzando cotas ligeramente superiores a los cien metros en Covadonga.

Hacia el este desciende acompañando arroyos y cañadas que desembocan en el embalse del río Piedras, a una cota de unos 63 metros. Los pliegues del terreno vuelven a hacerse aquí complejos, lo que dificulta la lectura de la topografía en la que apenas destacan los arroyos poco profundos perpendiculares al Piedras y los cabezos del Aguila y Covadonga.

## Las aguas

En el "Estudio de Inundaciones Históricas y Mapa de riesgos potenciales de la cuenca del Guadiana", incluido en el Plan Hidrológico de dicha Confederación Hidrográfica, se detectan nueve áreas de riesgo, entre las que se encuentran ambos márgenes de la desembocadura del río Piedras. Los daños ocasionados en este ámbito se han debido generalmente a la coincidencia de intensas lluvias con la pleamar, lo que dificulta el correcto desagüe.

La particular configuración orográfica del término municipal provoca que diversas cuencas hidráulicas, con un total de 10,53 km<sup>2</sup>, converjan en Lepe, principal núcleo de población. Así los arroyos de la Gaga (2,20), del Pozo del Pilar (2,76), de Valdemedio (1,76), de Valleflorero (1,50) y de las Moreras (2,31) atraviesan el casco urbano, creando en ocasiones graves problemas.

El emplazamiento de Lepe, con su rica configuración geomorfológica en la confluencia de diversos arroyos, tiende a entenderse en ocasiones como un marcado inconveniente, debido a los problemas que acarrea. Quizás el escaso ajuste topográfico de algunos trazados, la insuficiente valoración de los cauces naturales o la falta de previsión de determinados crecimientos en las épocas más expansivas, se traducen en áreas anegadas en épocas de lluvias, problemas en los sistemas de alcantarillado, incapacidad de un desagüe suficiente, cuando no en riadas y notables afecciones materiales y personales.

Por otro lado la desembocadura del río Piedras y la impresionante barra de la Flecha de Nueva Umbría han sido objeto de especial reconocimiento por parte de diversas instituciones: Paraje Natural según el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (Ley 2/1989); Zonas Húmedas de Importancia Internacional (Marismas del río Piedras) y Nacional (que incluye asimismo su desembocadura) según el Icona en el marco del Comité Español del Convenio del Ramsar. Esta clasificación de zonas húmedas se hace eco de la Directiva 79/409/CEE; que establece la protección de los

territorios más adecuados en número y en superficie para la conservación de las especies de aves que requieran una atención especial debido al carácter específico de su habitat. Pero estos mismos espacios se encuentran afectados actualmente por instalaciones de acuicultura, por vertido de residuos y por la presión urbanizadora.

Todas éstas constituyen claves de lectura básicas en el análisis de las aguas, y pueden plantearse destacando tanto los aspectos negativos, como las enormes potencialidades del agua como recurso en el futuro de Lepe. Así por ejemplo en la línea que el propio Plan Hidrológico plantea, la ajustada regulación y determinadas intervenciones encaminadas a disponer de unos embalses adecuados permite apreciar el agua como un recurso fundamental para satisfacer los diferentes tipos de demandas: agrícolas, industriales y urbanas.

Frente a los singulares problemas en ríos tan importantes como el Odiel y el Tinto (contaminación por metales pesados), las aguas del río Piedras son aptas para abastecimiento y riego. Presentan además un balance excedentario en función de las demandas actuales y previsibles.

La principal cuenca dentro del término municipal es la del río Piedras, que naciendo en las primeras estribaciones del Andévalo Occidental, discurre hasta el núcleo del Terrón estableciendo el límite natural con el vecino municipio de Cartaya. Recibe a lo largo de su recorrido numerosos arroyos de curso irregular, en ocasiones con importante caudal. Aun así se trata de un río de régimen regulado, a partir de la construcción de las presas de Los Machos y del Piedras. En cambio en su tramo final, y debido a su escasa pendiente, se ensancha y sufre el efecto de las oscilaciones mareales, dando lugar a la aparición de marismas, y, en ocasiones puntuales, a problemas de inundaciones.

Cabe asimismo destacar muy especialmente la presencia de un acuífero detrítico que se extiende desde la frontera portuguesa hasta la cuenca del Odiel. Al estar formado en terrenos arenosos y recoger las filtraciones de agua, con una recarga anual de 90 Hm<sup>3</sup>, constituye uno de los recursos fundamentales que dieron pie al reciente y espectacular

desarrollo agrícola.

Recientemente el uso de estas aguas subterráneas está siendo substituido por el aprovechamiento del complejo Chanza-Piedras, mediante un ambicioso Plan de Transformación de la zona regable que abarca toda la franja intermedia del municipio.

Con motivo del Avance de planeamiento se dibujaron en el plano Las aguas, a escala original 1:25.000, los rasgos y elementos más destacados de la hidrografía lepera: cursos continuos, río, o discontinuos de agua, cañadas, arroyos, barrancos y regajos, así como las conducciones subterráneas más importantes; también los pantanos y balsas y las áreas de marismas y, para clarificar las cuencas, los principales cabezos y líneas de carenas o divisorias de aguas. Al igual que en el caso del relieve, una lectura exclusiva de los rasgos más destacados de la hidrografía debe ser complementada con una descripción más pormenorizada de la rica diversidad de los cursos de agua.

Imaginemos un recorrido de norte a sur, desde las cotas más altas en los alrededores de Covadonga hasta la desembocadura del Piedras e intentemos reconocer los mismos paisajes diferenciados que hemos distinguido al hablar del relieve.

En la primera franja, que arranca del camino de San Bartolomé, límite con Cartaya, se pueden apreciar numerosos arroyos que discurren de poniente a naciente hasta desembocar en el embalse del río Piedras, donde el agua alcanza una cota de 63 metros, pudiendo almacenar unos 60 Hm<sup>3</sup> correspondientes a una cuenca de 200 km<sup>2</sup>. Se trata de arroyos de recorrido generalmente corto y sinuoso, que apenas se distinguen entre los irregulares pliegues del terreno, siendo de tan escasa entidad que la mayor parte no llegan a tener siquiera denominación tradicional. Los arroyos de Las Víboras, de La Carrancho, Fuente Zoriano, del Nome o el barranco del Infierno constituyen excepciones aunque apenas discurra agua por sus cauces. Cabe destacar en cambio la existencia de numerosos embalses naturales en el paraje de Covadonga, que además de su interés agrícola, tienen un extraordinario valor ambiental.

Entre la línea de carena, desde donde arranca la dehesa del Piorno, y la alineación que forman los cabezos del Cebollar, El Tojal y Las Cabezuelas, las cañadas fluviales (Cañada de Adrián-Arroyo de la Vega, Arroyo de Valleponce-Cañada del Pilar-Arroyo de la Sisera) son mucho más largas, profundas y acompañadas de vegetación. Esto indica una menor estacionalidad de los cursos de agua.

Pero además de estos cursos principales encontramos otros muchos, de corto recorrido, que desde la dehesa descienden al Piedras. A destacar los numerosos embalses naturales a los que desembocan pequeñas cañadas y arroyos, sobre todo en la propia Dehesa del Piorno, o en los parajes de Las Peñitas y Vallehermoso. El recientemente construido embalse de Los Machos tiene una capacidad útil de 12 Hm<sup>3</sup> y alimenta diversas balsas de regulación o impulsión situadas en la franja inmediatamente inferior (Cañada de Adrián, Colombo, Cantaergallo y Cabezáreas)

Dicha tercera franja es la que contiene el núcleo de Lepe. Aquí los cursos de agua se diversifican. Mientras que al oeste (arroyos de Vallehondo, Valdelimones, cañadas de Agua Verano, Tía Rubia) descienden hacia el municipio de Isla Cristina, a naciente (arroyos de Valdemedio, de las Moreras, de la Gaga) convergen en Lepe, en el punto donde debió situarse la primera fuente, para agruparse después en el arroyo del Pozo del Pilar y conformar la Marisma del Prado.

En la franja costera todos los cursos de agua de una cierta longitud (barranco del Gato, arroyos del Fraile y Valsequillo, cañada de La Pirronga) descienden casi perpendicularmente hacia los núcleos de La Antilla e Islantilla pero son interceptados por el arroyo de la Vera, que se ha canalizado a lo largo de la carretera que se dirige al Terrón. A la altura de la Torre del Catalán el arroyo, que aquí pasa a denominarse del Fraile, cruza la carretera y da lugar a una marisma de notable interés, que se extiende hasta la Flecha de Nueva Umbría, interrumpida tan solo por la carretera Nueva Umbria.

## **La vegetación**

La vegetación natural de Lepe es resultado de varios factores, entre los que destaca su clima mediterráneo, un relieve de topografía llana, suelos arenosos y arcillosos en el sur y pizarrosos en el norte, a lo que se añade el factor antrópico, dado que en su mayor parte lo que hoy en día apreciamos son paisajes vegetales intensamente alterados.

Al norte predomina el arbolado, que en su origen era de encinas y alcornoques, reducidos en la actualidad a muy pequeñas áreas, al haber sido sustituidos por extensas repoblaciones de pinos y eucaliptus. Tal es el caso de la otrora extensísima dehesa del Piorno, o de la del Canario.

El plano de Vegetación elaborado con motivo del Avance de planeamiento, se dibujó a partir de la lectura de los fotogramas correspondientes a un vuelo de 1987 y a la documentación de 1992, muestra todavía el dominio total del bosque desde el arroyo de la Sisera hasta casi el límite norte del municipio. Hoy buena parte de ese dominio ha desaparecido o se ha concentrado en plantaciones de especies con finalidad productiva. En este documento, a escala 1:25.000 se recogieron los paisajes más relevantes del territorio municipal en aquella fecha, los pinares, dehesas, dunas, marismas, vegetación de ribera, así como también los ámbitos colonizados por el introducido eucaliptus.

Alrededor de Covadonga se han llevado a cabo recientemente importantes plantaciones de frutales y aún quedan vestigios de las terrazas agrícolas que descendían hasta la base de la presa del Piedras.

Cabe asimismo destacar la presencia de matorral bajo y plantas aromáticas como el tomillo y el romero. El carácter de la vegetación arbórea viene dado por su especial adaptación a la prolongada estación seca, contándose entre los rasgos botánicos complementarios su aspecto xerófilo.

En la franja intermedia del municipio, alrededor del núcleo de Lepe, el arbolado queda restringido a los parajes de Valdelimones, Los Jordales y Vallehondo, aunque en los últimos años las áreas arboladas se reducen a favor de las de cultivo, quedando éste relegado exclusivamente a los cauces de arroyos, a algunos cabezos, o a las zonas de suelos más improductivos.

Podríamos decir que en la campiña, o fase de transición, la superficie potencial de vegetación natural se ha ocupado casi en su totalidad por cultivos agrícolas. Por ello resultan aun más destacables los reducidos restos de dehesas, como la del Alcornocal, a ambos lados de la carretera hacia Cartaya.

En el área denominada de Los Barrancos la vegetación se reduce a pequeños desarrollos lineales a lo largo de los arroyos y cañadas.

La vegetación de la franja litoral posee unas condiciones muy especiales de gran valor ambiental, ecológico y económico. A las zonas marismas le corresponde una vegetación halófila, adaptada a suelos salinos y a la dinámica mareal: juncales, tarays, carrizos. En las formaciones dunares costeras hallamos en cambio una vegetación de marcado carácter psamófilo, adaptada a un sustrato arenoso: barrón, sabina, enebro, cambrón..., a lo que se añaden los pinares costeros situados en los cabezos litorales en terrenos de gravas y arenas.

En la flecha de Nueva Umbría se produce un mosaico bien heterogéneo de condiciones ambientales, lo que da lugar a una rica diversidad de comunidades biológicas en un ámbito relativamente reducido. En el sector distal (desde el extremo de la barra hasta los retamares anteriores a la Almedraba), formado desde finales del siglo XX, abundan desde organismos enterrados, que atraen numerosos limícolas, hasta vegetación halonitrófila, vivaces, coméfitas y retamar. En el sector central se da un mayor desarrollo de la vegetación, dada su antigüedad, desde los rodales, marismas altas, medias y bajas, hasta una gran extensión de retamales. En el sector occidental apenas se desarrollan formaciones maduras, dada su inestabilidad, estando ocupado por

superficies de deflación. En el sector basal, donde la flecha conecta con tierra firme, se desarrolla una amplia marisma, surcada por una red de esteros; apareciendo asimismo retamas dispersas.

En el plano Vegetación se quiso destacar asimismo la importancia y singularidad de diferentes paisajes vegetales: las marismas del Prado y del Catalán; las formaciones dunares de la Flecha de Nueva Umbría; y los pinares, de relativa consistencia en Valsequillo y La Pirronga, algo mayor en Las Cumbres, La Babaya y Pinares de Lepe.

En un recorrido por tanto Covadonga al litoral, en apenas una treintena de kilómetros, se puede apreciar una rica diversidad de paisajes vegetales, desde el encinar y matorral de las primeras estribaciones del Andévalo a una vegetación de marismas y arenales en la estrecha franja costera.

Si nos referimos a la vegetación potencial ésta estaría compuesta básicamente por grandes bosques de quercíneas (encina, alcornoque, roble...) acompañados por un sotobosque de matorral mediterráneo (jaras, romero, tomillo ...). En la zona litoral, en cambio, predominaría la vegetación ligada a zonas húmedas salobres (salicornia, tarays) y la ligada a complejos dunares, que incluiría algunos pinares. Sin embargo la vegetación actual de la zona es muy distinta, debido a la permanente presencia humana. El factor antrópico, junto a otros factores, como el clima mediterráneo, los suelos y la topografía, han configurado un paisaje vegetal pobre y alterado.

El poblamiento vegetal de la zona litoral, es decir, las dunas y las zonas húmedas, es el que se encuentra en un mejor estado de conservación y es el más parecido a la vegetación potencial. Se trata, además, de la zona del municipio con mayor valor ecológico, lo que le ha hecho merecedora de ser incorporada a la red de espacios protegidos de Andalucía.

Más al norte, se encuentra una zona ocupada prácticamente en su totalidad (exceptuando los cabezos y los barrancos) por cultivos,

básicamente de fresas y naranjos. Por último, la mitad septentrional del municipio, de suelos más pobres, está ocupada por repoblaciones forestales de eucaliptos y pino carrasco. Las dehesas han prácticamente desaparecido, quedando solamente las de Covadonga y otra relictual cercana al núcleo de población (del Alcornocal).

## **La fauna**

La variedad de la fauna depende de los distintos ecosistemas. En general las marismas y matorrales costeros se caracterizan por su extraordinaria riqueza en cantidad y diversidad de especies, algunas de las cuales, en peligro de extinción, encuentran aquí sus últimos refugios naturales. El valor ecológico de estos enclaves es pues, de capital importancia, ya que constituyen espacios de invernada, cría y refugio durante la migración de numerosas aves, debido a la benignidad de su clima y al buen estado de conservación, todavía, de sus zonas húmedas.

Como ya se ha comentado al hablar de la vegetación, las comunidades más ricas desde el punto de vista faunístico son las del litoral. Las playas y dunas sirven de lugar de nidificación para el chorlitejo patinegro, además de contener algunas colonias de charrancitos y canasteras.

La flecha de Nueva Umbría acoge una considerable diversidad de especies, desde los tenebrónidos y tijeretas en los arenales casi desnudos del extremo, junto con algún lacártido, hasta el alcaraván, la cogujada común, diversos limícolas, negrones, alcas, pardelas y varias especies de gaviotas.

Las marismas son un lugar de refugio de primer orden para multitud de especies de aves, que invernan o se alimentan durante las épocas de migración, como el águila pescadora, el cormorán grande, el ostrero, diversas especies de limícolas, la gaviota sombría o el charrán patinegro.

En el río Piedras todavía se puede encontrar alguna nutria, especie escasa en muchas zonas de Andalucía y considerada vulnerable en España. Sus requerimientos ecológicos la convierten en una especie indicadora de los ríos y marismas en buen estado de conservación, de ahí lo notable de su presencia en Lepe.

Entre los reptiles, el camaleón es la especie más emblemática, pues en Europa su área de distribución está restringida a las provincias de Málaga, Cádiz, Huelva y el Algarve portugués.

Por otra parte, hay que tener en cuenta el valor de los espacios marismes, enclaves de nacimiento y cría de la mayor parte de la fauna pesquera del litoral. Así la existencia de bancos de moluscos y la abundancia de crustáceos y peces de singular interés comercial (almejas, cangrejos, langostinos...) justificó hace años la pujanza de actividades de pesca y conservas y aún hoy mantienen poblaciones abundantes que se explotan comercialmente.

En las zonas agrícolas la fauna es prácticamente inexistente, debido a que se trata de cultivos intensivos, con el uso de plásticos y gran cantidad de pesticidas.

También en las zonas ocupadas por repoblaciones de pinos y eucaliptos la composición faunística es pobre, debido a la homogeneidad de las masas arbóreas y la falta de sotobosque.

Tan solo tiene interés la pequeña zona de dehesas. Cabe destacar las colonias de cigüeñas blancas sobre alcornoque en la Dehesa de Covadonga, además de otras especies que demuestran cierta calidad ambiental, como puede ser la abubilla.

El norte constituye un área de preferente localización cinegética. Por lo que respecta a esta actividad, en el municipio se encuentra alguna zona de caza mayor con vallado (jabalí), así como algunos cotos de caza menor, con su guardería propia, que asegura una cierta conservación de las especies presentes (conejo, liebre y perdiz).

## Los caminos

La malla de carreteras y caminos se dispone según una estructura radioconcéntrica desde Lepe, que disminuye de densidad a medida que nos alejamos del casco.

Todas las carreteras atraviesan el núcleo de Lepe, como la Nacional 431, desde Huelva hacia Ayamonte, o bien parten de él, para alcanzar núcleos turísticos, como La Antilla-Islantilla (HV 4116), o asentamientos de población de menor tamaño, como El Terrón-La Bella (HV 4126), La Redondela (HV 4121) o Villablanca (HV 1211). Tan solo la carretera paralela a la costa entre Isla Cristina y el puerto de El Terrón (HV 7004-7005) escapa de esta lógica.

Pero es que además igualmente arrancan desde Lepe la mayor parte de los caminos agrícolas principales, y en concreto aquellos que tienen un carácter marcadamente estructurante, como el que enlaza con Covadonga, con Villablanca o La Redondela. Atendida su importancia estos dos últimos han sido ya asfaltados y reconocidos como carreteras.

En el plano Los caminos elaborado con motivo del Avance de planeamiento, a escala 1:25.000, se intentaron reconocer el conjunto de caminos agrícolas, desde los de mayor importancia, incluidos en los planes del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, y en buena medida asfaltados, hasta los de menor tamaño y relevancia, pero que dan soporte a las diferentes parcelas cultivadas. También se dibujan las principales calles de los núcleos de Lepe y La Antilla, la traza de la prevista autopista Huelva-Ayamonte y del antiguo recorrido del ferrocarril.

Resulta interesante observar cómo la estructura tiene una componente radial con centro en Lepe tan absolutamente acusada. De ahí, y de la ausencia de elementos con un valor de ronda suficientemente adecuado deriva el carácter tan congestionado de los trazados, y particularmente de la carretera Huelva-Ayamonte en las inmediaciones del núcleo.

En la parte superior del municipio en cambio el eje principal (camino

de Lepe a Covadonga) tiene una disposición prácticamente dorsal, y de él derivan el resto de trazados de mucha menor importancia.

## El núcleo de Lepe

La considerable dinámica demográfica reciente de Lepe no ha venido acompañada de aquellas operaciones cualificadoras en el núcleo principal, que le dotaran de una imagen distintiva, acorde con su importancia como segundo municipio de la provincia. Aun a pesar del notable incremento de reservas para espacios libres o de dotaciones públicas a lo largo de estos últimos años (escolares, deportivas, sanitarias...), el núcleo de Lepe manifiesta aún hoy desajustes evidentes, tales como por ejemplo:

- Crecimiento por barrios o piezas relativamente autónomas
- Desconsideración de los bordes, de las fachadas reconocibles de la ciudad
- Vacíos en la trama y rotura de la continuidad de los tejidos urbanos
- Efecto barrera de la carretera nacional
- Indefinición en el reconocimiento tipo-morfológico, en la distribución de las actividades o en el funcionamiento de la red de calles.

Esto conlleva no reforzar la identidad formal y funcional de las potenciales áreas homogéneas; a utilizar la red viaria de manera desajustada a su capacidad e imagen; con todos los inconvenientes derivados de la mezcla abigarrada de usos.

Seguramente este listado podría resultar más extenso. Pero más que plantearse como la mera detección de aquellas debilidades del crecimiento reciente, que reclaman un tratamiento remedial, cabe reconocer en muchos de los enunciados una alternativa positiva, una fortaleza latente, un área de oportunidad en que basar la recomposición morfológica, la construcción de una imagen urbana cualificada de Lepe.

El Proyecto Lepe se defiende así desde una visión contrapuesta a la que los apartados anteriores parecían insinuar. Proponemos por tanto basarlo en tres aspectos fundamentales.

1.La singular oportunidad que la construcción de la autovía Huelva-

Ayamonte supondrá, no tan solo para mejorar la accesibilidad general al municipio sino para liberar de una notable flujo de tráfico de paso a través de la carretera nacional. Esto permitirá re proyectarla como su avenida principal, un paseo urbano que estructure y cualifique piezas hasta ahora relativamente inconexas. Para ello hay que diseñar un proceso que a medio plazo permita dotarle de secciones acordes en sus diferentes tramos, así como pautar la arquitectura de sus frentes, considerando su valor de fachada principal de la ciudad.

Ya con motivo del Avance se intentó empezar a explorar diversas alternativas de rediseño de la sección de dicha vía: valorando su carácter asimétrico; previendo por tanto vías de servicio con tratamiento distinto en ambos lados; imaginando una rambla o paseo en la vertiente orientada a mediodía, verdadera fachada del núcleo tradicional; introduciendo mobiliario, arbolado y agua como elementos protagonistas. No se trataba lógicamente de imaginar proyectos concretos, cuanto de mostrar las enormes posibilidades que la transformación de dicha variante en paseo y fachada de nuevo puede suponer, o algunos de los elementos que su proyecto habrá de tener presentes.

2.La indefinición de los bordes o los vacíos urbanos en el tejido edificado constituyen asimismo singulares espacios de oportunidad, áreas-proyecto para coser las tramas urbanas, para introducir elementos cualificadores en los diferentes barrios. Por citar tan solo aquéllos más relevantes, piénsese en el enorme potencial no tan solo del Jardín de la Estación, sino del Parque lineal a lo largo del trazado de la antigua vía ferroviaria. La retirada del ferrocarril Huelva-Ayamonte y la desafección de los terrenos afectados cambió su condición de traseras olvidadas de la ciudad a bordes de un vacío urbano con un enorme potencial de transformación y ajuste de una trama urbana central. Su integración no está exenta de ciertas dificultades por su condición de frentes desconexos, consecuencia de una antigua barrera del crecimiento que ahora ha desaparecido. Pero aún se mantiene un corte topográfico en sus bordes en buena parte de su recorrido. La singular circunstancia de una franja de suelo público tan extensa y

central constituye una de las oportunidades clave en el futuro Proyecto Lepe; para ajustar el crecimiento al norte de la ciudad y completar la fachada urbana entre la avenida del Descubrimiento y el camino a Villablanca, o para hacer lo propio al sur de la avenida de Blas Infante hasta la zona deportiva sobre la carretera de La Antilla; o en el vacío a poniente de la avenida de Andalucía, a ambos lados del Colegio Río Piedras, fachada y nuevo acceso al centro urbano.

Se trata de áreas de oportunidad que deberán reclamar la atención preferente del Proyecto de Lepe en su voluntad de construir la imagen urbana cualificada que precisa. Ello implica, a su vez, prestar una mayor atención a la diferenciación de áreas homogéneas, a las ordenanzas atentas a la diversidad tipológica.

3.El carácter disperso de las numerosas dotaciones construidas recientemente, la considerable extensión de las reservas para espacios libres, la mayor parte de los cuales no se ha traducido aún en jardines, plazas o avenidas, se nos presenta a su vez como otra singular oportunidad en el Proyecto de Lepe. Buena parte de los esfuerzos de los últimos años se han dirigido a cubrir las necesidades más básicas (escuelas, centro de salud, polideportivo y pabellón cubierto...). Actualmente está en fase de construcción un teatro-centro cultural. Una vez se asegure la cobertura de dichas demandas básicas (por ejemplo mediante la construcción de un geriátrico) creemos que la importancia de Lepe, pero asimismo la buena marcha de su economía exigen plantear la construcción de otro tipo de equipamientos singulares. Algunos, acordes con la relevancia de Lepe dentro de la provincia, quedan enmarcados dentro de la actuación habitual de la administración pública. Otros, en cambio, en el sector del ocio, de la cultura o del apoyo a los principales sectores económicos, cabe confiarlos a la iniciativa privada o a fórmulas de colaboración público-privadas. Se trataría, por tanto, en ocasiones de incentivar, de facilitar la aparición de determinadas dotaciones no estrictamente imprescindibles para resolver las necesidades inmediatas de la población, sí en cambio para cualificar su desarrollo social, para atraer los excedentes en las etapas de desarrollo económico o, incluso,

como se comentará en otro apartado para apostar por un segmento determinado de turismo.

Cada uno de estos temas se tratará en próximos apartados en los que se analiza esencialmente la estructura urbana del núcleo (sistema viario, espacios libres, dotaciones colectivas, actividades y planeamiento de desarrollo).

## **Estructura urbana**

### **1. Sistema viario**

El Plan General propone una vialidad que estructura el núcleo urbano de Lepe y el territorio circundante. Las vías definidas como sistemas generales o locales por este plan tienen un carácter obligatorio y sus dimensiones y sección tienen el valor de mínimos. Se admiten pequeñas variaciones en el trazado, en la mejora de la geometría, de la sección, de las rasantes y en la resolución de los cruces. Estas variaciones tendrán que ser justificadas y se recogerán en los proyectos de urbanización correspondientes.

En los sectores de desarrollo urbano se determinan desde el Plan General la vialidad básica formada principalmente por las vías de 24 y 18 metros. La otra vialidad no determinada, aunque se insinúa en los planos de ordenación vendrá desarrollada a través de los correspondientes Planes Parciales, debiendo adaptarse como mínimo a las dimensiones definidas en este apartado.

La vialidad básica aportada por los nuevos crecimientos es del orden de 65,4 hectáreas de nuevas calles, lo que supone un 24% del conjunto de los nuevos sectores en el casco urbano de Lepe. Entre las vías principales destacan la ronda agrícola, la ronda urbana, las vías arteriales o distribuidores primarios, y las vías locales.

Comentemos brevemente las características de cada una de ellas.

La ronda agrícola tiene la función de canalizar el tráfico procedente de la explotación agrícola del suelo de regadío. Permite la conexión entre los caminos agrícolas, las carreteras que atraviesan el término municipal y los accesos rodados al casco urbano de Lepe. De esta manera, no es necesario atravesar el núcleo ya que siempre existen itinerarios perimetrales alternativos. Este uso agrícola de la ronda es también compatible con otros tráfico, con lo que, especialmente en fin de semana y en verano, se puede desviar la circulación que actualmente

atraviesa el casco urbano, hacia esta vía.

La ronda agrícola circunda perimetralmente el casco urbano a una distancia que oscila entre los 500 y los 2.000 metros. Su trazado aprovecha en lo posible caminos, cruces y carreteras existentes por lo que su impacto se ha reducido al mínimo imprescindible. Se propone una vía con velocidad específica de 80 km/h, con unos radios mínimos de 250 metros. La sección es de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, lo que supone una sección de 7/12 metros, dos carriles de 3,5 metros y dos arcenes de 2,5 metros. La longitud total es de 13.150 metros.

Se compone de tres tramos bien diferenciados. El tramo noroeste se inicia al norte de la población y al sur de la Dehesa del Alcornocal, el cual va a buscar la carretera de Villablanca y después se dirige al sur hasta conectar con el nuevo enlace entre el acceso a la Autovía de Portugal y la N-431 a Ayamonte. Es un tramo de 5.200 metros. Se trata del tramo principal por el nivel de servicio respecto a la superficie de tierras de cultivo.

El tramo sudoeste se inicia en el cruce con la N-431, cruza primero el camino de La Redondela, después la carretera de Lepe a Pinares y La Antilla, hasta llegar a la carretera de Lepe al Terrón. Este segundo tramo tiene una longitud de 4.200 metros.

El tramo este es el de menor importancia hoy en día, pero no en un futuro. Se inicia en la carretera de Lepe al Terrón y va a buscar el nudo situado debajo de la Dehesa del Alcornocal. Tiene una longitud de 3.750 metros.

La escasa continuidad del viario interno del núcleo urbano de Lepe y la estrechez de sus calles obliga a introducir una ronda urbana que evite atravesar el casco urbano. Se pretende que el acceso se produzca preferentemente desde el perímetro del núcleo urbano. Se propone una ronda urbana lo más cercana al núcleo tradicional de Lepe, con el crecimiento imprescindible que permita su construcción y urbanización.

Se propone una vía de circulación equivalente a 60 km/h de velocidad, con un radio mínimo de 120 metros y 24 metros de sección, con dos carriles de 3 metros en cada sentido de circulación.

Se compone de tres tramos paralelos equivalentes a los de la ronda agrícola con una longitud total de 8.250 metros.

El tramo noroeste vuelve a ser el más importante, en este caso debido a que temporalmente se puede cerrar al sur la ronda urbana con la actual carretera (avenidas de Blas Infante, Los Cruces y Andalucía). Este tramo, de trazado rectilíneo y de suaves pendientes, tiene una longitud de 3.100 metros, y aunque se pueden distinguir dos partes casi equivalentes, a ambos lados de la carretera a Villablanca, su efecto de ronda necesita que esté completo el arco.

El tramo sudoeste, más sinuoso y con un relieve más acusado transcurre entre la avenida de Blas Infante y la carretera de El Terrón. Es el de menor importancia de los tres y su programación se debería posponer hasta que los otros dos estuviesen en funcionamiento. Tiene una longitud de 2.450 metros.

El tramo este de la ronda urbana de Lepe es fundamental, ya que ha de cumplir temporalmente la función de ronda agrícola. Parte de la carretera del Terrón hasta cerrar la ronda en el cruce de la avenida de Andalucía. Tiene un trazado rectilíneo y vuelve a ser de pendientes suaves, con una longitud de 2.700 metros.

El conjunto de vías y carreteras que parten de Lepe radialmente se completa con otras que estructuran internamente el casco urbano y permiten organizar jerárquicamente el sistema urbano. Definen unos sectores de 180 a 360 metros entre ejes de viales, lo que permite un buen funcionamiento del tráfico urbano y a su vez ordenan unas áreas ambientales internas para usos cívicos, tráfico local y aparcamiento. Se proponen vías que tengan la máxima continuidad, en muchos casos como prolongación de las existentes. Para las vías arteriales de nueva creación se propone una sección de 18 metros con dos carriles de

circulación en un único sentido, por lo que siempre se organizan en pares de vías que cubren ambos sentidos de la marcha. Cuando se trata de vías existentes que se prolongan, se procura que al menos sean efectivos los pares de calles para poder completar el sistema de vías unidireccionales.

En el casco urbano este conjunto de vías arteriales está formado por algunas vías longitudinales paralelas a la vía verde:

- la calle Real y su paralela al norte, la calle Río Duero, con sus correspondientes prolongaciones;
- un par de vías arteriales que estructuran los sectores de Valdepegas y que son la prolongación de la avenida de la Arboleda y la calle de la Encina;
- en los sectores de Las Carreras y Valdemedio este par lo forma la prolongación a poniente de las calles la Encina y Numancia;
- por debajo este papel estructurante lo desarrolla la carretera con una nueva sección con paseo o rambla central, y una vía paralela a la anterior cuya continuidad está asegurada en cada sector de planeamiento, dos a lo sumo, que permite organizar anillos circulatorios sin tener que recurrir a la ronda urbana perimetral.

En tramos de continuidad interrumpida estas vías pueden, si es preciso, funcionar con dos sentidos de circulación, ya que su sección lo permite. Por lo tanto no son impedimento para cualquier ordenación futura del tráfico urbano.

Pero a su vez, el conjunto de vías arteriales integran igualmente otras ortogonales a la vía verde:

- al norte encontramos el primer par como prolongación hacia ambos lados de las calles Mascarón de Proa y Trinquete;
- en una posición intermedia tenemos el eje la Rábida-carretera de Villablanca, doblado por la prolongación de la calle Galaroza, y a levante el ensanche del camino de Malascarnes;
- algo más al sur tenemos dos nuevas vías, una por debajo de la urbanización Virgen Bella y otra por encima del cementerio, ambas son prolongación de dos de las vías principales del sector la Gaga;

- el resto de los sectores a sudeste no tienen anchura suficiente para incorporar este tipo de vías, por lo que esta función la realizan las vías radiales existentes que se ensancharán lo necesario;
- al oeste tenemos el par de la avenida de la Arboleda y una nueva vía paralela situada por detrás del nuevo teatro;
- al sur una diagonal trazada entre el sector de Las Moreras y el sector de Huerta Márquez cumple esta función intermedia, junto con otra también diagonal que parte del cruce de la carretera de la Redondela, aunque la sección de ésta es reducida.

A las vías locales existentes se añaden otras nuevas, que se desarrollarán principalmente dentro de los ámbitos de los sectores de planeamiento a desarrollar mediante planes parciales. Su sección mínima es de 12 metros con un carril de circulación de 4 metros y dos de aparcamiento.

Todas las nuevas calles deberán contar con arbolado, aparcamiento, zonas de carga y descarga, así como tener resuelta la recogida de residuos de acuerdo con las ordenanzas municipales que sean vigentes en el momento de formulación de los correspondientes planes urbanísticos.

Además de soluciones concretas para vías singulares, con carácter general, se proponen las siguientes secciones básicas para vías urbanas:

- Avenidas urbanas, de 24 metros de ancho con cuatro carriles de 3 metros y dos sentidos de circulación. Dos aceras de 6 metros con arbolado que pueden incluir aparcamiento donde se considere necesario.
- Vías de distrito, de 18 metros de ancho con dos carriles de 3 metros y un único sentido de circulación. Dos aceras de 6 metros, 4 metros de acera con arbolado y 2 metros de aparcamiento, allí donde se considere necesario.
- Calles locales de 12 metros de ancho con 6 metros de calzada y dos aceras de 3 metros con arbolado.
- Vías locales en áreas industriales, de 15 metros de ancho en los PP aprobados en los ámbitos de ampliación se establece una anchura

mínima de 18 metros.

Como vías cívicas se proponen:

- Paseo o bulvar, con un tramo central arbolado o rambla de 12 metros de ancho, tres carriles de 3 metros en cada sentido, de los cuales uno se puede destinar a aparcamiento cuando proceda y dos aceras arboladas de 4 metros como mínimo.
- Vías peatonales con acceso limitado a aparcamiento con un mínimo de 6 metros de ancho.
- Vías peatonales sin acceso de vehículos con un mínimo de 4 metros de ancho.
- En los pasos peatonales cubiertos el ancho mínimo es de 6 metros sin elementos estructurales que interfieran el recorrido. Si aparecen elementos estructurales, éstos estarán perfectamente alineados y dejarán un mínimo de 4 metros a cada lado absolutamente libres de obstáculos.

Igualmente para las rotondas se proponen los tipos siguientes:

- Radio interior 50 y 25 metros, con coronas de dos o tres carriles de circulación de 4 metros cada uno, para puertos de accesos desde carreteras de primer orden a la ciudad y puntos singulares de distribución interiores.
- Radio interior 15 y 12 metros con coronas de dos carriles de circulación de 4 metros cada uno, para puertos de accesos a la ciudad desde carreteras de segundo orden y nudos de distribución interiores.

## **2. Sistema de espacios libres**

Los sistemas generales y locales de espacios libres del núcleo de Lepe se articulan en relación a un sistema lineal: la vía cívica del antiguo trazado ferroviario y dos parques situados uno al norte, el parque de Valdepegas, con una superficie total de 8,6 hectáreas, que incluye 1, 8 hectáreas de equipamiento; y otro al sur, el parque de Las Moreras, que con una superficie de 5,6 hectáreas incluye una zona de equipamiento de 0,74 hectáreas. Este conjunto se complementa con espacios libres del boulevard de la Ctra. Nacional 431 y otros de tamaño mediano y pequeñas plazas que completan la estructura urbana de espacios libres de carácter local.

El Plan General determina los sistemas generales de espacios libres actuales y los de nueva creación cuyas superficies se ajustan a los parámetros contemplados en el artículo 10.1, letra A), c.1) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal como se justifica en el Apartado "Justificación de las reservas de terrenos del Sistema General de Espacios Libres" de la presente Memoria.

Para los sistemas locales de espacios libres de nueva creación o bien determina su uso exclusivo de espacios libres o su uso compartido con el uso dotacional. En este caso será el correspondiente plan parcial el que acabe definiendo el uso final de cada espacio.

En todos los sectores de suelo urbanizable se respetan las especificaciones del artículo 17.1, regla 2ª de la 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece la necesidad de cumplir los estándares para dotaciones y espacios libres de entre 30 y 55 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo residencial en los sectores de suelo con uso característico residencial; y de entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector en suelo de uso característico industrial o terciario.

Todos los espacios libres de nueva creación que incorporan los sectores de suelo urbanizable son sistemas locales, a excepción del sector Las

Moreras y del sector Avenida de Andalucía Sur I, en los que una porción de los mismos se incluyen en el Sistema General de Espacios Libres. En cualquier caso, las superficies de las reservas contempladas en este Sector como sistemas locales, también se ajusta al citado artículo 17.1 de la 7/02 y al Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### 3. Sistema de dotaciones

Uno de los objetivos prioritarios de este Plan General ha sido el reforzar los ámbitos de equipamientos públicos existentes, ampliándolos, así como crear otros nuevos distribuidos de modo tal, que garanticen un fácil acceso desde la vivienda.

#### Centros escolares

La prioridad en cuanto a las dotaciones colectivas está en los centros escolares, tanto existentes como de nueva creación. Con la propuesta global se consigue que la distancia desde cualquier vivienda, existente o nueva, a un centro escolar sea inferior a los 500 metros, distancia idónea para ser recorrida a pie.

De los centros existentes se amplían el C.P. La Noria, el C.P. Oria Castañeda y el C.P. Río Piedras. Se propone construir nuevos centros en el área de Valdepegas, previendo una reserva de más de 2 hectáreas; en la de Las Moreras, con una reserva de algo más de 5.000 metros cuadrados y se puede considerar la opción de otro centro al norte de la urbanización Virgen Bella.

#### Centros deportivos

Se ha optado por ampliar el recinto del Pabellón de Deportes en 1,1 hectáreas, así como el área deportiva junto al C.P. Oria Castañeda, de forma que entre el espacio añadido de equipamiento docente y deportivo se incremente su superficie en 2,1 hectáreas. Finalmente se ha creado un nuevo espacio dotacional, al este del cementerio, de 3,35 hectáreas y de uso preferentemente deportivo.

#### Recinto ferial

Como espacio libre y dotacional se ha ordenado una amplia zona junto al parque de la Coronación de 3,7 hectáreas, que se puede urbanizar como un gran espacio público que pueda albergar temporalmente un gran recinto ferial y permanentemente alguna de sus instalaciones. En su perímetro se puede organizar un gran espacio de aparcamiento.

#### Otros equipamientos

De una cierta escala quedan dos sectores dotacionales, de uso compartido con espacio libre. Uno al norte del nuevo centro comercial, con superficies alternativas de 0,6 y 1,7 hectáreas para futuras necesidades de equipamientos, como puede ser un uso complementario del hospital. El centro hospitalario está previsto en la zona de Virgen Bella. También junto a la carretera del Terrón en el cruce con la ronda urbana se encuentra un espacio dotacional de 0,9 hectáreas de uso también compartido con espacio libre.

El Plan General determina las dotaciones actuales y las de nueva creación. Para las de nueva creación o bien determina su uso exclusivo de equipamiento o su uso compartido con el uso de espacio libre. En este caso será el plan parcial el que acabe definiendo el uso final de cada espacio.

Además de las grandes reservas para las principales dotaciones, se obtendrán numerosas piezas de menor tamaño, que se prevé destinar, tal y como se plantea en el Programa de Actuación, a otras muchas dotaciones colectivas, entre las que cabe destacar: seis guarderías equidistribuidas en todo el núcleo; dos centros cívicos; un nuevo mercado municipal; un museo y una biblioteca-ludoteca, ...

Al norte del casco de Lepe, en a la carretera de Villablanca, más allá del sector industrial PIL, se prevé la ubicación en una parcela municipal de un centro hípico. Se trata de una dotación deportiva ligada a la equitación. Su localización relativamente próxima al núcleo urbano de Lepe ha de posibilitar trasladar algunas de las cuadras que hoy se encuentran en la proximidad del nuevo teatro municipal, siendo destinado su actual emplazamiento a futura residencia. Al noroeste del casco de Lepe, junto al enlace Lepe-Oeste de la autovía, se prevé la ubicación de un equipamiento sanitario dentro de un terreno de titularidad pública. Estos equipamientos se califican como sistema general de dotaciones colectivas de iniciativa pública, que se desarrollarán mediante un Plan Especial, el primero de ellos, que determinará las distintas actividades y la ordenación física del ámbito y mediante proyecto técnico de obra, el segundo de estos equipamientos.

La superficie del primero es de 11,1 hectáreas. La superficie del equipamiento sanitario es de 6 Ha.

#### 4. Las actividades

##### La residencia

El crecimiento residencial de Lepe se propone principalmente en dirección noroeste con dos amplios sectores residenciales: Valdepegas situado al norte, que por su tamaño se descompone en dos subsectores de planeamiento, y el sector situado al oeste, que se descompone en tres subsectores: Avenida Constitución-Recinto Ferial, Valdemedio y Las Carreras.

Se proponen también tres sectores de pequeña ampliación de áreas residenciales: uno alrededor de la urbanización Virgen Bella que incluye también el uso terciario, un segundo al sur de la urbanización de la Noria y otro al sur del antiguo Plan Parcial Residencial 1 (Unidad de Ejecución de Nueva Umbría).

Como sector de crecimiento residencial de baja densidad se propone la ciudad jardín de Las Moreras, tipo de crecimiento residencial que no había encontrado hasta la fecha posibilidades de desarrollo en el casco urbano de Lepe, si exceptuamos la Unidad de Ejecución al final de la avenida del Descubrimiento. Este nuevo crecimiento se completa con el actualmente en trámite de La Gaga.

Por último, en el margen derecho de la carretera Lepe-El Terrón se delimita el sector de Camino del Catalán Este que contempla el uso residencial junto al terciario. En el mismo caso, se encuentra el Sector Avenida de Andalucía Sur I, delimitado entre la Urbanización Virgen Bella y el cementerio.

##### La industria

Como sectores industriales propiamente dichos se propone la ampliación de los polígonos industriales de El Chorrillo y El Prado con el Sector El Prado 2. Este crecimiento industrial se completa con el Polígono Industrial de la Gravera (PIL), actualmente en fase de urbanización.

El uso industrial también se contempla junto al uso terciario en los sectores que se especifican en la tabla que se reproduce más adelante.

### El terciario

A nivel de usos exclusivamente terciarios se proponen tres sectores, dos en la avenida de Andalucía, uno al norte denominado Virgen Bella Norte I y otro al sur entre el cementerio y el Polígono Industrial El Chorrillo, denominado Avenida Andalucía Sur II; y el tercero junto a la Cooperativa de la Bella, llamado Camino de la Redondela.

A nivel de grandes implantaciones que admiten el uso terciario y el uso industrial, se propone un ámbito de casi 2 kilómetros de longitud con frente a la carretera de Ayamonte hasta llegar al cruce con la ronda agrícola, que se divide en tres para facilitar su gestión, y otro sector sobre la carretera de Huelva denominado Avenida de Andalucía Norte.

Se da un carácter flexible a este tipo de usos permitiendo ciertas compatibilidades. Así en las áreas residenciales se admite el uso terciario en forma de oficinas y actividades comerciales. En las áreas terciarias es compatible la industria. Las áreas industriales admiten usos terciarios si se desarrollan en edificación aislada. En algunos sectores, que se recogen a continuación en una tabla, se considera que se dará una mezcla de usos terciarios y residenciales.

## 5. Planeamiento

Este Plan General propone en el casco urbano de Lepe 20 sectores de desarrollo mediante planes parciales, de los que 3 están en estos momentos en trámite administrativo, pendientes de aprobación definitiva. Los otros 17 sectores son de nueva creación. La relación de éstos es:

Sectores	Superficie	Uso principal
Avenida Constitución-Ferial **	83.010	Residencial
Valdemedio	151.981	Residencial
Las Carreras	143.596	Residencial
Valdepegas Sur	236.301	Residencial
Valdepegas Norte	328.930	Residencial
Avenida de Andalucía Norte	149.509	Terciario/Industrial
Virgen Bella Norte I	28.632	Terciario
Virgen Bella Norte II	91.280	Residencial/Terciario
La Gaga (PPR2 Lepe) *	135.658	Residencial
Avenida de Andalucía Sur I	201.208	Residencial/Terciario
Avenida de Andalucía Sur II **	87.209	Terciario
El Prado 2	73.260	Industrial
Camino del Catalán Este	92.675	Terciario/Residencial
Camino del Catalán Oeste	162.060	Residencial
Pabellón de Deportes	37.075	Residencial
Las Moreras	313.396	Residencial

Camino de la Redondela	53.220	Terciario
Carretera de Ayamonte Este	151.058	Terciario/Industrial
Carretera de Ayamonte Oeste I	113.296	Terciario/Industrial
Carretera de Ayamonte Oeste II	72.628	Terciario/Industrial
Total casco	2.705.982	

\* Sectores en trámite o ejecución.

\*\* Sectores con un convenio urbanístico firmado con el Ayuntamiento.

El suelo urbano del casco de Lepe tiene una superficie de 233,3 hectáreas. El suelo urbanizable en trámite tiene una superficie de 13,5 hectáreas por lo que podemos considerar un potencial suelo urbano a corto plazo 247,1 hectáreas.

El conjunto del suelo urbanizable de los nuevos sectores, sin contabilizar los que actualmente están en trámite, es de 258,2 hectáreas de suelo, de las que 34,9 hectáreas son de un suelo terciario/industrial de frente de carretera, por lo que podemos considerar unas 223,3 hectáreas reales de crecimiento del casco. Se trata de un valor muy parecido a las que ocupa el actual núcleo.

El nº máximo de nuevas viviendas es de 6.583, que con una ocupación de 3,5 personas por vivienda da una población de unos 23.041 habitantes, que prácticamente dobla la población actual del casco urbano.

## Otros núcleos residenciales

### Pinares de Lepe

Pinares de Lepe se encuentra situado a medio camino entre el núcleo urbano de Lepe y el de La Antilla, y proviene del Plan Parcial de ordenación de la zona residencial "Los Pinares de Lepe" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva en sesión de 17 de marzo de 1975. Este Plan Parcial incluía una zona occidental de mayor superficie y otra zona más pequeña en la parte oriental, conocida como El Rocío, que fueron objeto de desarrollo mediante Proyectos de Urbanización diferentes para cada una de ellas.

En la actualidad, todos los terrenos figuran clasificados como suelo urbano en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lepe.

Ambas zonas han tenido un desarrollo muy distinto. La zona occidental u oeste se ha urbanizado y parcialmente edificado, incluso, recientemente, por el Ayuntamiento se ejecutaron obras de mejora de la urbanización. En la zona oriental o este, se ejecutaron unas obras de urbanización, nunca terminadas que, actualmente, muestran un claro estado de abandono. Las opciones del Plan General son distintas para ambas zonas.

Para la zona oeste se propone una mejora en el acceso rodado con la construcción de una rotonda central, en ejecución en el momento de la redacción de este Plan General. Este ámbito tiene una superficie de 31 hectáreas de uso eminentemente residencial. El Plan General recoge el planeamiento vigente en esta zona, adaptándolo a las nuevas calificaciones propuestas. Por su comprometida situación forestal es necesario que este sector desarrolle un plan de prevención y extinción de incendios que asegure la integridad de sus residentes.

En la parte este de Pinares, conocido como El Rocío, se mantiene su delimitación. Se propone calificarlo como un sector de suelo urbanizable residencial, si bien, a los únicos efectos de definir un

ámbito sujeto al pago de cuotas de urbanización por los propietarios para la cobertura del coste de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos en el planeamiento, estableciendo un corto período de tiempo para su urbanización y ejecución.

Este ámbito tiene una superficie de 9,1 Ha también de uso residencial.

## **La Bella**

El recinto de la Romería de la Bella se ha ido ampliando con crecimientos a norte y sur y, que bajo un modelo inicial basado en el tipo de las casetas romeras, ha acabado transformándose en una urbanización con parcelas muy pequeñas y de difícil edificación para las pretensiones de sus propietarios, ya que lo que desean construir son viviendas de fin de semana. Para resolver esta ambigüedad se proponen tres tipos de crecimiento:

- Casetas romeras aisladas, de planta baja y de unos 120 m<sup>2</sup> de superficie y 100 m<sup>2</sup> de techo, al estilo de las existentes en el antiguo recinto de la Romería. Este tipo de casetas se emplaza en la manzana situada a poniente, en la parte alta del sector La Bella recinto Sur.
- Casas entre medianeras, con patio frontal capaz de acoger caballerizas y patio posterior de la vivienda. La superficie mínima de parcela oscila entre 200 y 300 m<sup>2</sup> y la altura de las edificaciones es de planta baja y una planta piso. Este crecimiento se sitúa en el sector de ampliación al sur de La Bella.
- Casas en edificación aislada sobre una parcela de 500-700 m<sup>2</sup> que admitan también caballerizas en el frente a calle. Este crecimiento se sitúa al este de La Bella, entre las edificaciones actuales y la carretera de Lepe al Terrón.

Para el conjunto de La Bella se propone una sistematización del viario con una mínima estructura y con la construcción de dos puertas de acceso, a norte y este, mediante dos rotondas o plazoletas de circulación.

Para evitar usos incontrolados y la degradación del espacio afectado por la línea de servidumbre de la Zona Marítimo Terrestre, estos terrenos se incorporan al planeamiento estructurando un conjunto lineal de espacios libres que separa los usos urbanos de las marismas. Este

sistema de espacios libres se articula con otro que separa el actual ámbito edificado de La Bella con el nuevo crecimiento por levante. Este gran sistema, junto al conjunto de espacios dotacionales, ha de permitir resolver los problemas de espacio, instalaciones temporales, chozos, aparcamientos, ...

Para completar las actividades se propone un amplio sector terciario destinado a albergar actividades ligadas a la hípica que se complementan con instalaciones hotelero-residenciales, de restauración, servicios, ...

En La Bella se proponen dos nuevos sectores de desarrollo. En ambos casos se incluyen en sus respectivos ámbitos las zonas de servidumbre del límite de la Zona Marítimo Terrestre que de otra manera quedarían sin compensar. Es por ello que la edificabilidad global se establece en  $0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , que es equivalente a la edificabilidad de  $0,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  de la zona edificable ampliando el ámbito a la zona de servidumbre de la Zona Marítimo Terrestre.

Los sectores de desarrollo mediante dos planes parciales son:

Sectores	Superficie ( $\text{m}^2$ )	Uso principal
Recinto Sur	163.163	Residencial
Centro Hípico	218.657	Residencial /Terciario
Total la Bella	381.820	

El conjunto de esos sectores supone un máximo de 368 viviendas y 400 plazas hotelero-residenciales y unos  $21.000 \text{ m}^2$  de techo terciario.

## **El Terrón**

La compleja delimitación de la Zona Marítimo Terrestre en el ámbito del Terrón, el trazado de la propia línea de deslinde y sus zonas de afección y servidumbre, lleva al Plan a delimitar un único conjunto portuario para todo el sector del Terrón.

Se establece un ámbito de suelo urbano que recoge el recinto urbano actual, las pequeñas extensiones destinadas a albergar nuevos accesos y una pequeña ampliación al norte para actividades terciarias ligadas a la actividad náutica y servicios.

La avanzada fase de tramitación en la que se encuentra el Plan Especial del Puerto de El Terrón hace que el Plan reconozca los usos y actividades previstos en el PE, unificándolos bajo la calificación de instalaciones portuarias (IP), así como también recoge el conjunto de espacios libres, viales y aparcamiento.

### **Compañía Sevillana de Electricidad**

Este sector residencial situado al sur del municipio no presenta cambios como resultado de la redacción de este Plan General. Se mantiene la ordenación actual y se restringen las posibilidades de edificación al mantenimiento y la mejora de las existentes.

No hay cambios en el régimen del suelo. Una vez esté desarrollado el sector inmediato del golf de Pinares-La Antilla se deberá realizar un proyecto de acceso rodado al área de la Compañía Sevillana de Electricidad a través de la vialidad de aquel sector y clausurar el acceso actual rodado a través de los pinares.

Por su comprometida situación forestal es necesario que este sector desarrolle un plan de evacuación, prevención y extinción de incendios que asegure la integridad de sus residentes.

## **La Barca**

Este pequeño sector de suelo urbano está situado al noreste de Lepe junto al río Piedras. Consta de dos zonas, una al norte y otra al sur segregadas por la carretera a Cartaya. Se propone ordenar las actividades existentes sin cambios significativos.

Se mantiene el régimen actual (suelo urbano no consolidado) y se redefinen los límites especialmente con relación a la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre.

Se delimita una Unidad de Ejecución, que engloba la totalidad del suelo urbano con el fin de definir un ámbito sujeto al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras y los servicios previstos en el planeamiento conforme a las determinaciones del artículo 105.5 de la Ley 7/02.

Al sur del sector se excluye del ámbito una construcción aislada absolutamente en ruinas y sin ningún interés. Por el contrario al norte se amplía el límite de suelo urbano para incluir una parcela mínima de casa aislada. Se definen alineaciones, calificación del suelo y una pequeña zona verde local para esta zona.

La zona Norte mantiene un uso dominante terciario mientras que el Sur compagina el uso hotelero-residencial con el de casas aisladas.

## Los desarrollos turísticos

Uno de los objetivos fundamentales establecidos en el Avance de planeamiento fue el de que Lepe debía apostar por incentivar una oferta turística distintiva (servicios cualificados, resorts, deportiva, náutica, rural...) basada en la puesta en valor del conjunto de sus recursos territoriales. Conviene recordar además alguno de los argumentos en que se basaba dicho objetivo.

Durante la última década el turismo ha constituido en Lepe uno de los motores de desarrollo económico, toda vez que incide además en una considerable demanda directa e indirecta de servicios y explica en buena medida la dinámica sostenida del sector de la construcción.

Aún tratándose de un sector económico emergente y con notables expectativas de seguir creciendo en los próximos años, presenta ya hoy en día algunas disfunciones y desajustes que conviene tener bien presentes. El Plan General debe por ello contribuir al futuro de dicho sector poniendo las bases para aprovechar las oportunidades que se le brindan a partir de sus actuales fortalezas, pero sin desconocer las debilidades que asimismo manifiesta, y las que pueden derivarse de un entorno más amplio y crecientemente competitivo.

Así, refiriéndonos en primer lugar a las debilidades cabe destacar:

- Una concentración de la actividad turística en un ámbito muy acotado sin aprovechar el conjunto de recursos que el municipio podría ofrecer.
- La oferta turística no está adecuadamente diversificada.
- La mayor parte de las actividades vinculadas al turismo tienen un carácter estacional.
- Buena parte de los beneficios derivados del turismo no revierten directamente en Lepe.
- El equipo complementario a los establecimientos residenciales resulta en buena medida insuficiente.

Pero no cabe duda que en este sector las fortalezas son tanto o más importantes que las debilidades. Entre ellas cabe destacar:

- La singular calidad de los recursos territoriales, no tan solo referidos a las playas, paseos y núcleos turísticos, sino a los espacios de especial interés natural ( pinares, marismas, cabezos), así como al paisaje natural y al agrícola en su conjunto.

- La apuesta, siquiera que emergente, por una oferta de servicios cualificada (campo de golf de 27 hoyos); por conjuntos de alojamientos de nivel medio-alto, junto con el mantenimiento de un núcleo de características tradicionales en La Antilla.

En este sentido el Proyecto Lepe debe fundamentarse en las fortalezas que presenta el sector turístico como uno de los motores clave del desarrollo económico del municipio y proyectar una imagen turística clara y distintiva.

Cuestiones como la ampliación de las instalaciones del golf o la previsión de dotaciones lúdicas o deportivas singulares; facilitar la construcción de un equipo complementario que incentive el alargamiento de la temporada; preservar la imagen tradicional de La Antilla; pero asimismo potenciar el entendimiento del conjunto del territorio como recurso turístico (paisaje agrícola, elementos de valor patrimonial, eventos culturales, áreas de interés natural, conformación morfológica...) y no exclusivamente la costa o la playa... resultan relevantes para la consecución de los objetivos propuestos, en definitiva para potenciar el turismo como uno de los elementos básicos del desarrollo económico de Lepe.

Ajustar estas opciones ha requerido un estudio pormenorizado de las características de este sector, un análisis que nos ofrezca elementos de juicio suficientes para tomar decisiones acerca de temas como la dimensión y tipología adecuada de la oferta turística, del techo o capacidad de carga, de las dotaciones necesarias, del ajuste entre plazas y unidades de paisaje, de la orientación e identidad del producto turístico de Lepe. Desde el Avance se apostaban ya por ciertas hipótesis de trabajo.

En primer lugar conviene aclarar la posición del Proyecto Lepe frente a

los principales tópicos habitualmente recurrentes.

¿Turismo de masas o turismo de calidad?

Desde hace tiempo el turismo viene siendo lo que es hoy en día, un viaje generalmente organizado, mediado por empresas, grupal, medido y programado de antemano. Por ello parece sensato referirse a la mejora, recualificación e intentos de diversificación de la oferta existente, entendiendo el turismo como una industria en la que hay que introducir el concepto de calidad.

¿Hacia qué tipo de oferta turística debiera apostarse?

La demanda afluyente no presenta en Lepe un comportamiento suficientemente diversificado, debido seguramente a la inexistencia de una oferta diferenciada de ocio. A su vez la reproducción continua de este tipo de demanda incide sobre la desincentivación de apostar por otras opciones; ninguno de los agentes se atreve a introducir excesivas innovaciones por temor al fracaso económico.

Generalmente el despegue de un territorio turístico tiene su razón de ser en las posibilidades de ofrecer un producto dirigido a una amplia demanda, en condiciones de precio realmente competitivas. Pero aceptar resignadamente el mantenimiento indefinido de una oferta tan restringida podría tener graves consecuencias en momentos de contracción de la dinámica económica. Aún reconociendo el protagonismo de un determinado tipo de turismo de sol y playa convendría incentivar su diversificación, la complejización del producto turístico, la construcción de oferta complementaria con cierta autonomía respecto al simple alojamiento.

Hay que remarcar que los turismos alternativos, aun si a corto plazo pudieran ser irrelevantes en cuanto a su estricta rentabilidad económica respecto al total, juegan un importante papel a efectos de imagen del destino turístico; y que estos turismos alternativos no van a llegar por sí mismos, sino que requieren de canales específicos, a veces complejos o difícilmente accesibles.

Por ello el modelo estratégico para el desarrollo turístico de Lepe se podría asentar sobre una doble base: turismo orientado a la cobertura de costes operativos y empleo, buscando su continua recualificación, y potenciación de una emergente oferta diversificadora. Con ello se intentaría afianzar la posición de Lepe en un entorno crecientemente competitivo.

¿Cuáles podrían ser estos tipos de turismo diferenciados?

Aunque sería osado contestar categóricamente sin un debate entre los diferentes agentes implicados, sí que se puede confiar en que serían aquellos basados precisamente en los propios recursos, en las fortalezas de Lepe.

En este sentido podría apuntarse el turismo rural (senderismo, agroturismo); aquel atraído por las áreas naturales de interés; un turismo terapéutico (de personas mayores del centro o norte de Europa que busquen un clima y paisaje adecuados); o un turismo deportivo, basado en el turismo del golf o incluso en las estancias fuera de temporada de equipos europeos, o en el impulso de las actividades náuticas mediante la adecuación como puerto deportivo de las instalaciones de El Terrón.

El hecho de que estos turismos sean posiblemente minoritarios no debe llevar a la errónea conclusión de su nula incidencia económica; conllevan en muchas ocasiones gastos superiores a los del turista medio, un efecto multiplicador, enriquecedor de una identidad propia y todo ello con un impacto territorial mucho más ajustado.

La posibilidad y el atractivo de la diversificación o de la mejor ordenación territorial y cualificación, no constituye ya un mero objetivo de orden físico, sino que cobra carácter de obligada respuesta y objetivo económico, ante la potencial diversificación de la demanda; potencial de diversificación que a buen seguro no se va a producir por sí solo, mediante meros mecanismos de mercado, sino que habrá que incentivar con audacia, desde una nueva oferta territorial y un tipo de

promoción y comercialización encaminada al realce de estos nuevos y diversos productos turísticos.

Es a partir de las anteriores consideraciones que se ha planteado la ordenación de La Antilla, en la que hay que distinguir no obstante, una importante componente residencial, y de los restantes desarrollos turísticos.

## **La Antilla e Islantilla**

### **Estructura urbana**

#### **1. Sistema viario**

El Plan General propone una vialidad que estructura el núcleo residencial de La Antilla y su crecimiento al norte y en menor medida al este. Por lo que hace referencia al desarrollo oeste de la avenida de La Antilla y a Islantilla no es necesario introducir cambios al reciente trazado del viario de estos sectores ya que tienen continuidad y una buena sección.

Las vías definidas por este plan tienen un carácter obligatorio y sus dimensiones y sección tienen el valor de mínimos. Se admiten pequeñas variaciones en el trazado, en la mejora de la geometría, de la sección, de las rasantes y en la resolución de los cruces. Estas variaciones tendrán que ser justificadas y se recogerán en los proyectos de urbanización correspondientes.

En los sectores de desarrollo urbano se determinan desde el Plan General la vialidad básica formada principalmente por las vías de 24 y 18 metros. La otra vialidad, la local, no determinada como vinculante, aunque se insinúa en los planos de ordenación, vendrá definida por los planes parciales de desarrollo, debiendo adaptarse como mínimo a las dimensiones definidas en este apartado.

La vialidad básica aportada por los nuevos crecimientos en la parte baja es del orden de 13,8 hectáreas de nuevas calles, lo que supone un 19% del conjunto de los nuevos sectores en La Antilla.

La carretera de La Antilla al Terrón, debido a su nuevo crecimiento al norte, se desdobra en una avenida urbana con una calzada central de 12 metros, con dos carriles de circulación en cada sentido. Se completa con los laterales que ordenan los sectores residenciales adyacentes.

Para establecer un claro límite urbano, al norte en la cárcava y al este en la zona de las marismas, para ayudar a estructurar el crecimiento y a organizar mejor el tráfico y el aparcamiento, se propone una vía de ronda de 24 metros de sección, al igual que la propuesta para el casco urbano de Lepe.

La ronda norte de La Antilla, con un kilómetro y medio de recorrido, parte de la rotonda de la carretera de Lepe y discurre al pie de la cárcava, hasta llegar frente a la depuradora.

La ronda este de La Antilla parte del límite urbano junto al mar, cruza mediante una rotonda la carretera de La Antilla al Terrón y se encuentra con la ronda norte de La Antilla frente a la depuradora. Tiene una longitud de 0,95 kilómetros.

Dado el carácter alargado del sector costero y de la escasa capacidad de las pocas vías que tienen continuidad en sentido longitudinal, las avenidas de Castilla y del Terrón, parece oportuno reforzar la vialidad ortogonal al mar y desde estas vías acceder a la vialidad local. Dado que toda nueva vía ortogonal ha de fundirse o prolongarse en una vía existente y debido en general a la poca sección del viario actual, esta vialidad ortogonal se apoya en pares de vías. Los pares pueden funcionar unidireccionalmente, con lo que la ordenación del tráfico urbano es mucho más sencilla. Como ejes verticales de oeste a este y partiendo de la avenida de La Antilla se proponen: la prolongación de la avenida de Luis Grau; el par formado por la prolongación de la avenida de Huelva y Serafín Rodríguez, el par formado por la prolongación de la calle Foreño y Rosa de los Vientos, y el par de nueva creación como desdoblamiento de la avenida del Río Piedras.

Esta estructura supone una frecuencia del par de vías entre 250 y 300 metros, que es una distancia muy recomendable para la ordenación del tráfico urbano y a su vez ordenan unas áreas ambientales internas con viales destinados a usos cívicos, tráfico local y aparcamiento.

A las vías locales existentes se añaden otras nuevas, que se

desarrollarán principalmente dentro de los ámbitos de los sectores de planeamiento mediante planes parciales. La sección mínima propuesta es de 12 metros con un carril de circulación de 4 metros y dos de aparcamiento. Se admite una distribución de 6 metros de calzada y aceras de 3 metros.

Todas las nuevas calles deberán contar con arbolado, aparcamiento, zonas de carga y descarga, así como tener resuelta la recogida de residuos de acuerdo con las ordenanzas municipales que sean vigentes en el momento de la formulación de los planes urbanísticos. Además de soluciones concretas para vías singulares, con carácter general, se proponen las mismas secciones básicas para vías urbanas, vías peatonales, pasos cubiertos y rotondas que en Lepe.

Como principal vía cívica se propone la vía parque, con una calzada central de circulación de 12 metros y dos paseos/espacios libres laterales arbolados, uno de 30 metros, y el otro más al norte de 55 m que contiene el regajo canalizado sin cubrir, con unos viales laterales de 6 metros con aparcamiento.

## **2. Sistema de espacios libres**

Los sistemas generales y locales de espacios libres del núcleo de la Antilla e Islantilla se organizan en base a tres espacios lineales. El primero de ellos es la playa que con un frente urbano de 3 kilómetros se prolonga a oeste, y especialmente a este, sobre un espacio de interés natural. Un segundo espacio es el formado por el espacio libre lineal asociado a la vía parque que tiene una longitud también de 3 kilómetros, pero con una pequeña discontinuidad y con dos tramos distintos a oeste y a este de la avenida de la Antilla. El tercero de ellos, con menos valor de uso, pero de gran importancia paisajística, es el espacio natural de la cárcava que vuelve a tener un carácter lineal como los anteriores. Ante la inviabilidad, al menos a medio plazo de suprimir parcialmente la segunda fila de edificaciones en el frente costero de La Antilla y por tanto de disponer de los bienes precisos, se ha considerado la opción de que el paseo ocupe parcialmente la ribera del mar. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Vigésima del Reglamento de la Ley de Costas, dicha excepción a la regla de que los paseos marítimos se sitúen fuera de la ribera del mar tendrá un carácter estrictamente provisional debido a las citadas circunstancias.

Este conjunto se complementa con espacios libres de reducido tamaño y algunas pequeñas plazas que completan la estructura urbana de espacios libres de carácter local.

En el Apartado denominado "Justificación de las reservas de terrenos del Sistema General de Espacios Libres" de la Memoria se incluye justificación del cumplimiento del artículo 10.1, letra A), c.1) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación al cumplimiento de las reservas del sistemas general de espacios libres.

El Plan general reconoce los espacios libres actuales y determina los de nueva creación. En este último caso o bien les atribuye su uso exclusivo como espacios libres o uso compartido con el uso dotacional. En dicho supuesto será el plan parcial el que acabe definiendo el uso

final de cada espacio.

En todos los sectores de suelo urbanizable delimitados en La Antilla, se respetan las especificaciones del artículo 17.1, regla 2ª de la 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece la necesidad de cumplir los estándares para dotaciones y espacios libres de entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector en suelo de uso característico turístico. Todos los espacios libres de nueva creación que incorporan los sectores de suelo urbanizable son sistemas locales.

Conviene en todo caso prever elementos de interés (acuaparques, piscinas, equipamientos deportivos y recreativos) alternativos a la playa, que permita diversificar su uso, y que permita mejorar el uso de la playa y ampliar la oferta turística de la zona."

### 3. Sistema de dotaciones

Uno de los objetivos prioritarios del Plan General ha sido el reforzar las cesiones en los nuevos sectores de desarrollo por la escasa relevancia actual de los equipamientos existentes. La oferta actual es de 11,7 hectáreas que con la aportación de los nuevos desarrollos (16,2 hectáreas) llega a un total de 27,9 hectáreas. Esta superficie podría dar servicio a una población residente de unos 41.000 habitantes, según el Reglamento de Planeamiento que para los desarrollos de mayor tamaño solicita un estándar de 34 m<sup>2</sup> de dotaciones por vivienda y por lo tanto de 6,8 m<sup>2</sup> de dotaciones por habitante (considerando la ocupación media previsible de 3,5 habitantes por vivienda).

Dado la dificultad de ampliar aún más el suelo dotacional es importante que los nuevos desarrollos utilicen bien sus espacios libres privados, dotándolos de piscinas, pistas deportivas, espacios de recreo, etc...que ayuden a disminuir la presión de uso sobre los espacios y las dotaciones públicas y privadas.

Si incorporamos el suelo deportivo del golf la oferta mejora con la aportación de 40,3 hectáreas en el término municipal de Lepe, y que con la propuesta del plan se amplían hasta llegar a 57,93 hectáreas. Se trata de un punto fuerte del sector que a la vez lo caracteriza y le da fama y que es necesario potenciar para atraer un turismo no estacional.

#### 4. Las actividades

La residencia

El crecimiento principal de La Antilla e Islantilla se produce en estos momentos a partir de dos modelos de agrupación residencial: las viviendas en hilera sobre parcela propia y los complejos de apartamentos y viviendas adosadas, organizados alrededor de un espacio colectivo con piscina y aparcamiento.

Ambos modelos se admiten en el desarrollo de las zonas residenciales del Plan. El Plan a su vez determina un sector de uso residencial en La Antilla Este, mientras que la residencia en los sectores situados al norte de la vía parque, según los modelos citados, se limita a una pequeña parte coincidiendo con la zona más próxima al conjunto urbano actual.

La previsión residencial es de 1.053 nuevas viviendas. Se trata de un territorio limitado y optar por más viviendas supone perder cuota en el futuro desarrollo turístico de la zona.

En las zonas altas junto a los golf de Islantilla y Golf Este se prevén un máximo de 2.024 nuevas viviendas o apartamentos, que junto a las 1.057 viviendas de La Babaya y los Barrancos dan un total de 3.081, lo que equilibra de alguna manera la oferta residencial, especialmente de vivienda aislada y pareada, muy escasa en Lepe.

Hoteles y "resorts" turísticos

La propuesta principal del Plan en esta zona, en los sectores norte de La Antilla, es de hoteles y otras instalaciones de alojamiento turístico que permitan dar servicio a un turismo no estacional. Se admiten exclusivamente en recintos de gran superficie hoteles que pueden ofertar dotaciones deportivas, de ocio, recreo... de gran atractivo para el visitante.

La superficie de este tipo de suelo en la zona baja es de 13,6 hectáreas que se complementa con otras 21 hectáreas en la zona alta de los golfs y La Babaya - Los Barrancos.

El conjunto supone unas 3.002 plazas hoteleras que se complementan, en la zona de los golf, La Babaya-Los Barrancos, con 2.618 plazas más hasta totalizar 5.620 plazas en este ámbito.

### El terciario

A nivel de usos terciarios se propone un nuevo sector en la zona norte de La Antilla junto a la carretera de Lepa a La Antilla con una superficie de 2,4 hectáreas que puede albergar todo tipo de actividades terciarias ligadas al comercio, servicios, ocio, recreo... Sería interesante que el Sector residencial Este de La Antilla potenciara el uso comercial en el frente de la avenida del Terrón para encontrar una alternativa al sector de la calle Castilla, excesivamente colmatado.

El plan propone para el ámbito bajo de la Antilla e Islantilla 7 sectores, 6 nuevos y uno (La Babaya-Los Barrancos) que proviene de un planeamiento en curso. La relación de los mismos es:

Sectores	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso principal
La Antilla Este	129.296	Residencial
La Vera 1	63.053	Terciario
La Vera 2	87.704	Residencial/Hoteles
La Vera 3	131.046	Residencial/Hoteles
La Vera 4	139.779	Residencial/Hoteles
La Vera 5	185.295	Residencial/Hoteles
La Babaya - Los Barrancos	430.319	Residencial/Hoteles
Total la Antilla	1.166.492	

El suelo urbano del conjunto de la Antilla e Islantilla en su totalidad

tiene una superficie de 247,3 hectáreas, de las que 125,8 hectáreas son del ámbito del golf de Islantilla. El conjunto del suelo urbanizable de los nuevos sectores es de 336,4 hectáreas, de las que 114,4 hectáreas son de suelo terciario, residencial y hotelero, (de éstas 70,9 Ha están en la zona baja), y el resto de golf y residencia adjunta.

Se puede establecer pues una comparación entre las 144,6 hectáreas de suelo urbano actual en la parte baja con las 70,9 hectáreas de nueva creación. Se debe añadir que queda por desarrollar un sector de Islantilla de unas 14 hectáreas, por lo que el suelo urbano existente se puede cifrar en 130,6 hectáreas y el nuevo en 70,9 hectáreas más las 14 hectáreas que quedan por desarrollar suponen unas 84,9 hectáreas (un incremento del 65% sobre el suelo urbano consolidado en la zona baja).

Por lo que hace referencia al sector del golf, el sector de Islantilla, bastante desarrollado, tiene 125,8 hectáreas y los nuevos desarrollos 262,8 hectáreas. Ésta es una de las apuestas importantes del plan, la de favorecer el turismo no estacional a partir de la ampliación y creación de instalaciones deportivas tipo golf.

El número máximo de nuevas viviendas en el conjunto del litoral, en La Antilla e Islantilla es de 4.134 unidades. Lo que puede suponer un incremento de unas 14.469 personas. El número total de nuevas plazas hoteleras es de 6.020.

Se preven dos nuevas áreas destinadas exclusivamente a desarrollos alrededor de los campos de golf, el situado al norte de Islantilla, y el que hemos denominado de Golf Este-La Antilla.

El primero se sitúa al norte del actual golf de Islantilla, en parte, sobre terrenos desestructurados y muy erosionados característicos de esta parte baja del municipio. Su delimitación se ajusta a los límites físicos del campo de golf existente, a otros sectores de planeamiento delimitados, sin invadir zonas consideradas de valor forestal. El ámbito previsto admite un campo de golf completo de 18 hoyos y zonas residenciales y hoteleras anexas. En el caso de realizar un campo de

mayor número de hoyos, no se permitiría una mayor concentración de la edificación, sino que el aumento de la zona deportiva se realizaría con una reducción proporcional de suelo y techo residencial.

Se clasifica como suelo urbanizable y se deberá redactar un plan parcial que ordene el sector. Se admitirá una única entrada desde la nueva carretera de acceso de la autovía a La Antilla-Islantilla.

El segundo sector está situado en la zona baja del municipio, al sudeste de los pinares de Lepe, en un territorio de escaso valor forestal. Se pretende desarrollar una iniciativa de tipo deportivo-residencial. Se trata de un ámbito destinado el uso deportivo (golf) y turístico, que, junto al sector de Islantilla puede crear un conglomerado deportivo de gran atracción para los practicantes de este tipo de deporte.

En el caso de necesitar una mayor superficie de suelo deportivo (golf) y para este uso exclusivamente se admite, cumpliendo las prescripciones de la normativa correspondiente, la ampliación del campo de golf dentro de la zona forestal al norte del sector siempre que se mejore la masa forestal existente, y sin que ello suponga una reclasificación del suelo, ni se otorgue ningún tipo de techo edificable.

La superficie del Catalán Golf es de 74,8 hectáreas.

## Justificación de las reservas de terrenos del sistema general de espacios libres

El Plan General de Ordenación Urbanística delimita las superficies que conforman el sistema general de parques, jardines y espacios libres públicos. Estos espacios aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

A continuación se indican los espacios existentes en suelo urbano en relación a cada núcleo, especificando la superficie de cada uno de ellos:

- En Lepe

Espacio Libre Vía Verde	30.059 m <sup>2</sup>
Boulevard Ctra. Nacional 431/Parque V Centenario	48.499 m <sup>2</sup>
Parque Coronación	17.101 m <sup>2</sup>
Espacio libre prolongación Las Moreras	2.609 m <sup>2</sup>

- En La Antilla/Islantilla

Parque forestal Islantilla	71.244 m <sup>2</sup>
Zona Aislamiento la Antilla-Islantilla	74.999 m <sup>2</sup>

- En La Bella

Espacio libre central recinto romero	24.712 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

Total 1	269.223 m <sup>2</sup>
---------	------------------------

Las superficies de nueva creación que incrementan el sistema general de espacios libres se delimitan dentro del sector de suelo urbanizable de Las Moreras en el núcleo de Lepe, así como en el sector Avenida Andalucía Sur 1; de modo que en el primer sector se define una reserva para dotaciones locales de 35.722 m<sup>2</sup>, destinándose a sistema general de espacios libres el resto de la superficie de sistemas prevista; consideración que se repite en el segundo sector referido, donde se destina a sistema local una superficie de 33.542 m<sup>2</sup>, destinándose a

sistema general de espacios libres una superficie de 13.334 m<sup>2</sup>, completando una manzana. Todo ello arroja la siguiente superficie:

Sistema general espacio libre en Las Moreras	27.194 m <sup>2</sup>
Sistema general espacio libre en Avenida Andalucía Sur	13.334 m <sup>2</sup>

Total 2	40.528 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

La suma total de las superficies que conforman el sistema general de parques, jardines y espacios libres públicos es de 309.751 m<sup>2</sup>. Junto a lo anterior, el sistema general del espacio libre de la playa y sistemas dunares de La Antilla, con una superficie total de 335.967 m<sup>2</sup>, a los que cabe sumar los sistemas generales de espacios libres dentro de los sectores Catalán Golf, La Babaya-Los Barrancos y Ampliación Golf Islantilla, con un total de 275.567 m<sup>2</sup> más, lo que hace un total de 921.285 m<sup>2</sup>.

Si esta dimensión la dividimos por los 102.642 habitantes potenciales, (44.000 en el suelo urbano de Lepe y 40.000 en La Antilla, suponiendo su colmatación a razón de 3,5 habitantes por vivienda, más otros 18.642 habitantes en suelo urbanizable), esto arroja un estándar de 8,98 m<sup>2</sup> por habitante, que supera sobradamente al estándar mínimo de metros cuadrados por habitantes establecido en el artículo 10.1, A) c.1 de la 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## **Justificación de los aprovechamientos de las diferentes unidades y sectores**

El Plan General delimita las siguientes Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado:

En Lepe

- UE La Huerta (antes ED-2 o La Huerta)
- UE Calle Toledo (antes ED-10)
- UE Calle Río Segre
- UE Escuela César Barrios
- UE Los Cruces (antes ED-13)
- UE Vía Verde
- UE Nuevas Técnicas de Riego
- UE Campo de fútbol
- UE Avenida Blas Infante
- UE Virgen Bella fase II (antes PPR-5

Lepe)

- UE Virgen Bella fase III (antes PPR-5

Lepe)

En La Antilla

- UE Calle Delfín (antes PERI-6)
- UE Iglesia (antes ED de la Iglesia de La Antilla)

En La Bella- El Terrón

- UE La Ermita
- UE El Terrón Oeste

En La Barca

- UE La Barca

Cada una de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado constituye un Área de reparto independiente. El aprovechamiento medio se establece dividiendo su aprovechamiento objetivo total expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología entre su superficie total.

Para calcular dicho aprovechamiento medio se establece justificadamente un coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación a los demás, así como un coeficiente para cada área urbana en función de su situación en la estructura territorial.

Las diferentes Unidades tienen una tipología característica, ya sea industrial o residencial. Ello permite establecer un coeficiente de uso y tipología edificatoria igual a 0,8 para dotaciones y situaciones singulares, 0,7 para los usos industriales de pequeñas naves, de 0,6 para los crecimientos residenciales suburbanos, y de 0,5 para la edificación de 3 o más plantas.

Atendiendo a la situación respecto a los sistemas generales y otros elementos urbanos significativos, y fundamentalmente a la incidencia en los costes de urbanización se fijan los siguientes coeficientes de sector: igual a 0,5 en los crecimientos residenciales suburbanos y a 0,8 para las Unidades con usos industriales de pequeñas naves o dotacionales vinculados a los principales ejes viarios.

Siendo  $A_m$  el aprovechamiento medio,  $A_o$  el aprovechamiento objetivo,  $S$  la superficie del sector y  $C_u$  y  $C_s$  los coeficientes de uso y sector respectivamente, tendremos  $A_m = A_o/S \times C_u \times C_s$ , así como los siguientes valores para cada una de las diferentes Unidades de Ejecución:

Nombre	$A_o$ (m <sup>2</sup> )	$S$ (m <sup>2</sup> )	$C_u$	$C_s$	$A_m$ (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
La Huerta	15.203	13.106	0,6	0,5	0,35
Calle Toledo	8.933	8.213	0,5	0,5	0,27
Río Segre	5.082	9.774	0,6	0,5	0,15
César Barrios	1.497	1.484	0,6	0,5	0,30

Los Cruces	4.640	1.452	0,5	0,5	0,80
Vía Verde	2.824	2.650	0,6	0,5	0,32
N.T.R.	8.517	15.236	0,7	0,8	0,31
Campo de fútbol	7.400	12.382	0,5	0,5	0,15
Blas Infante	2.036	934	0,5	0,5	0,54
Virgen Bella (II)	8.685	20.105	0,8	0,8	0,28
Virgen Bella (III)	2.293	7.407	0,6	0,5	0,09
Calle Delfín	2.815	2.139	0,5	0,5	0,30
Iglesia	1.023	1.147	0,5	0,5	0,22
Ermita	706	966	0,6	0,5	0,22
El Terrón O	8.549	19.430	0,7	0,8	0,25
La Barca	17.260	38.225	0,8	0,5	0,18

A los efectos de justificar el cumplimiento de los parámetros contemplados en el artículo 17.1, regla 1ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre del Ordenación Urbanística de Andalucía, no deberán tenerse en consideración las Unidades de ejecución provenientes del anterior planeamiento general con los instrumentos de planeamiento de desarrollo ya aprobados y en curso de ejecución. Estas Unidades son La Huerta, N.T.R. y Virgen Bella II y III.

Las Unidades de ejecución Campo de fútbol y El Terrón Oeste, con una edificabilidad de  $0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  y de  $0,4 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , respectivamente, respetan la edificabilidad máxima de  $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  contemplada en el artículo 17.1, regla 1ª, de la Ley 7/02.

Por su parte, la suma de las superficies y aprovechamientos objetivos de las Unidades de ejecución de uso característico residencial que son Calle Toledo, Río Segre, César Barrios, Los Cruces, Vía Verde, Blas Infante, Calle Delfín, Iglesia, Ermita y la Barca, arrojan unos resultados de  $66.984 \text{ m}^2$  de suelo y  $46.816 \text{ m}^2$  de techo, respectivamente, lo que supone una edificabilidad global de  $0,7 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , inferior también al máximo de  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  establecido en el mismo artículo citado anteriormente.

Si bien las Unidades de ejecución César Barrios, Los Cruces, Vía Verde, Blas Infante, Calle Delfín y Calle Toledo individualmente consideradas superan la edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , su justificación se encuentra en el artículo 17.2 de la Ley 7/02, que admite la exención de estos parámetros en aquellas unidades de suelo urbano no consolidado cuyas dimensiones y grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o resulte incompatible con una ordenación coherente.

En este sentido, las cinco primeras Unidades se caracterizan por su escasa superficie, una de ellas con ámbito inferior a  $1.000\text{ m}^2$  (UE Blas Infante), dos inferiores a  $1.500\text{ m}^2$  (UE César Barrios y Los Cruces), y las dos restantes menores de  $3.000\text{ m}^2$  (UE Via Verde y Calle Delfín).

Además de lo anterior, respecto a la UE Cesar Barrios debe tenerse en cuenta que una vez deducido el aprovechamiento de  $570\text{ m}^2$  destinado al equipamiento sociocultural de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la edificabilidad sí se ajusta a la indicada en el artículo 17.1 de la Ley 7/02 de  $1\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Del mismo modo, estas Unidades se caracterizan porque la ordenación urbanística se encuentra muy determinada por la aplicación de los propios parámetros de cada tipología edificatoria admitida (fondos edificables, ocupación, alineaciones, altura...), de forma que, dada su la escasa superficie, aquellos parámetros abocan, prácticamente, a la ordenación definida como la más adecuada y coherente para conseguir su apropiada integración en el entorno.

Esta justificación resulta especialmente visible en las UE Blas Infante y Los Cruces, con unas alineaciones determinadas por los edificios del entorno y con una adecuada y coherente calificación con la tipología de Edificio plurifamiliar que admite cuatro alturas.

Por otro lado, respecto a las UE Vía Verde y Calle Delfín, sin perjuicio de indicar el inapreciable exceso en la primera de ellas ( $1,06\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ), aunque las mismas se han delimitado como UE en suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que se trata de ámbitos con

edificaciones existentes en los que va a lograrse una renovación y mejora de los mismos, también podrían ser consideradas como pequeñas operaciones de reforma interior a desarrollar mediante PERIS, en las que según el artículo 17.5 de la Ley 7/02 es posible una edificabilidad de  $1,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , coeficiente que sí se respeta en estos ámbitos. De hecho, las actuales Normas Subsidiarias contemplan el PERI N° 6 de La Antilla, cuyo ámbito territorial coincide parcialmente con la UE Calle Delfín del Plan General.

Respecto a la UE Calle Toledo, su edificabilidad es de  $1,08 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ., es decir, supera mínimamente la edificabilidad de  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  contemplado en el artículo 17.1 de la Ley 7/02. Su justificación se encuentra también en el apartado segundo del citado artículo, no tanto por su superficie, sino por el grado de ocupación de la misma por la edificación existente que hace inviable dicho cumplimiento. En este sentido, actualmente, de los  $3.746 \text{ m}^2$  de zona edificable que se reconocen, se encuentran ocupados  $2.175 \text{ m}^2$  al estar ya edificados y ser compatibles con el Plan General, es decir, más de la mitad de la zona edificable (58%).

## Sectores en suelo urbanizable

En el conjunto del suelo urbanizable se fija, con carácter general, un aprovechamiento equivalente a 0,12 unidades por metro cuadrado de suelo. El aprovechamiento de cada sector se calcula en función de sus condiciones de posición, uso y edificabilidad, atendiendo a los coeficientes homogeneizadores por sector y por zona.

Para ello se distinguen tres "ámbitos de ordenación" diferenciados, de conformidad a lo dispuesto en art. 42 del P.O.T.L.O.H., cuales son:

- Núcleo de Lepe.
- La Antilla
- La Bella / El Terrón

Además se distinguen diferentes categorías de sectores; La primera correspondería a aquellos de completamiento urbano, tanto industriales como residenciales. Incluiría diversos sectores previstos para el crecimiento del núcleo de Lepe y de La Antilla, por debajo de la carretera de conexión a El Terrón. La segunda y tercera categorías incluirían ámbitos de extensión de baja densidad, tanto en Lepe, como junto al recinto romero de La Bella. Otras dos categorías comprenden los crecimientos turísticos de tipo residencial o resort deportivo en La Antilla.

Aun a pesar de que en los diferentes sectores no se prefija una tipología única, sí que se establece un abanico de alternativas más o menos restringido, unas edificabilidades medias de los suelos con aprovechamiento y unos usos determinados. Ello permite establecer un coeficiente de uso igual a la unidad para los sectores de extensión residencial ciudad jardín y para los resorts deportivos (Las Moreras, Golf Este, La Babaya, Golf Islantilla y El Rocío); igual a 0,8 para las extensiones turísticas hotelero-dotacionales de La Antilla, de

0,66 para los usos industriales de grandes superficies y proyectos públicos de vivienda y de 0,6 para los crecimientos residenciales y terciarios de Lepe y La Antilla y para la extensión de La Bella.

Atendiendo a la situación respecto a los sistemas generales y otros elementos urbanos significativos, así como a las características del suelo y su incidencia en los costes de urbanización y de la edificación se fijan los siguientes coeficientes de sector: igual a la unidad en los resorts deportivos, extensión de La Bella y en el Rocío; igual a 0,5 en los crecimientos residenciales de Lepe y La Antilla y extensiones turísticas hotelero-dotacionales de La Antilla; y 0,4 en La Gravera, en la Gaga y en el sector, relativamente accidentado, de extensión residencial ciudad jardín al sur de Lepe, así como en el P.P. La Gaga por el sobrecosto de cobertura de un regajo.

Siendo  $A_m$  el aprovechamiento medio,  $A_o$  el aprovechamiento objetivo,  $S$  la superficie del sector y  $C_u$  y  $C_s$  los coeficientes de uso y sector respectivamente, tendremos  $A_m = A_o/S \times C_u \times C_s$ , así como los siguientes valores para cada uno de los diferentes sectores y áreas de reparto:

Nombre	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	$C_u$	$C_s$	$A_m$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
ÁMBITO LEPE					
La Gaga	61.046	135.658	0,66	0,4	0,12
PIL La Gravera	189.470	421.045	0,66	0,4	0,12
Avda. La Constitución	34.034	83.010	0,6	0,5	0,12
Valdemedio	60.792	151.981	0,6	0,5	0,12
Las Carreras	57.438	143.596	0,6	0,5	0,12
Valdepegas Sur	94.520	236.301	0,6	0,5	0,12
Valdepegas Norte	131.572	328.930	0,6	0,5	0,12
Avda. Andalucía N	59.804	149.509	0,6	0,5	0,12
Virgen Bella N I	11.453	28.632	0,6	0,5	0,12
Virgen Bella N II	36.512	91.280	0,6	0,5	0,12
Avda. Andalucía S I	80.483	201.208	0,6	0,5	0,12
Avda. Andalucía S II	34.884	87.209	0,6	0,5	0,12
El Prado II	29.304	73.260	0,6	0,5	0,12
Camino Catalán E	37.070	92.675	0,6	0,5	0,12

Camino Catalán O	64.824	162.060	0,6	0,5	0,12
Pabellón Deportes	14.830	37.075	0,6	0,5	0,12
Las Moreras	94.019	313.396	1	0,4	0,12
Camino Redondela	21.288	53.220	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte E	60.423	151.058	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte O I	45.318	113.296	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte O II	29.051	72.628	0,6	0,5	0,12
El Rocío	10.929	91.079	1	1	0,12
AMBITO LA ANTILLA					
La Antilla E	36.963	129.296	0,6	0,5	0,08576
La Vera 1	13.519	63.053	0,8	0,5	0,08576
La Vera 2	18.805	87.704	0,8	0,5	0,08576
La Vera 3	28.098	131.046	0,8	0,5	0,08576
La Vera 4	29.970	139.779	0,8	0,5	0,08576
La Vera 5	39.729	185.295	0,8	0,5	0,08576
La Babaya-Barrancos	73.813	430.319	1	0,5	0,08576
Catalán Golf	89.730	747.746	1	1	0,12
Amp. Golf Islantilla	173.848	1.448.732	1	1	0,12
AMBITO EL TERRÓN / LA BELLA					
La Bella Recinto Sur	24.474	163.163	0,6	1	0,09
La Bella Centro Hípico	32.798	218.657	0,6	1	0,09
Total	1.821.811	6.962.896			

El cuadro anterior muestra el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 60 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en tanto se han ajustado las edificabilidades y aprovechamientos de los diferentes sectores, definiendo ámbitos de ordenación diferenciados, de tal manera que, con carácter general, las diferencias entre los aprovechamientos medios para cada uno de los sectores, en cada ámbito definido, no supera el 10 %, con la salvedad de los sectores vinculados al golf en el ámbito de la Antilla, cuyo aprovechamiento medio es de 0,12 (Catalán Golf y Ampliación Golf Islantilla) constituyendo ambos sectores una zona

claramente diferenciable, al presentar la doble condición de estar vinculados a campos de golf, y al ubicarse en la zona norte, sobre la cárcava existente, con unas características de altura y topografía singulares en relación al resto, por lo que, en virtud de la salvedad contemplada en el artículo 60.c, se entiende justificada la diferencia del aprovechamiento medio superior al 10 %, existente entre los citados sectores Catalán Golf y Ampliación Islantilla Norte y el resto de los ubicados en el ámbito de La Antilla.

En aquellos sectores donde se ha desarrollado una iniciativa de planeamiento que está en curso de ejecución (aunque su nivel de urbanización y cesiones no permite considerarla dentro del suelo urbano), se respetan los aprovechamientos aprobados y se reconocen por tanto como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado.

Si nos referimos ahora a los crecimientos en La Antilla e Islantilla tendríamos los siguientes datos (todas las superficies en metros cuadrados):

Sectores	Superficie	Techo	Dot. y Esp. libres	Campos golf
La Antilla Este	129.296	36.963	48.397	
La Vera 1	63.053	13.519	30.476	
La Vera 2	87.704	18.805	40.667	
La Vera 3	131.046	28.098	61.607	
La Vera 4	139.779	29.970	63.856	
La Vera 5	185.295	39.729	78.844	
La Babaya-Los Barrancos	430.319	73.813	182.271	
Catalán Golf	747.746	89.730	225.262	223.420
Ampliación golf Islantilla	1.448.732	173.848	552.209	214.512
<b>Total sectores turísticos</b>	<b>3.362.970</b>	<b>504.475</b>	<b>1.283.589</b>	<b>437.932</b>

## **Justificación del cumplimiento del 30% de viviendas de protección oficial**

En relación a las disposiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) sobre la reserva de terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección, significar que, tal como reconoce el requerimiento efectuado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, no es de obligado cumplimiento en el Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe; no obstante, dada la demanda existente, y las evidentes necesidades de viviendas protegidas, se ha efectuado un esfuerzo en la adaptación del PGOU de dichas demandas, de manera que se garantiza la reserva de suelo con dicho destino, cuantificada en los términos previstos en la LOUA.

Esta obligación, como se ha referido, se hace extensiva a todos los sectores de suelo urbanizable, con las salvedades que se especifican a continuación, así como en los diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado, donde hayan usos residenciales.

Quedan excluidos aquellos sectores de suelo urbanizable que tienen destino turístico (y están incluidos en zonas turísticas). Quedan asimismo excluidos aquellos otros con aprobación inicial anterior a la entrada en vigor de dicha obligación, así como el sector "Las Moreras", único en el núcleo de Lepe donde se propone como única tipología edificatoria residencial la unifamiliar aislada, no considerando ésta acorde con las viviendas protegidas.

En el cuadro siguiente se relacionan los restantes, evaluando su aprovechamiento objetivo total y el residencial (excluyendo en dicho caso el correspondiente a otros usos, como el comercial, terciario o industrial).

Sectores de suelo urbanizable	Aprovechamiento objetivo total (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento residencial (m <sup>2</sup> )	Observaciones
Valdemedio	60.792	57.752	Mínimo 5% comercial
Las Carreras	57.438	54.566	Mínimo 5% comercial
Valdepegas Sur	94.520	89.794	Mínimo 5% comercial
Valdepegas Norte	131.572	124.993	Mínimo 5% comercial
Virgen Bella Norte II	36.512	33.712	Comercial mínimo 2.800 m <sup>2</sup>
Avenida Andalucía Sur I	80.483	52.314	Se estima 35% terciario
Camino del Catalán Este	37.070	22.242	Se estima 40% terciario
Camino del Catalán Oeste	64.824	61.583	Mínimo 5% comercial
Pabellón de Deportes	14.830	14.830	
	672.060	511.786	

En todos estos sectores será de aplicación la obligación de destinar el 30% del aprovechamiento residencial que finalmente se aprueba a viviendas de protección oficial, lo que supone 153.536 m<sup>2</sup>.

Pero asimismo en aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado con destino residencial se establece dicha obligación. Quedan igualmente excluidos los ámbitos con destino turístico e incluidos en áreas turísticas, o aquellos con aprobación inicial anterior a la entrada en vigor de dicha obligación.

En el cuadro siguiente se relacionan dichos ámbitos (todos ellos reconocidos como unidades de ejecución), recogiendo su aprovechamiento objetivo total y evaluando el estrictamente residencial (excluyendo en dicho caso el correspondiente a otros usos, como el comercial, industrial o terciario).

Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado	Aprovechamiento objetivo total (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento residencial (m <sup>2</sup> )	Observaciones
--	--	---	---------------

Calle Toledo	8.933	4.713	Exclusivamente zona Norte
Río Segre	5.082	3.412	Comercial PB
Escuela César Barrios	1.497	734	Comercial PB
Los Cruces	4.640	3.480	Comercial PB
Vía Verde	2.824	2.824	
Blas Infante	2.036	1.527	25% no residencial
Virgen Bella fase III	2.293	2.293	
	27.305	18.983	

De todo ello deducimos que si se mantuviera todo el techo residencial permitido tendríamos que en los sectores especificados de suelo urbanizable deberían destinarse 153.536 m<sup>2</sup> a viviendas de protección oficial y 5.695 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado, lo que totaliza 159.231 m<sup>2</sup>.

Ahora bien, conociendo las dificultades de gestionar dicho destino en un suelo urbano debido a la fragmentación parcelaria, costes de urbanización y compromisos adquiridos, algunos provienen de Estudios de Detalle de las anteriores NSP y han suscrito convenios con el Ayuntamiento, se propone eliminar dicha obligación en suelo urbano e incrementarla en suelo urbanizable, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.B.a de la LOUA.

Se establece para compensar lo expuesto que en los sectores de Valdemedio, Las Carreras, Valdepegas Sur y Valdepegas Norte, así como Camino del Catalán Oeste, dicha obligación del 30% se aplique sobre la totalidad del aprovechamiento objetivo (sin eliminar el 5% comercial) con lo que el incremento derivado compensaría la reducción en suelo urbano, con lo que obtendríamos los siguientes datos:

Sector de suelo urbanizable	Aprovechamiento estimado (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento VPO (m <sup>2</sup> )	Nº aproximado de total viviendas
Valdemedio	60.792	18.2237,6	192
Las Carreras	57.438	17.231,4	181
Valdepegas Sur	94.520	28.356	298
Valdepegas Norte	131.572	39.471,6	415
Av. Andalucía Sur I	52.314	15.694,2	165
Camino del Catalán Este	22.242	6.672,6	70
Camino del Catalán Oeste	64.824	19.447,2	205
Pabellón de Deportes	14.830	4.449	47
Virgen Bella Norte II	33.712	10.113,6	106
TOTAL	532.244	159.673,2	1.679

Como se puede apreciar, el resultado obtenido mediante esta "compensación", supone una edificabilidad de 159.673,2 m<sup>2</sup> destinada a VPO, valor incluso algo superior a los 159.231 m<sup>2</sup> anteriormente resultantes, considerando que se da respuesta adecuada a las necesidades de vivienda protegida, sin perjuicio de la obligación estrictamente legal; en este sentido, significar que las 1.679 VPO resultantes suponen un porcentaje superior al 32% del número de viviendas totales de los referidos sectores (5.160 viviendas), y prácticamente del 30% si incluimos las viviendas unifamiliares aisladas del sector Las Moreras.

Las razones para no obligar a determinados sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución en suelo urbano a destinar dicho 30% a VPO serían en esencia los que se exponen a continuación.

## EN CUANTO A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

La Gaga tiene planeamiento parcial aprobado, así como Proyecto de Compensación, por lo que no le es de aplicación la LOUA. Esto mismo se hace extensivo a la UE La Huerta (con Proyecto de Reparcelación aprobado).

La UE Calle Toledo zona sur está edificada, conforme a Convenio (y según alineaciones Normas Subsidiarias).

La UE Nuevas Técnicas de Riego no es residencial

La UE Campo de fútbol no es residencial

La UE Virgen Bella Fase II no es residencial (y ejecutada)

A las ubicadas en La Antilla no se les aplica dicho precepto, al estar en zonas turísticas, lo cual se hace asimismo extensivo a la UE La Ermita

La UE El Terrón Oeste es no residencial

El resto de UE son delimitadas como zonas ya desarrolladas a partir del actual planeamiento

## EN CUANTO A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

El sector Avenida de la Constitución cuenta con planeamiento parcial con aprobación inicial anterior a la LOUA, por lo que no le es de aplicación.

El sector La Gravera no es residencial

El sector Avda. Andalucía Sur I no es residencial

El sector Virgen Bella Norte I no es residencial

El sector Avda. Andalucía Sur II no es residencial

El sector El Prado II no es residencial

El sector Camino Redondela no es residencial

Los sectores de la carretera de Ayamonte no son residenciales

El sector Las Moreras, por la tipología establecida, tal y como se ha expuesto con anterioridad.

A los ubicados en La Antilla, y entorno del Recinto Romero, así como el Rocío, no se les aplica, por tratarse de sectores turísticos.

En conjunto hablamos pues de unos 159.673 metros cuadrados que suponiendo una media de 95 m<sup>2</sup> construidas supondrían unas 1.679 viviendas de protección oficial, que se distribuirían de esta manera en el desarrollo del Plan General.

#### Primer Cuatrienio

Sectores de suelo urbanizable	Aprovechamiento residencial (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento VPO (m <sup>2</sup> )	N <sup>a</sup> aproximado de viviendas
Valdemedio	60.792	18.237,6	192
Las Carreras	57.438	17.231,4	181
Valdepegas Sur	94.520	28.356	298
Valdepegas Norte	131.572	39.471,6	415
Av. Andalucía Sur I	52.314	15.694,2	165
Camino del Catalán Este	22.242	6.672,6	70
Camino del Catalán Oeste	64.824	19.447,2	205
Pabellón de Deportes	14.830	4.449	47
	498.532	149.559,96	1.574

#### Segundo Cuatrienio

Sectores de suelo urbanizable	Aprovechamiento residencial (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento VPO (m <sup>2</sup> )	N <sup>a</sup> aproximado de viviendas
Virgen Bella Norte II	33.712	10.113,6	106
	33.712	10.113,6	106

En otro orden, y en relación a las medidas necesarias para garantizar la ejecución de las referidas viviendas, en los sectores de suelo urbanizable, se limita al 60% el número máximo de viviendas de renta

libre construidas con anterioridad a la construcción del 25% de las VPO estimadas en dicho ámbito, pudiendo con posterioridad ejecutar parte del resto de las viviendas libres, hasta un máximo del 75% de la edificabilidad contemplada para dichas viviendas, sin que pueda sobrepasarse dicha limitación hasta tanto no se construyan y obtengan primera utilización el 50% de las VPO del sector. De esta manera se garantiza la compatibilidad de los regímenes de viviendas, posibilitando la expansión del sector de renta libre, pero con condicionantes vinculados a la edificación de viviendas protegidas.

**Anexo A. Declaración previa de Impacto de Ambiental de 11 de octubre de  
2004**

**JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE HUELVA**

**DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 SOBRE  
EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEPE EN LA PROVINCIA DE  
HUELVA.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los artículos 9.1, 25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se realiza y se hace pública para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental del Expediente **DIA 070/01** sobre el **Plan General de Ordenación Urbana de Lepe en la provincia de Huelva**.

**1.- OBJETO**

La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, establece en su artículo 11 la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas recogidas en el Anexo primero de la citada Ley, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dado que el Proyecto presentado, **Plan General de Ordenación Urbana de Lepe**, se encuentra incluido en el punto 20 del Anexo primero de la citada Ley (Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones) y Anexo del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, se formula la presente Declaración de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/1994 y artículo 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Este Reglamento establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aplicable a los planes urbanísticos y sus modificaciones, desarrollando a nivel reglamentario lo establecido en la Sección

2ª del Título II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. La Declaración de Impacto Ambiental mencionada se realiza con posterioridad a la aprobación inicial de la figura de planeamiento urbanístico y en ella se determina, a los solos efectos medioambientales, la conveniencia o no del planeamiento propuesto, los condicionantes ambientales que deberán considerarse en su posterior ejecución y las condiciones y singularidades que han de observarse respecto a los procedimientos de prevención ambiental de las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento que se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

## 2.- TRAMITACIÓN

El expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de la actuación, formado inicialmente por el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, así como la Certificación del Acuerdo Municipal Plenario de su Aprobación Inicial, fue presentado en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (en adelante DPCMA), en fecha *26 de abril de 2002*.

Según dicha certificación, el Pleno del Ayuntamiento de Lepe, en sesión plenaria celebrada el 1 de agosto de 2001, aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe (Huelva), así como el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Dichos documentos fueron sometidos al trámite de información pública por el Ayuntamiento, mediante anuncios publicados en el periódico Huelva Información de fecha 5 de septiembre de 2001 y en el BOP de Huelva nº 199 de 29 de agosto de 2001, presentándose un total de 142 alegaciones en el citado trámite, según consta en el certificado de Exposición Pública y Resultado, obrante en el expediente.

El Ayuntamiento remitió a la DPCMA de Huelva, con fecha *26 de abril de 2002*, las alegaciones presentadas a el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, en Huelva, a efectos de la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en el Plan General referentes a los Sectores Las Moreras, Ampliación Golf Islantilla, La Babaya-Los Barrancos y El Rocío, se procedió por el ayuntamiento de Lepe a la aprobación del nuevo documento en sesión plenaria celebrada el día *26 de febrero de 2004*.

Se somete de nuevo parcialmente el expediente, en lo relativo a los sectores antes referidos, a Información Pública mediante anuncio Publicado en el periódico Huelva Información de fecha 4 de marzo de 2004 y en el BOP de Huelva nº 53 de 15 de marzo de 2004, presentándose un total de 10 alegaciones en el citado trámite, según consta en el certificado de Exposición Pública y Resultado, obrante en el expediente. Las mismas son remitidas por el Ayuntamiento a la DPCMA de Huelva, con fecha *26 de mayo de 2004*.

En el Anexo I de la presente declaración se describen las características básicas del Proyecto.

En el Anexo II se recogen las consideraciones más destacadas sobre el Estudio de Impacto Ambiental.

En consecuencia, y una vez analizada la documentación aportada y los informes recibidos, así

como analizados los valores ambientales del ámbito de actuación, la DPCMA, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental* y el *Decreto 292/95 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, formula, a los solos efectos ambientales, la siguiente Declaración Previa de Impacto Ambiental sobre Plan General de Ordenación Urbana de Lepe (Huelva).

### **CONDICIONADOS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Se incluyen en la presente Declaración las condiciones ambientales a las que queda sujeto el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe. Estas determinaciones habrán de ser convenientemente consideradas en la aprobación definitiva del Plan.

**El documento de aprobación provisional incorporará como criterios de la ordenación, las medidas correctoras y protectoras que figuran en el Estudio de Impacto Ambiental junto con las del presente condicionado (*Apartado nº 3 Medidas Protectoras y Correctoras*). Por otra y de igual modo, se deberán tener en cuenta las indicaciones recogidas respecto a la introducción de modificaciones puntuales en los diferentes documentos que integran el Plan General.**

### **3.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS**

Las *Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental* que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente condicionado se recogerán e integrarán en los documentos urbanísticos de desarrollo, con un grado de detalle tal que garantice su efectividad.

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto ambiental, se apliquen de manera efectiva.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental se establecen las siguientes:

#### **3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES A NIVEL AMBIENTAL**

- Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía*, se someterán a los *Procedimientos de Prevención Ambiental* previstos en la citada Ley.
- Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en las Normas Municipales y las medidas de protección ambiental establecidas por la legislación sectorial estatal y autonómica vigente, tales como la *Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental*, *Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía*, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (*Decreto 292/1995, de 12 de diciembre*), Reglamento de Informe Ambiental (*Decreto 297/1995, de 19 de diciembre*), Reglamento de Calificación Ambiental (*Decreto 297/1995, de 19 de diciembre*), *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*, Reglamento de Calidad del Aire (*Decreto 74/1996, de 20 de febrero*), Reglamento de Residuos (*Decreto 283/1995, de 21 de noviembre*), *Real decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas*.
- Las condicionantes ambientales podrán ser revisadas cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.
- El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones

adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

### **3.2.- CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO**

#### **Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Urbanización**

Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo, proyectos de urbanización y posibles proyectos de ejecución (Campos de Golf, etc) de los sectores La Antilla Norte (Del 1 al 5), Golf Este, la Babaya – Los Barrancos, Ampliación Golf Islantilla y de todos aquellos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Domino Público Marítimo-Terrestre, una vez contrastada la información aportada por los mismos con la contenida en el Estudio de Impacto Ambiental, en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en el Plan General de Ordenación Urbana, por parte de la Administración Municipal, se dará conocimiento de los mismos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual les deberá dar su aprobación, con carácter previo a su ejecución.

Respecto de lo anterior, se deberá prestar especial atención al desarrollo de las Zonas Deportivas (Campo de Golf), sobre los cuales con carácter previo a su ejecución se ha de resolver favorablemente su viabilidad técnica en lo referente al abastecimiento de agua, conservación e integración de las actuaciones con la vegetación existente en el área, adecuación paisajística de las instalaciones, etc.

#### **Atmósfera**

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Los camiones deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera o utilizar cualquier otro sistema que consiga la finalidad pretendida.

Se deberá controlar la maquinaria y vehículos empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en período nocturno, especialmente en áreas residenciales. Se empleará maquinaria que cumpla los requisitos establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire y el resto de la normativa aplicable.

En el caso de que el Ayuntamiento no cuente con una ordenanza relativa al control de ruidos y vibraciones, en virtud del Art. 39.4 de la *Ley 7/94, de Protección Ambiental*, se aplicará el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones aprobado por *Orden de 3 de septiembre de 1998*.

Se llevará a cabo lo establecido en el *art. 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo

desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los *mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica*, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, en la Normativa Urbanística de Planeamiento se deberán establecer los niveles que se indican en el *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*.

### **Sistema Hidrológico**

Respecto de las *Aguas residuales y vertidos*, se deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- La depuración de las aguas residuales del sector, cuya obligatoriedad viene establecida en el *Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas*, deberá asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan. Esto es el *Real Decreto-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas* y el *Real Decreto 509/96, de 15 de marzo*, de desarrollo del anterior.
- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de *fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable*, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.
- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.
- En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.
- En caso de autorización la captación de aguas para uso doméstico deberá llevarse a cabo en zonas donde no exista la posibilidad de ser contaminadas por los efluentes de las fosas sépticas. La red de distribución general de agua para uso doméstico estará siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamiento.
- Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la normativa vigente.
- Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas*.
- Se establecerá un control tanto de los desechos procedentes de las actividades agroganaderas, como para impedir los vertidos de residuos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.
- En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, en los casos que no sea posible conectar con la red de saneamiento general, se admitirá el uso de fosa séptica, y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.

- Se prohíbe la construcción de pozos negros. Por otra parte se promoverá la desaparición de los ya existentes, siendo declarados ilegales y estableciéndose la necesidad de acudir a sistemas de depuración cuyo vertido sea autorizado por el Órgano de Cuenca correspondiente.
- Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Respecto de las *Aguas superficiales* se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el *R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*.
- Las afecciones al *Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía*, requerirá la previa concesión o autorización administrativa del Organismo Competente, conforme a lo dispuesto en el *Ley de Aguas y sus Reglamentos*
- Se desaconseja, sin perjuicio de las consideraciones que se pudiesen establecer en la respectiva autorización del organismo de cuenca, la posibilidad del *soterramiento de cauces públicos*, debiéndose proceder al sometimiento a Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos – se halla recogida en el punto 36 del *Anexo II de la Ley 7/94 de Protección Ambiental*- que impliquen alguna de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.

## Residuos

Dado que en la documentación aportada no se hace referencia a las diferentes actividades, lugares e infraestructuras destinadas al almacenamiento, valorización o eliminación de los distintos tipos de residuos que se producen en el municipio (residuos plásticos agrícolas, restos de frutas, residuos de demolición y construcción, etc.), en el documento que sea objeto de aprobación provisional, se deberá aportar información suficiente para determinar la ubicación y características esenciales de las distintas infraestructuras y medios a emplear para la correcta gestión de los mismos.

Relacionado con las actuaciones en la fase de ejecución del planeamiento se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En la fase de construcción del Planeamiento, se generarán *Residuos Inertes y No Peligrosos*, correspondiendo a los *Entes Locales*, en este caso, al municipio de Lepe, las competencias en su gestión, conforme a los términos establecidos en la *Ley 10/98 de residuos*, responsabilizándose el productor de los mismos, de la correcta puesta a disposición del municipio en la forma que establezca sus Ordenanzas.
- El objetivo principal para una adecuada gestión se basará en separar, en dos grupos (*Inertes y No peligrosos*) los residuos generados, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes que evite su contaminación, permite obtener un valor añadido sobre los mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valorización. Para el caso de los no peligrosos conviene evitar la mezcla entre ellos, estableciendo algunos subgrupos (rechazos, productos caducados, papel, plásticos, chatarra, maderas, etc.) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación o la valorización. Cuando el destino de estos sea la eliminación, ésta se hará siempre en instalaciones autorizadas.

- De igual modo también se pueden producir residuos peligrosos incluidos en el *Real Decreto 952/97, de 20 de junio, por el que se modifica el reglamento para la ejecución de la Ley 20/86 de Residuos Tóxicos y Peligrosos*. En este caso, y a tenor de lo previsto en el art. 9 de la *Ley 10/98 de Residuos y art. 10 del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86 de Residuos Tóxicos y Peligrosos*, la actividad, productora de estos residuos, deberá contar con la preceptiva autorización de productor de residuos peligrosos e inscripción en el Registro Provincial de esta Delegación.

Corresponde al promotor o a la empresa contratada por él para explotar el citado proyecto, tramitar la correspondiente solicitud de inscripción, junto con la documentación referida en el art. 11 del mencionado *Real Decreto 833/88*, responsabilizándose de las obligaciones legales que les son de aplicación.

Las actividades susceptibles de generar residuos peligrosos, situadas en suelo urbano o en la zona industrial, deberán por lo tanto obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades productoras de residuos Peligros, conforme a la citada *Ley 10/1998* y Reglamentos que la desarrollan.

Se deberán gestionar correctamente los lodos que se generen en los sistemas de depuración de efluentes urbanos e industriales.

Con carácter general, y referida sobre todo, a las obras mayores así como para las diferentes Licencias y Obligaciones establecidas (Art.140.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas), habrá de contemplarse la obligación de presentar por los promotores un *Plan de Gestión de los residuos que se generen*, donde se plasme una separación selectiva de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el *Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición*, aprobado por *Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente*, debiendo dárseles el fin legalmente establecido y que igualmente habría de figurar en el correspondiente plan para su aprobación como medida necesaria para su ejecución.

### **Edafología**

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Por ello, la realización de obras, trabajos y actividades que lleven aparejado movimientos de tierras, han de garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En la realización de **desmontes y terraplenes**, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, utilizándose para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos.

En los proyectos de obras de infraestructura se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las

actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

### **Geología y Geomorfología.**

Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

### **Vegetación.**

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.

Como norma general se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas existentes en la actualidad en las distintas zonas de suelo urbanizable recogidas en el Plan General, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. Respecto a lo anterior y dado que en el Plan General no se contempla la distribución espacial de los distintos usos (Hotelero, Residencial, Deportivo-Golf, etc) contemplados para los Sectores Golf Este, La Babaya – Los Barrancos y Ampliación Golf Islantilla, para su ejecución se deberá tomar como criterio, la preservación de aquellas masas o radales de vegetación que presenten un mejor estado de desarrollo y conservación.

### **Paisaje.**

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

En las áreas destinadas a un Uso Industrial y en especial aquellas colindantes con vías de comunicación, en el planeamiento de desarrollo de las mismas se deberá contemplar su adecuación paisajística, la cual deberá consistir al menos, en el apantallamiento vegetal en el perímetro coincidente con carreteras y vías de comunicación.

Dicho apantallamiento se realizará mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, en número tal que permita disminuir el posible impacto paisajístico de las nuevas construcciones que se lleven a cabo. Por otra parte se deberá asegurar su adecuado mantenimiento a lo largo de la vida útil de las actuaciones pretendidas. Las especies vegetales a implantar serán autóctonas o bien alóctonas con adaptación al clima propio del ámbito de la actuación. La vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación implantada.

#### **Condiciones Específicas Para Actividades Industriales.**

La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de *Ley 7/94 de Protección Ambiental*, normas de desarrollo (*Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de la Calidad del Aire y Reglamento de Residuos*) y demás normativa sectorial aplicable.

En las zonas que lindan con canales de tráfico se ubicarán las empresas con menor actividad productiva, creando así una “fachada” en el área industrial.

Dentro del suelo industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias.

#### **Emisiones Industriales.**

Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características física, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por el sistema de depuración municipal, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un *Plan de Gestión de Residuos*, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación.

En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Las áreas industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan en el municipio de Lepe deberán cumplir las características mínimas de vertidos al alcantarillado, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de los sistemas de depuración. Cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

#### **Condiciones Relativas a Uso Hotelero.**

La implantación instalaciones hoteleras, está incluida dentro del Reglamento de Calificación Ambiental (nueva redacción contemplada en la *Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo*, del punto 8 del Anexo III de la *Ley 7/94 de Protección Ambiental*), de manera que donde dice “Café-bares y

restaurantes”, debe decir “Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Restaurantes, cafeterías y bares”. Por tanto deberán someterse al citado trámite ambiental.

#### **Condiciones Relativas a Uso Comercial.**

La implantación de actividades futuras queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/94 de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como de la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, y se crea la tasa de tramitación de licencias comerciales (*Disposición final primera y artículo 23, en el que se hace referencia a la definición de Grandes superficies comerciales*, punto 41 del Anexo II de la citada Ley 7/94).

#### **Condiciones Relativas a Sistemas Generales/Locales e Infraestructuras.**

Se ha de garantizar las siguientes condiciones:

- En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el *Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados*. De igual forma se deberá de estar a lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más integrada posible con el paisaje circundante. Las mismas serán preferentemente mediante canalización subterránea.

Según el *Art. 46 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía*, el planeamiento urbanístico deberá garantizar a estas personas la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. A ello contribuirá el cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el *Decreto 72/1995, de 5 de mayo*.

#### **Vías Pecuarias.**

Conforme a la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, el documento urbanístico de aprobación provisional habrá de incluir expresamente, acompañándose de su correspondiente expresión gráfica, la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección y bienes de Dominio Público para la red de Vías Pecuarias del término municipal. Se adjuntan a la presente Declaración Previa de Impacto Ambiental las Relaciones de Coordenadas U.T.M del Proyecto de Deslinde de las siguientes Vías Pecuarias que discurren por el termino municipal de Lepe: Vereda del Carril de los Gallineros, Vereda de la Cañada de Adrián, Vereda de la Redondela y Ramal que une la Vereda de la Redondela y la Vereda del Carril de los Gallineros.

Además de lo establecido por la legislación al respecto, las vías pecuarias que se encuentren próximas o incluidas en Zonas Urbanas o Aptas para Urbanizar deberán quedar claramente señalizadas mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización.

En el caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuarios se deberá solicitar la autorización a la

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El artículo 13,7 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia exclusiva en materia de vías pecuarias. En base a esa potestad, mediante el Decreto 155/98, de 21 de julio, se aprobó el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en desarrollo de la Ley 3 de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995.

Las vías pecuarias que discurren por la Comunidad Autónoma de Andalucía son bienes de dominio público y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, teniendo como prioridad principal el tránsito de ganado y otros usos compatibles y complementarios. (Art. 2 y 3 del Decreto 155/98).

El proyecto de clasificación del término de Lepe contempla la existencia de las siguientes vías pecuarias:

- Vereda de la Redondela, Clasificada como nº 1, anchura legal de 20,89 metros, longitud total aproximada de 11.300 metros y orientación SE – NO – NE.
- Vereda del Carril de los Gallineros, Clasificada como nº 2, anchura legal de 20,89 metros, longitud total aproximada de 8.100 metros y una orientación O – E – N – E.
- Vereda de la Cañada de Adrián, Clasificada como nº 3, anchura legal de 20,89 metros, longitud total aproximada de 5.600 metros y una orientación O – E – N.
- Vereda de la Forera, Clasificada como nº 4, anchura legal de 20,89 metros, longitud total aproximada de 3.500 metros y una orientación NE – SO.

Conforme a la legislación actual vigente:

- Se respetará la anchura legal de las Vías, la cual se determinará con exactitud en el Acto Administrativo de Deslinde, y una vez sea firme el mismo, se efectuarán las correcciones necesarias sobre le trazado actual, en caso de no coincidir con el aprobado definitivamente.
- En las vías pecuarias no está autorizado el tránsito de vehículos a motor que no sean de carácter agrícola, a excepción de los vehículos propiedad de las fincas colindantes, o los expresamente autorizados. Dicha circulación no se autorizará en el momento del tránsito del ganado u otras circunstancias que revistan interés de carácter ecológico y cultural de la misma, siendo compatible con otros usos complementarios de las vías pecuarias.
- No está autorizado la instalación de cualquier tipo de obstáculo que impida de forma alguna el tránsito de personas, ganado o vehículos autorizados en el apartado anterior, preservando así el uso público de estas vías pecuarias.

Que frente a posibles afecciones de un Planeamiento Urbanístico a una Vía Pecuaria, se recogen en la legislación vigente, las siguientes alternativas de actuación:

- Modificación de trazado de la vía pecuaria en aquellos casos en que las circunstancias del municipio lo hagan necesario. Para ello se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo IV del Decreto 155/98.
- La integración de las vías pecuarias en un sistema de espacios libres (redes de espacios libres, parques lineales, zonas deportivas, carriles bici), en cuyo caso, los terrenos mantendrán su calificación como bienes de dominio público.

### **Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.**

Para cualquier actuación que pueda tener alguna repercusión sobre los elementos de interés histórico artístico existentes en el municipio, así como para cualquier otro hallazgo casual que se pudiera producir

en los distintos movimientos de tierras que se realicen en el municipio, se estará a lo dispuesto en el *art. 5 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, debiendo notificarse cualquier hallazgo inmediatamente a la Delegación de Cultura, según el *art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

#### **Actuaciones sometidas a los Procedimientos de Prevención Ambiental**

En el caso de que como desarrollo del planeamiento propuesto se pretendan realizar actuaciones (vías de comunicación, redes eléctricas, etc) o actividades encuadradas en los Anexos Primero o Segundo de la *Ley 7/94, de Protección Ambiental*, éstas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo.

### **Terrenos forestales.**

Según lo previsto en el *Art. 26.2 de la Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales*, el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas en terrenos forestales o en su zona de influencia. Según lo previsto en el *Art. 50 de la citada Ley*, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

El Municipio ha de contar por todo ello con un Plan de Prevención de Incendios Forestales, debiéndose recoger en las Normas Urbanísticas, las posibles determinaciones de dicho plan que puedan afectar al planeamiento urbano.

### **Memoria del Plan General de Ordenación Urbana**

En relación al papel de los pinares costeros, se deberá tener en cuenta que el pino piñonero (*Pinus pinea*), ha formado parte de la dinámica natural y por tanto autóctona de la provincia de Huelva y en especial de las comarcas costeras, por lo que deberá tener dicho calificativo en la memoria (página 28).

Por otra parte también se recoge (páginas 28 y 35) que “*La mayoría de las superficies otrora ocupadas por dehesas han sido transformadas en repoblaciones forestales de pino carrasco y eucalipto*”, lo que se considera incorrecto debido a que las especies de pinos más abundantes en Lepe son el piñonero (*Pinus pinea*) y el pino flandes (*Pinus pinaster*), y las repoblaciones además de ocupar distintos usos del suelo, no se han situado en exclusiva sobre la vegetación de dehesa.

También se recogen en la memoria los siguientes planteamientos: “*La presencia de plantaciones de eucaliptos muy recientes demuestra que este tipo de repoblaciones avanza muy peligrosamente*” (página 30), “*Estas zonas no pueden considerarse forestales, sino solamente un tipo de cultivo intensivo para producir pasta de papel, con el agravante de degradador de la composición del suelo y favorecer los procesos de erosión*” (página 35), y por último se presentan como una amenaza (página 33), las plantaciones de eucaliptos y los cultivos con cubrición, entrando en el mismo ámbito de amenaza.

Todos ellos se consideran erróneos y que se deben eliminar de la memoria en base a que no esta fundamentadas ni técnica ni científicamente, ya que las poblaciones de eucaliptos lejos de extenderse se están reduciendo, y además si ese fuese el caso, lo harían de acuerdo con la legislación forestal autonómica y el Plan Forestal Andaluz.

Por otra parte, no se puede equiparar los cultivos de invernadero a las repoblaciones con eucaliptos, pues evidentemente el impacto de estas es notablemente inferior al de los invernaderos, además de que estas esta reguladas por la administración forestal, la cual establece los criterios de gestión sostenible, para garantizar en última instancia la conservación de los recursos naturales.

### **Sector Golf Este – La Antilla**

Se deberá recoger tanto en las normas como en la cartografía, la situación final de la totalidad del sector considerado, con expresión gráfica de las superficies destinada a cada uno de los usos previstos.

Se deberá respetar una franja de protección en la zona de contacto del sector con la carretera que une Lepe con La Antilla, la cual discurrirá paralela a la misma con una anchura de al menos 30 metros a cada lado, en la cual la vegetación existente deberá permanecer inalterada, con el objeto de amortiguar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones. Dicha zona se deberá integrar en los espacios libres del sector.

De igual modo, en la zona sur del sector se deberá definir un espacio libre “Parque” o “Parque

Forestal” que recogiendo parte de los valores existentes en la actualidad, se integre con el suelo destinado a espacios libres situados al norte de los sectores La Antilla Norte, constituyendo un conjunto homogéneo que contribuya a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al sur y siendo además un valor recreativo con vistas o miradores al mar. Dicho espacio deberá contener una superficie total de aproximadamente 30 has, resultante de sumar al nuevo espacio las destinadas a espacios libres que se sitúan al norte de los Sectores de 1 al 5 de La Antilla Norte. Este espacio deberá mantener su actual clasificación como Suelo no Urbanizable.

El Plan General deberá recoger que los usos de este espacio será el destinado exclusivamente a paseo para la contemplación y disfrute de la naturaleza, no siendo compatibles por lo tanto, otros usos que impliquen la pérdida de sus características naturales.

De igual modo se recogerá, que el Planeamiento de Desarrollo de esta área contendrá las limitaciones necesarias para impedir la situación en la misma de cualquier tipo de instalación (recreativas, deportivas, etc.) que pueda afectar a las condiciones naturales del entorno.

Las superficies a agregar al referido Parque Forestal se distribuirán a lo largo de la zona de contacto del Sector Gol Este- La Antilla con los sectores La Antilla Norte y deberán englobar las zonas de fuertes pendientes, vaguadas, acantilados, escarpes y aquellas otras con mayor valor medioambiental. En el Anexo III, se recoge una propuesta para todo el conjunto de este espacio, una vez aplicados criterios recogidos anteriormente.

En este espacio el objetivo principal será el mantenimiento de la vegetación y valores naturales presentes, así como su potenciación y todo ello de forma compatible con el uso recreativo.

#### Sector La Babaya-Los Barrancos

De igual modo que en el sector Gol Este-La Antilla, se deberá establecer una franja de protección en la zona de contacto del sector con la carretera que une Lepe con La Antilla, con idéntica anchura y limitaciones de uso.

Tanto en el tramo de franja de protección que discurre por este sector, como en el situado en el sector Sector Golf Este-La Antilla, se llevarán a cabo repoblaciones con especies autóctonas en aquellas zonas en las que en la actualidad no se de existencia de vegetación arbórea, con el objetivo de contribuir mejor al fin al que están encomendadas.

#### Sector Ampliación Golf Islantilla

En el documento se recoge un espacio libre que recorre las vaguadas correspondientes al Arroyo del Gato, de la Sarna y del Fraile, con el objetivo de la protección hidrológica y de la vegetación de ribera.

La franja de protección del Arroyo del Fraile se deberá ampliar, mediante la inclusión de una banda longitudinal de al menos 50 metros de ancho a medir a partir de la margen derecha, según el sentido de las aguas, de modo que se posibilite la protección del mismo. Todo esta área, la destinada a espacios libres en el entorno de referido arroyo y el nuevo crecimiento propuesto para la protección del mismo, deberá mantener su actual clasificación como Suelo no Urbanizable. Por otra parte se deberán emprender las acciones necesarias para favorecer la mejora de su funcionalidad como corredor ecológico. Esta medida se encuadra en los objetivos generales recogidos tanto en la Memoria del Plan General como en las Normas Urbanísticas (artículo 93 Cauces fluviales).

#### **Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre**

Las zonas afectadas por la Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y

25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo establecido en los artículos 48.1 y 48 del R.D. 1112/92 por el que se modifica el Reglamento de la mencionada Ley, así como ajustarse a las determinaciones del Decreto 334/1994, de 4 de octubre por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo-Terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

Por otra parte se deberá tener en cuenta lo recogido en el art. 17.6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que se recoge que *“En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección”*.

#### **Plan de Restauración.**

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un *Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la Zona de Actuación*, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales, etc.
- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a entre otros a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, etc.

#### **4.- MODIFICACIONES SUSTANCIALES URBANÍSTICAS ANTES DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, si se introducen *modificaciones sustanciales* en el planeamiento en tramitación, el titular de la actuación lo comunicará a la Consejería de Medio Ambiente para que esta manifieste lo que estime oportuno en relación con los aspectos ambientales de las modificaciones introducidas.

#### **5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO**

Antes de procederse a la Aprobación Definitiva del Proyecto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lepe, que se plantea, será necesario emitir la Declaración de Impacto Ambiental Definitiva, para lo cual deberá remitirse el expediente completo de aprobación provisional, formado por el documento urbanístico diligenciado con el sello de aprobación provisional y certificado del acuerdo del pleno en el que se llevo a cabo la citada aprobación, a esta Delegación Provincial, conforme al artículo 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995).

**Huelva, a 11 de octubre de 2004**

**LA DELEGADA PROVINCIAL  
DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE HUELVA**

***Fdo: M<sup>a</sup> ISABEL RODRÍGUEZ ROBLES.***

## **ANEXO I CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

### **DESIGNACIÓN**

*Plan General de Ordenación Urbana de Lepe (Huelva)*, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lepe.

### **OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación urbanística del municipio de Lepe, en la totalidad del territorio del citado municipio.

El Plan General se formula de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente en el Estado y el Comunidad Autónoma.

### **DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA**

El Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas, Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero y Cartografía.

En las normas urbanísticas se recogen las Disposiciones Generales, El Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo, La Reglamentación de las Actividades y Usos, Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, las Disposiciones Transitorias, el Inventario de Patrimonio Cultural y por ultimo las Ordenanzas de Aparcamientos.

El Plan General incluye todos los terrenos del término municipal incluidos en el suelo urbanizable, mediante los siguientes sectores.

1. Sector La Gaga (PP-2 Lepe).
2. Sector Avenida del Descubrimiento (PP-6 Lepe).
3. Sector Cantargallo (Parcialmente PP Cantargallo).
4. Sector Comercial (Tramitado como PP C-1 Comercial, Camino de Malascarnes).
5. Sector Industrial PIL ( Parque para grandes superficies La Gravera).
6. Ampliación sector Industrial PIL.
7. Sector Avenida Constitución.
8. Sector Valdemedio.
9. Sector Las Carreras.
10. Sector Valdepegas Sur.
11. Sector Valdepegas Norte.
12. Sector Avenida de Andalucía Norte.
13. Sector Virgen Bella Norte.

14. Sector Avenida de Andalucía Sur.
15. Sector el Prado 2.
16. Sector Camino del Catalán Este.
17. Sector Camino del Catalán Oeste.
18. Sector Pabellón de Deportes.
19. Sector las Moreras.
20. Sector Camino de la Redondela.
21. Sector Carretera de Ayamonte Este.
22. Sector Carretera de Ayamonte Oeste.
23. Sector la Antilla Este.
24. Sector la Antilla Norte 1.
25. Sector la Antilla Norte 2.
26. Sector la Antilla Norte 3.
27. Sector la Antilla Norte 4.
28. Sector la Antilla Norte 5.
29. Sector Golf Este.
30. Sector la Babaya.
31. Sector Ampliación Golf Islantilla.
32. La Bella Recinto Sur.
33. La Bella Recinto Hípico.

Por otra parte se establecen las siguientes unidades de ejecución delimitados al objeto de desarrollar las previsiones contempladas en el Plan General:

En Lepe:

- UE La Huerta (antes ED-2 o la Huerta).
- UE Calle Toledo (antes ED-10).
- UE Calle Río Segre.
- UE Calle Cofa (antes ED-11).
- UE Escuela Cesar Barrios.
- UE El Chorrillo (antes ED-12 El Chorrillo).
- UE Los Cruces (antes ED-13).
- UE Calle Balmes.
- UE Cristo del Mar.

UE Cantaelgallo (antes PP Cantaelgallo).

UE Campo de Fútbol.

UE Avenida Blas Infante.

En la Antilla:

UE Calle Delfín (antes PERI-6).

UE Pasaje de la Dona (antes ED-7).

UE Iglesia (antes ED de la Iglesia de la Antilla).

En la Bella:

UE Ermita.

Los polígonos de Ejecución delimitados en suelo urbano, por corresponder a antiguos Planes Parciales aprobados y con la urbanización ejecutada son los siguientes:

En Lepe:

PE Nueva Umbría (antes PPR-1 Lepe).

PE Avenida de la Arboleda (antes PPR-3 Lepe).

PE Virgen Bella (antes PPR-5 Lepe).

PE Huerta Márquez (antes PPI-1 Lepe).

PE El Prado (antes PPI-3).

En la Antilla:

PE Avenida Rio Piedras (antes PP-1 La Antilla).

PE Avenida de Castilla (antes PP-2 La Antilla).

PE Avenida de la Antilla (antes PP-4 La Antilla).

PE Calle Flamenco (antes PP-5 La Antilla).

PE Islantilla (antes PP Islantilla).

En la Bella

PE La Bella 1 (antes 1ª ampliación recinto romería).

PE La Bella 2 (antes 2ª ampliación recinto romería).

En Pinares

PE Pinares de Lepe (antes PP Pinares de Lepe).

**ANEXO II ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El Estudio de Impacto Ambiental da cumplimiento de lo recogido en el artículo 12 del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, en el cual se recoge el contenido de los *Estudios de Impacto Ambiental de la Planificación Urbana*.

El Estudio de Impacto Ambiental recoge la Descripción Esquemática de las Determinaciones Estructurales del Planeamiento, Estudio y Análisis Ambiental del Territorio Afectado, Identificación y Valoración de los Impactos Producidos, Prescripción de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento Propuesto y un Documento de síntesis. El equipo redactor del Estudio de Impacto Ambiental es C.C.R.S.

**ANEXO III PROPUESTA DE PARQUE FORESTAL**

En Plano Adjunto.

*Huelva, a 11 de Octubre de 2004*

Como consecuencia de este informe de Declaración previa de Impacto Ambiental de 11 de octubre de 2004 sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe en la provincia de Huelva, acordado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, se han introducido algunos cambios en la documentación del Plan General, que principalmente suponen:

- a) Añadir un capítulo dentro del Título 4º de las NN.UU.
- b) Modificar determinadas fichas de Unidades de Ejecución y de Sectores de Planeamiento.
- c) Modificar puntualmente algunos planos de zonificación y ordenación física.
- d) Introducir cambios en algunos cuadros y en datos de plazas hoteleras.
- e) Corregir en consecuencia algunos datos puntualmente del Programa de Actuación.

**Anexo B. Ficha de cuantificación de las determinaciones del Plan**