



Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/MFC

Expediente: 1942/2019

Asunto: Mod-14 PGOU, relativa a cambio de tipología edificatoria en terrenos en La Antilla.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA:

El presente documento denominado MODIFICACIÓN N.º 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LEPE, RELATIVA A CAMBIO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN TERRENOS EN LA ANTILLA, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 31 de octubre de 2019.

En Lepe a fecha de firma electrónica.
LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
Fdo: Milagros Fernández Cristóbal.



**MODIFICACIÓN N.º 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL MUNICIPIO DE LEPE, RELATIVA AL CAMBIO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
EN TERRENOS DE LA ANTILLA Y AL ARTÍCULO 52 DE LAS NORMAS
URBANÍSTICA APLICABLE A VOLUMETRÍA ESPECIAL**



MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

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

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

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

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

La presente Modificación ha sido redactada por la arquitecta María José García Rodríguez a instancias de CHELA S.L., con CIF B21106117 y domicilio social en Urb. La Vera Local n.º 1 de La Antilla -Lepe (Huelva), como propietaria de los terrenos afectados.

2. OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación afecta a la parcela situada en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla – Lepe (Huelva), haciendo esquina con las Calles Terreño y Maestral, tal y como se plasma en planimetría adjunta (plano nº 1 situación). Se trata de la parcela que en el Catastro figura con referencia 9095204PB5199N0001LA y una superficie de 1.939 m2s.

Según levantamiento topográfico la parcela cuenta con una superficie real de 2.020,00 m2.

En el PGOU vigente estos terrenos están clasificados como suelo urbano consolidado destinados a la zona o tipología denominada Casa aisladas (4b), cuyos parámetros edificatorios se encuentran, principalmente, en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas del PGOU.



La presente Modificación tiene por objeto cambiar la tipología edificatoria de los terrenos citados de Zona 4: Casas aisladas (4b) a Zona 7: Volumetría especial, sin alterar los parámetros relativos a la edificabilidad (0,5 m²/m²s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni al número máximo de plantas permitido (PB+1), los cuales se mantienen.

Asimismo, se introducen algunas determinaciones en el artículo 52 del PGOU referido a la tipología de Volumetría especial con la finalidad de completar el mismo y clarificar su contenido respecto a las edificaciones que se destinen a uso residencial cuya regulación actual resulta incompleta.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la presente Modificación tiene carácter pomenorizado al no afectarse a materias que conforman la ordenación estructural del municipio, tales como, entre otras, clasificación del suelo, suelo no urbanizable, sistemas generales, usos y edificabilidades globales del suelo urbano o urbanizable.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación se encuentra en que en los terrenos afectados por el cambio de tipología va a permitir la creación de un garaje en el semisótano de las edificaciones con una capacidad para 40 vehículos aproximadamente, lo que va a contribuir en paliar el déficit de aparcamientos de la zona.

En este sentido, el cambio se propone motivado por la capacidad de la parcela, tanto por su situación como por su morfología y superficie así como por su topografía, de satisfacer la necesidad de aparcamientos en la zona.

La parcela, de tamaño considerable, se ubica en una zona céntrica de La Antilla donde el aparcamiento es complicado en verano por su proximidad al mar. La forma y tamaño de la parcela, como su topografía facilita la creación del citado garaje, con el consiguiente bienestar para la población.

Los parámetros edificatorios de la tipología actual consistente en una vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 400 m²s o en un conjunto bifamiliar aislado en parcela mínima de 500 m²s, viabilizan la construcción en el subsuelo de cada parcela de un garaje independiente de uso particular de los propietarios de cada vivienda, pero no admiten la construcción de un gran garaje colectivo que ocupe todo o la mayor parte del subsuelo de la parcela de 2.020 m²s, permitiendo así un mejor aprovechamiento del terreno con la ejecución de un mayor número de plazas de aparcamiento, susceptibles de utilización por un mayor número de personas.

Por otro lado, a modo de justificación también debe tenerse en cuenta que, tal y como se ha apuntado anteriormente, no se altera la edificabilidad (0,5 m²/m²s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni el número máximo de plantas permitido (PB+1), por lo que al igual que en la ordenación vigente, la Modificación continúa



planteando una construcción de baja densidad con la misma edificabilidad, el mismo número de plantas y la misma superficie ocupada por la edificación y de espacios libres.

Ahora bien, estos espacios libres que antes tenían que ser divididos en porciones separadas y destinados particularmente a cada vivienda unifamiliar o conjunto bifamiliar aislado, en la nueva tipología contemplada en la Modificación se agrupan conformando una superficie mínima de 1.212 m²s de espacio libre destinado a zonas verdes y deportivas de uso comunitario con la consiguiente mejora cualitativa que ello supone.

Por otro lado, los cambios que se introducen en el artículo 52 del PGOU referido a la tipología de Volumetría especial, tienen su justificación en la necesidad de completar y clarificar el mismo respecto a las edificaciones que se destinen a uso residencial, cuya regulación actual resulta incompleta.

En base a lo anterior, la Modificación supone mejoras para el bienestar de la población y se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación contemplados en el artículo 3 de la LOUA.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

4.1 Ordenación vigente.-

Conforme a la ordenación urbanística vigente los terrenos afectados por la presente Modificación, esta calificada como Casas aisladas (Zona 4b), siéndole de aplicación las condiciones de ordenación contempladas en el artículo 47.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU que se enumeran a continuación:

Parámetros urbanísticos Zona 4b Casas aisladas (art. 47.2 PGOU)

Zona	4b
Frente mínimo	15 m
Parcela mínima	400 m ²
Ocupación máxima	40%
Incluye la del edificio principal y construcciones auxiliares	
Altura máxima	3 m
Nº de plantas	1
Edificabilidad	0,5 m ² /m ²
Retranqueos (**)	3 m (**)

(**)El retranqueo se debe respetar tanto respecto a la alineación de vial, como a las lindes de parcela u otras edificaciones dentro de la misma.



En las zonas 4a y 4b se admite la construcción sobre la planta baja de un pequeño torreón o castillete (único por parcela), con una superficie máxima de 25 metros cuadrados para torreón y 8 metros cuadrados para castilletes (e inferior en cualquier caso a 1/5 de la superficie del forjado precedente). Se considera torreón aquella pieza que tiene, o es susceptible de tener, piezas habitables. No podrán levantarse más de un torreón ni más de dos castilletes.

Los sótanos se exceptúan de los retranqueos, siempre y cuando se ajardine su cubierta.

Si no supera vez y media la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre dicha línea retrasada de la alineación.

Podrán adosarse dos viviendas en parcelas de al menos 700 metros cuadrados, a excepción de las parcelas con tipología 4b, en las que dicha superficie mínima será de 500 metros cuadrados, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen paredes medianeras al descubierto y cumplan por separado las restantes determinaciones paramétricas.

El uso exclusivo será de vivienda unifamiliar, admitiéndose usos compatibles con la misma como garajes particulares, dotaciones comunitarias o aquellos expresamente reconocidos en alguna zona.

Si aplicamos estas condiciones generales de ordenación sobre la concreta parcela afectada resultan los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de la parcela 2.020 m2s.
- Edificabilidad máxima..... 1.010 m2t. (0,5/2.020)
- Tipología.....Casa aisladas
- Número máximo de plantas.....PB + torreón o castillete.
- Superficie máxima ocupada.....808 m2s (40%/2.020)
- Superficie mínima libre 1.212 m2s (que habrán de dividirse entre las distintas parcelas)
- Retranqueos.....3 metros a todos los linderos de la parcela y a las edificaciones restantes.
- N.º máximo de viviendas.....5 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 400 m2s cada una, o bien, 8 viviendas en 4 conjuntos bifamiliares en parcelas de 500 m2s. cada una.
- Usos.....Residencial, garaje particular y dotaciones comunitarias.



4.2 Ordenación modificada.-

Conforme a la presente Modificación, una vez aprobada definitivamente la misma en la citada parcela será de aplicación el artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU, referido a la zona 7 Volumetría especial, cuya regulación actual se transcribe a continuación:

Parámetros urbanísticos Zona 7 Volumetría especial (art. 52 PGOU)

1. Corresponde a ordenaciones de volúmenes donde la definición de la forma edificada, más que a unas alineaciones, ocupación y altura reguladora se ha de referir a un proyecto específico o bien a la fijación de gálibos y perfiles reguladores para cada parcela.
2. Las condiciones de ordenación de la edificación se fijan detalladamente para cada una de las unidades de zona con esta calificación mediante un gálibo y una altura reguladora. Los proyectos se desarrollarán fijando la cota de referencia de la planta baja, el gálibo edificable y la altura reguladora, o sea, la envolvente del volumen máximo admitido. Toda unidad de zona o manzana deberá presentar un anteproyecto unitario.
3. En el caso de no existir un gálibo definido, la edificabilidad máxima será de 0,5 m²t/m²s y deberá realizarse un Estudio de Detalle para su ordenación.
4. Los usos admitidos en esta zona son el residencial, comercial, oficinas y dotaciones comunitarias. La zona 7h se adscribe al uso hotelero y la zona 7t es específica del uso terciario.

Asimismo, se hace necesario completar la regulación incluida en el artículo 52 del PGOU con la finalidad de controlar desde la presente Modificación el concreto resultado edificatorio en los terrenos afectados por la misma, y que con la misma no se altera la edificabilidad (0,5 m²t/m²s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni el número máximo de plantas permitido (PB+1) contemplada en la ordenación que se modifica, de manera que se asegure las condiciones de ordenación que se enumeran a continuación:

Zona	7 Volumetría especial
Frente mínimo	15 m
Parcela mínima	La existente (2.020 m ² s)
Ocupación máxima	40%
Incluye la del edificio principal y construcciones auxiliares	
Altura máxima	3 m a todos los linderos de la parcela y a las edificaciones restantes.
Nº de plantas	PB+1



Edificabilidad	0,5 m ² /m ²
Retranqueos	3 m
Usos	Residencial unifamiliar y garajes colectivo.
Aparcamientos	Es obligatoria la construcción de un semisótano destinado a garaje colectivo con un número mínimo de 20 plazas de aparcamiento.

En el Plano n.º 1 de la presente Modificación se define la ordenación urbanística detallada y vinculante de los terrenos que legitimarían directamente la actividad de ejecución.

Aplicando estas condiciones generales de ordenación sobre la concreta parcela afectada resultan los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de la parcela 2.020 m2s.
- Edificabilidad máxima..... 1.010 m2t. (0,5/2.020)
- Tipología..... Volumetría especial
- Número máximo de plantas..... PB + 1
- Superficie máxima ocupada..... 808 m2s (40%/2.020)
- Superficie mínima libre 1.212 m2s
- Retranqueos..... 3 metros a todos los linderos de la parcela y a las demás edificaciones.
- N.º máximo de viviendas..... 12 viviendas unifamiliares.
- Usos..... Residencial y garaje colectivo.

Aunque la presente Modificación no altera la edificabilidad máxima, la ocupación, ni los retranqueos establecidos en la calificación urbanística originaria, si conlleva un aumento del número máximo de viviendas autorizable en los terrenos afectados.

Conforme a la ordenación urbanística actualmente vigente, sobre la parcela de 2.020 m2s con una edificabilidad de 1.010 m2t (0,5 x 2.020) son autorizables 5 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 400 m2s cada una, o bien, 8 viviendas en 4 conjuntos bifamiliares en parcelas de 500 m2s cada una.

Mientras que conforme a la nueva ordenación en la misma parcela de 2.020 m2s con idéntica edificabilidad de 1.010 m2t, serían autorizables 10 viviendas en el supuesto de viviendas de 100 m2/viv, o bien, 12 viviendas para el caso de una edificabilidad media de 80 m2/viv, por lo que el incremento máximo sería de 4 viviendas.

No obstante lo anterior, este nuevo número máximo de 12 viviendas se ajusta al nivel de densidad establecido para la zona afectada en el artículo 34 bis-A de las



Normas Urbanísticas del PGOU. En concreto, la parcela se emplaza en la zona del suelo urbano denominada “Este Avda Antilla/Sur Avda. Castilla” a la que se asigna un nivel de densidad medio resultante de los siguientes parámetros:

Zona	Superficie	N.º Viv.	Nivel densidad
Este A. Antilla/Sur A. Castilla	30,9697 Ha	962	Media(30 - 50 viv./ Ha.)(*)

(*) 31,06 viviendas por hectárea

Conforme al artículo 10.1 A).d) de la LOUA, el nivel medio supone una densidad de más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. Si tomamos el número de viviendas por hectárea más inferior de la horquilla, es decir, 30 viviendas por hectárea, en los terrenos afectados resultarían 15 viviendas, por lo que el número de 12 viviendas se ajusta al nivel de densidad establecido en el PGOU, incluso está por debajo del que sería admisible desde un punto de vista meramente cuantitativo.

Puede concluirse que la modificación propuesta no tiene incidencia sobre el parámetro de la densidad de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 bis-A de las Normas Urbanísticas del PGOU y en el artículo 10.1ª de la LOUA, permaneciendo el nivel de densidad media de la zona definida en el planeamiento conforme a los siguientes parámetros:

Zona	Superficie	N.º Viv.	Nivel densidad
Este A. Antilla/Sur A. Castilla	30,9697 Ha	966	Media (30 - 50 viv./ Ha.)(*)

(*) 31,19 viviendas por hectárea

5. DETERMINACIONES REFERIDAS A LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

El presente apartado tiene por objeto justificar que el contenido de la presente Modificación n.º 14 el PGOU, se enmarca en el planeamiento territorial de aplicación de conformidad con lo determinado en la Disposición Adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía y las Normas 165 y 173 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, establece que el Municipio de Lepe pertenece a la Unidad Territorial Costa Occidental de Huelva, unidad organizada por Ciudades Medias Litorales, considerándose a éste Municipio como Ciudad Media 2.



Asimismo, el Municipio de Lepe está incluido en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH), aprobado por Decreto 130/2006, de 27 de junio, y del Plan del Corredor Litoral de Andalucía, aprobado por Decreto 141/2015, de 26 de mayo.

A los efectos de justificar que el contenido de la Modificación se ajusta al planeamiento territorial de aplicación, se hace constar que la misma afecta a terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de La Antilla, y consiste en cambiar la tipología edificatoria de los mismos de casas aisladas a volumetría especial.

En base a todo lo expuesto, se hace constar que el contenido de la presente Modificación afecta únicamente al suelo urbano consolidado con unas determinaciones muy puntuales y concretas, careciendo de afección a la ordenación territorial, y por tanto, resulta coherente con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio, así como con las determinaciones territoriales establecidas en la LOUA.

6.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.

El contenido de la presente Modificación afecta únicamente a una parcela del suelo urbano consolidado con unas determinaciones muy puntuales y concretas, consistentes en un cambio de la tipología edificatoria, no apreciándose la necesidad de solicitar informes o pronunciamientos sectoriales de otros órganos o entidades administrativas al no afectarse a las materias tuteladas por otras Administraciones Públicas, a excepción del informe de evaluación de impacto en la salud exigido en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A estos efectos, la presente Modificación incorpora el Anexo n.º 2 en el que se incluye el documento de Valoración de Impacto en Salud con el contenido exigido en el artículo 6 del citado Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, relativo a la descripción de la actuación, a la descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico, demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas, identificando y valorando los posibles impactos, y concluyendo que no se prevé impactos significativos en la salud de la población potencialmente afectada, no precisando en consecuencia la adopción de medidas adicionales para la protección de la salud al carecer de éstos.

Tal y como se ha indicado anteriormente, de conformidad con el artículo 10 de la LOUA esta Modificación es de carácter pormenorizado por afectar únicamente a una parcela del suelo urbano consolidado con unas determinaciones muy concretas consistentes en un cambio de tipología edificatoria, sin afectar al uso originario de la



misma que no se altera, por lo que, desde el punto de vista de la legislación ambiental, no se aprecia la necesidad de tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. No obstante, en el expediente habrá de incorporarse informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía sobre la sujeción o no del expediente al citado procedimiento ambiental.

7.- INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL PGOU.-

El contenido de la presente Modificación se incardina en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en los Planos 3.3 a de Calificación del suelo de La Antilla y 4.2 de Ordenación física de La Antilla.

7.1 Incardinación en el artículo 52 PGOU.-

El contenido actual del artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU es el siguiente:

“1. Corresponde a ordenaciones de volúmenes donde la definición de la forma edificada, más que a unas alineaciones, ocupación y altura reguladora se ha de referir a un proyecto específico o bien a la fijación de gálibos y perfiles reguladores para cada parcela.

2. Las condiciones de ordenación de la edificación se fijan detalladamente para cada una de las unidades de zona con esta calificación mediante un gálibo y una altura reguladora. Los proyectos se desarrollarán fijando la cota de referencia de la planta baja, el gálibo edificable y la altura reguladora, o sea, la envolvente del volumen máximo admitido. Toda unidad de zona o manzana deberá presentar un anteproyecto unitario.

3. En el caso de no existir un gálibo definido, la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m²s y deberá realizarse un Estudio de Detalle para su ordenación.

4. Los usos admitidos en esta zona son el residencial, comercial, oficinas y dotaciones comunitarias. La zona 7h se adscribe al uso hotelero y la zona 7t es específica del uso terciario.”

La incardinación de la Modificación en este artículo 52 se realiza introduciendo un nuevo párrafo a modo de apartado quinto con el siguiente contenido:



“5. En los terrenos destinados a la tipología de Volumetría especial situado en la zona denominada Este A. Antilla/Sur A. Castilla de La Antilla que se destinen a uso residencial, será de aplicación los parámetros edificatorios que se enumeran a continuación:

Parcela mínima	La existente
Edificabilidad	0,5 m ² t/m ² s
Ocupación máxima	40%
Incluye la del edificio principal y construcciones auxiliares	
Nº de plantas	PB+1
Retranqueos	3 m a todos los linderos de la parcela y a las edificaciones restantes
Usos	Residencial y garaje colectivo.
N.º máx.viviendas:	El resultante de una dimensión mínima de 80m ² por vivienda
Aparcamientos	Es obligatoria la dotación de aparcamientos de carácter colectivo en sótano o semisótano en una proporción mínima de 2,5 plazas por vivienda.

Como alternativa al Estudio de detalle referido en el apartado tercero del presente artículo se admite la presentación de Proyecto unitario a nivel de zona. De conformidad con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en la tramitación del Estudio de detalle o, en su caso, del Proyecto unitario habrá de incorporarse informe del Servicio de Costas por afectarse a la zona de influencia del litoral..

7.2 Incardinación en el Plano 3.3 a de Calificación del suelo de La Antilla y en el Plano 4.2 de Ordenación física de La Antilla.

En concreto, la incardinación se realiza en el emplazamiento de los terrenos sitios en Avda Castilla,nº 108 de La Antilla, por un lado, incluyendo en el Plano 3.3 a) la calificación urbanística de Volumetría especial y, por otro, definiendo en el Plano 4.2 la ordenación volumétrica autorizable (ocupación, altura y número de plantas).

8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.-

A los efectos establecidos en el artículo 19. 1 de la LOUA y en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se hace constar que la presente actuación no supone impacto en la Hacienda Pública porque los terrenos afectados son de titularidad privada, siendo por cuenta y a costa del propietario todos los gastos



relativos a la implantación y ampliación de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de la actuación, así como los relativos al mantenimiento y conservación de las nuevas edificaciones.

Una vez ejecutadas las nuevas infraestructuras necesarias, serán cedidas a las Cías. suministradoras, por lo que el Ayuntamiento de Lepe no tendrá que afrontar ningún gasto por el mantenimiento de la mismas, que corresponderá a aquellas.

9. ANEXOS.-

- Anexo nº1 Resumen ejecutivo.
- Anexo nº 2 Documento de Valoración de Impacto en la Salud.
- Anexo nº 3 Reportaje fotográfico de los terrenos.



ANEXO Nº 1.- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 19.3 de la LOUA se elabora este Resumen ejecutivo con el contenido indicado en dicho artículo, para facilitar la comprensión a la ciudadanía de la presente Modificación n.º 14 del PGOU y la participación de la misma en el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación.

A) Objetivos de la Modificación n.º 14 del PGOU.-

La modificación afecta a la parcela situada en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla – Lepe (Huelva), haciendo esquina con las Calles Terreño y Maestral según se delimita en la planimetría que tiene una superficie real de 2.020 m2s. Se trata de la parcela que en el Catastro figura con referencia 9095204PB5199N0001LA.

La presente Modificación tiene por objeto cambiar la tipología edificatoria de los terrenos de Zona 4: Casas aisladas (4b) a Zona 7: Volumetría especial, sin alterar los parámetros relativos a la edificabilidad (0,5 m2t/m2s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni al número máximo de plantas permitido (PB+1), los cuales se mantienen.

B) Delimitación de los ámbitos en los que la Modificación n.º 14 del PGOU altera la ordenación vigente.

1.- Conforme a la ordenación urbanística vigente en la parcela situada en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla, Lepe, la tipología edificatoria autorizable es la de Casas aisladas (Zona 4b), siéndole de aplicación las condiciones de ordenación contempladas en el artículo 47.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que implica los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de la parcela 2.020 m2s.
- Edificabilidad máxima..... 1.010 m2t. (0,5/2.020)
- Tipología..... Casa aisladas
- Parcela mínima..... 400 m2s para viviendas unifamiliares aisladas y
500 m2s para conjuntos bifamiliares aislados.
- Número máximo de plantas..... PB + torreón o castillete.
- Superficie máxima ocupada..... 808 m2s (40%/2.020)
- Superficie mínima libre 1.212 m2s divididos en porciones para cada parcela.
- Retranqueos..... 3 metros a todos los linderos de la parcela y a las demás edificaciones.
- N.º máximo de viviendas..... 5 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 400 m2s cada una, o bien, 8 viviendas en 4 conjuntos bifamiliares en parcelas de 500 m2s. cada una.
- Usos..... Residencial, garaje particular y dotaciones comunitarias.



2.- Conforme a la presente Modificación en la parcela situada en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla, Lepe, la tipología autorizable sería la de Volumetría especial (Zona 7), siéndole de aplicación las condiciones de ordenación contempladas en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU quedando sujeta a los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de la parcela 2.020 m2s.
- Edificabilidad máxima..... 1.010 m2t. (0,5/2.020)
- Tipología.....Volumetría especial
- Parcela mínima..... La existente (2.020 m2s)
- Número máximo de plantas..... PB + 1
- Superficie máxima ocupada..... 808 m2s (40%/2.020)
- Superficie mínima libre 1.212 m2s en un único espacio agrupado
- Retranqueos.....3 metros a todos los linderos de la parcela y a las demás edificaciones.
- N.º máximo de viviendas..... 12 viviendas unifamiliares.
- Usos..... Residencial, dotaciones comunitarias y garaje colectivo.
- Aparcamientos Es obligatoria la construcción de un semisótano destinado a garaje colectivo con un número mínimo de 30 plazas de aparcamiento.

3.- Como consecuencia de la Modificación se altera el contenido del artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU, del Plano 3.3 a) de calificación del suelo de La Antilla y del Plano 4.2 de ordenación física de La Antilla. Para evitar reiteraciones innecesarias véase el Apartado 7 INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL PGOU de la presente Modificación.

C) Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y duración de la suspensión.

No existen ámbitos en los que se suspenda la ordenación.

Respecto a los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, la aprobación inicial de la Modificación implica por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, en aquellas determinaciones que sean contrarias, imposibiliten o dificulten la ejecución de lo previsto en la presente Modificación. No obstante, podrán concederse las licencias que basadas en el régimen vigente, respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

El plazo de duración de la suspensión será de dos (2) años.

Los terrenos afectados por la suspensión es la en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla – Lepe (Huelva), haciendo esquina con las Calles Terreño y Maestral según se delimita en la planimetría que tiene una superficie real de 2.020 m2s. Se trata de la parcela que en el Catastro figura con referencia 9095204PB5199N0001LA.



Se adjunta planimetría de los terrenos afectados por la suspensión de licencias.

D) Planos del resumen ejecutivo.-

Se adjunta planimetría de la calificación urbanística anterior que se deroga y de la nueva calificación urbanística que se aprueba, y plano del ámbito afectado por la suspensión de licencias.

En concreto, son los siguientes planos:

- Plano 3.3a Calificación del suelo de La Antilla (actual).
- Plano 3.3a Calificación del suelo de La Antilla (modificado).
- Plano 4.2 Ordenación física de La Antilla (actual)
- Plano 4.2 Ordenación física de La Antilla (modificado)
- Plano Ámbito afectado por la suspensión de licencias



ANEXO N.º 2 VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.-

1.1 Objeto y ámbito de la actuación.-

El presente documento de Valoración de Impacto en Salud, que forma parte integrante de la Memoria de la Modificación n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud en Andalucía.

La modificación afecta a la parcela situada en Avda. Castilla nº 108 de La Antilla – Lepe (Huelva), haciendo esquina con las Calles Terreño y Maestral según se delimita en la planimetría que tiene una superficie real de 2.020 m²s. Se trata de la parcela que en el Catastro figura con referencia 9095204PB5199N0001LA.

La presente Modificación tiene por objeto cambiar la tipología edificatoria de los terrenos de la vigente Zona 4: Casas aisladas (4b) a la nueva Zona 7: Volumetría especial, sin alterar los parámetros relativos a la edificabilidad (0,5 m²t/m²s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni al número máximo de plantas permitido, incluido el torreón (PB+1), los cuales se mantienen.

1.2. Justificación de la Modificación.-

La justificación de la Modificación se encuentra en que va a permitir la creación de un garaje en el semisótano de las edificaciones con una capacidad para 40 vehículos aproximadamente, lo que va a contribuir en paliar el déficit de aparcamientos de la zona.

En este sentido, el cambio se propone motivado por la capacidad de la parcela, tanto por su situación como por su morfología y superficie así como por su topografía, de satisfacer la necesidad de aparcamientos en la zona.

La parcela, de tamaño considerable, se ubica en una zona céntrica de La Antilla donde el aparcamiento es complicado en verano por su proximidad al mar. La forma y tamaño de la parcela, como su topografía facilita la creación del citado garaje, con el consiguiente bienestar para la población.

Los parámetros edificatorios de la tipología actual consistente en una vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 400 m²s o en un conjunto bifamiliar aislado en parcela mínima de 500 m²s, viabilizan la construcción en el subsuelo de cada parcela de un garaje independiente de uso particular de los propietarios de cada vivienda, pero no admiten la construcción de un gran garaje colectivo que ocupe todo o la mayor parte del subsuelo de la parcela de 2.020 m²s, permitiendo así un mejor aprovechamiento del terreno con la ejecución de un mayor número de plazas de aparcamiento, susceptibles de utilización por un mayor número de personas.



Por otro lado, a modo de justificación también debe tenerse en cuenta que, tal y como se ha apuntado anteriormente, no se altera la edificabilidad (0,5 m²/m²s), la ocupación (40%), los retranqueos (3 mts), ni el número máximo de plantas permitido (PB+1), por lo que al igual que en la ordenación vigente, la Modificación continúa planteando una construcción de baja densidad con la misma edificabilidad, el mismo número de plantas y la misma superficie ocupada por la edificación y de espacios libres.

Ahora bien, estos espacios libres que antes tenían que ser divididos en porciones separadas y destinados particularmente a cada vivienda unifamiliar o conjunto bifamiliar aislado, en la nueva tipología contemplada en la Modificación se agrupan conformando una superficie mínima de 1.212 m²s de espacio libre destinado a zonas verdes y deportivas de uso comunitario con la consiguiente mejora cualitativa que ello supone.

En base a lo anterior, la Modificación supone mejoras para el bienestar de la población y se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación contemplados en el artículo 3 de la LOUA.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.-

2.1.- Identificación de la población actual potencialmente afectada.-

Se entiende como población potencialmente afectada como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia del desarrollo del planeamiento.

Como regla general y de acuerdo con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se considerará, a priori, como población potencialmente afectada la de los núcleos urbanos de La Antilla, Islantilla y La Bella, todo ello sin perjuicio de que este concepto pueda extenderse posteriormente como consecuencia del análisis de impactos que se realice.

Conforme al Padrón Municipal de Habitantes, en los núcleos citados obtenemos los siguientes datos actualizados al mes de octubre del año 2018:

- Población total: 2.449
- Hombres: 1.294
- Mujeres: 1.155
- Población de 15-65: 1.717
- Población nacionalidad española: 1.983
- Población nacionalidad extranjera: 466

A continuación se realiza una comparación de los datos correspondientes a la población potencialmente afectada con respecto al municipio de Lepe, de forma que



se evidencien con mayor claridad los puntos débiles o fuertes de la misma, y se puedan extraer conclusiones que sean útiles para el análisis preliminar. Se procede a comparar la población potencialmente afectada con la población local y no con la provincial o autonómica dada la escala del ámbito de actuación de la Modificación

2.1.1.- Población por sexos

	Hombres	Mujeres	Total	% Hombres	% Mujeres
La Antilla, Islantilla y La Bella	1.294	1.155	2.449	52,83	47,17
Lepe	14.503	13.866	28.369	51,12	48,88

Como puede verse tanto en los núcleos afectados como en el Municipio de Lepe en general, hay paridad de sexos, por lo que no puede decirse que exista un sexo potencialmente más especialmente vulnerable.

2.1.2.- Población de origen extranjero

	Origen extranjero	Total población	% Extranjeros
La Antilla, Islantilla y La Bella	466	2449	19,02
Lepe	5396	28369	19,02

Como también puede verse tanto en los núcleos afectados como en el Municipio de Lepe en general, se dan los mismo porcentajes de población española y extranjera, por lo que no puede decirse que exista población más especialmente vulnerable según nacionalidad.

En base a lo expuesto debe considerarse que no existe ningún grupo específico de población más potencialmente afectado por la Modificación.

Además ha de tenerse en cuenta que al ser La Antilla, Islantilla y La Bella núcleos turísticos, en época estival tienen un gran incremento poblacional como consecuencia, especialmente, del turismo nacional, pasando de 2.449 a entre 80.000 y 100.000 habitantes aproximadamente.

3.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.-

3.1 Identificación de determinantes.-

Una vez terminada la fase descriptiva es el momento de comenzar la valoración prospectiva del planeamiento, pasando a identificar los potenciales efectos del desarrollo de la Modificación n.º 14 del PGOU en los determinantes de la salud.



El objeto de este apartado es identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el planeamiento y realizar una valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Para ello se utiliza la lista de chequeo que incluye el Manual para la evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía publicado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.

Se utilizarán tres niveles de gradación cualitativa del efectos en las columnas: alto, medio y bajo/nulo.

En cuanto a los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

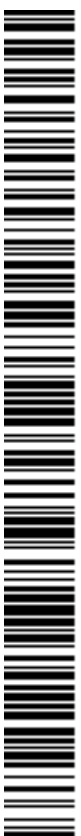
- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

	BAJO-NULO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinantes.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final esta claramente influenciado por el estado inicial de/de los determinante/s	La Modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinantes.
Permanencia	La Modificación es temporal, de tal forma que sus	Modificación no totalmente permanente pero	Modificación que se puede considerar prácticamente



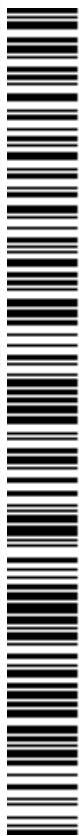
efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses.	cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer.	irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas.
El grado de dificultad física / económica /por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo	El grado de dificultad física / económica /por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	El grado de dificultad física / económica /por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.





A continuación se transcribe la Lista de chequeo de dimensiones o áreas que puedan verse afectadas por el planeamiento:

ASPECTOS A EVALUAR		PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PUBLICO					
-	Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
1.	Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
-	Existencia y/o calidad de masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
-	Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
-	Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
-	Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias al polen.	BAJO-NUJO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS					
1.	Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
2.	Infraestructuras para la movilidad no asociada a vehículos a motor.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
3.	Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
4.	Accesibilidad a espacios para desarrollo económico y empleo local.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
5.	Reserva y emplazamiento de suelo para uso industrial/servicios.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
6.	Reserva y emplazamiento de dotaciones/equipamientos generales y locales.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
7.	Identificación de asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO					
1.	Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
2.	Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
3.	Zonas de protección ante riesgos naturales y tecnológicos.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
METABOLISMO URBANO					
1.	Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
2.	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
3.	Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
4.	Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
5.	Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
6.	Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
CONVIVENCIA SOCIAL					
1.	El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión social o desarraigo social.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
2.	Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
3.	El empleo local y el desarrollo económico.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.



4. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...).	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
OTRAS AREAS DE INTERVENCION				
1. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO
2. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
3. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
4. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
5. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas despobladas	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	BAJO-NULO	BAJO-NULO	BAJO-NULO	NO SIGNIFICATIVO.

A la vista de las valoraciones efectuadas y de la experiencia previa, se realizará un pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante puede resultar significativo o no. En el caso de que pueda descartarse el impacto significativo sobre el determinante, ya no sería necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

3.2 Análisis preliminar.-

Para proceder a este análisis se subdividen los factores o variables en dos tipos: los factores propios de la actuación y otros propios del entorno. Así los factores propios de la actuación (asociado a la intensidad, probabilidad y efectividad de los efectos) deben entenderse como condición necesaria para que exista un impacto significativo, mientras que los propios del entorno (los asociados a la población expuesta) serían condiciones suficientes. De acuerdo a este criterio el dictamen (es decir, si el impacto es significativo o no) se realiza a partir de la valoración de estos factores y basado en la toma en consideración de:

- El nivel de valoración más bajo entre los factores propios de la actuación.
- El nivel más alto en los factores propios del entorno.

En consecuencia, teniendo en cuenta que no se incrementa el nivel de densidad medio de viviendas, no se afecta a dotaciones, infraestructuras ni a sistema de espacios libres, el desarrollo de la Modificación Puntual del PGOU no alterará de manera significativa el estado actual, por el contrario generará impactos positivos en los núcleos urbanos afectados (La Antilla, Islantilla y La Bella) caracterizados por su importante y evidente vocación vacacional, haciéndolos más atractivos para el turismo con las favorables consecuencias socioeconómicas que ello generará en la población y en su bienestar.

3.3 Conclusión.-

Por todo lo anterior, se concluye que no se prevé impactos significativos en la salud de la población potencialmente afectada, no precisando en consecuencia la adopción de medidas adicionales para la protección de la salud al carecer de éstos.

Lepe, 17 de julio de 2019.

GARCIA
RODRIGUEZ MARIA
JOSE - 29791378F

Firmado digitalmente por
GARCIA RODRIGUEZ MARIA
JOSE - 29791378F
Fecha: 2019.10.21 12:19:39
+02'00'

María José García Rodríguez. Arquitecta.



ANEXO N.º 3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LOS TERRENOS



Cód. Validación: AL76R2772ARHPSDLX2DNE9EX | Verificación: <http://lepe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 25 de 29



Cód. Validación: AL76R277ZARHPSDLX2DNE9EX | Verificación: <http://lepe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 26 de 29



DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente por Ayuntamiento Pleno 31/10/19



Cód. Validación: ALJ76R2772ARHPSDLX2DNE9EX | Verificación: <http://lepe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 29



Cód. Validación: AL76R272ARHPSDLX2DNE9EX | Verificación: <http://lepe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 29



Cód. Validación: AL76R277ZARHPSDLX2DNE9EX | Verificación: <http://lepe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 29 de 29