

**DILIGENCIA:**

Documento sometido a información pública por la Junta de Gobierno Local de 28/04/20.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



## **PLAN PARCIAL SECTOR CATALÁN GOLF PGOU DE LEPE**

(Documento para Exposición Pública, Marzo 2020. V.5)

**PROMOTOR: SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)**

**REDACTORES: Antonio Lissen, Olga Fernández-Montes, Abraham Lissen**



## ÍNDICE

### a. MEMORIA

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA:

##### 1.1 INTRODUCCIÓN

##### 1.2. SITUACIÓN, LOCALIZACIÓN, ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS Y SU ENTORNO:

##### 1.3. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS:

##### 1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE, MARCO NORMATIVO:

##### 1.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES:

##### 1.6. AFECCIONES POR NORMATIVAS SECTORIALES:

##### 1.7 ESTUDIO HIDROLÓGICO

#### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN:

##### 2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

##### 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

##### 2.3. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

##### 2.4. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

##### 2.5. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

##### 2.6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL LITORAL OCCIDENTAL DE HUELVA.

##### 2.7. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PGOU DE LEPE

##### 2.8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

##### 2.9. MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE JULIO DE 2.009.

##### 2.10. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

##### 2.11. SÍNTESIS DE LAS SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDADES.

##### 2.12. CESIÓN DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE LEPE Y RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

##### 2.13. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

#### 3. PLAN DE ETAPAS

##### 3.1 PLAN DE ETAPAS

##### 3.2. PLAZOS

#### 4. PONDERACIÓN USOS Y TIPOLOGÍAS (APROVECHAMIENTO MEDIO)

#### 5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

##### 5.1 MARCO LEGAL A, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INVERSIÓN

##### 5.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

##### 5.3 CARGAS DE LA ACTUACIÓN

##### 5.4 FUNDAMENTACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

#### 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 6.1 INTRODUCCIÓN

##### 6.2 OBJETIVOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 6.3 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 6.4 CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 6.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



## **b. PLANOS**

INF 01 SITUACIÓN  
INF 02 TOPOGRÁFICO  
INF 03 CLASIFICACIÓN  
INF 04 CALIFICACIÓN  
INF 05 AFECCIONES  
INF 06 PROPIEDAD

ORD 01 ZONIFICACIÓN  
ORD 02 UNIDADES DE EJECUCIÓN  
ORD 03 RASANTES  
ORD 04 SECCIONES  
ORD 05 PLUVIALES  
ORD 06 FECALES  
ORD 07 ABASTECIMIENTO  
ORD 08 MEDIA TENSIÓN  
ORD 09 BAJA TENSIÓN  
ORD 10 TELECOMUNICACIONES

## **c. NORMAS URBANÍSTICAS**

### INTRODUCCIÓN

TÍTULO Preliminar: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

TÍTULO Primero: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO Segundo: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO Tercero: NORMAS GENERALES DE USOS

CAPÍTULO 1º DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

CAPÍTULO 2º USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO 3º USO DOTACIONAL.

CAPÍTULO 4º USO APARCAMIENTO.

TÍTULO Cuarto: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE LA PARCELA.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: DOTACIÓN DE AGUA.

SECCIÓN 2ª: DOTACIÓN DE ENERGÍA.

SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT.

CAPÍTULO 5º CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 6º CONDICIONES AMBIENTALES.

CAPÍTULO 7º CONDICIONES DE ESTÉTICA.

TÍTULO Quinto: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª: LA URBANIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

- SECCIÓN 2ª: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.
- SECCIÓN 3ª: LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.
- TÍTULO Sexto: MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.
- TÍTULO Séptimo: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
- CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.
- CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA CONJUNTO UNITARIO
- CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTEL VOLUMETRÍA ESPECIAL
- CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA PRIVADA
- CAPÍTULO 5º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES
- CAPÍTULO 6º CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS, INTENSIDADES Y SISTEMAS GENERALES.

#### **d. ANEXOS**

ANEXO 1 RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO 2 DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL DE 24 DE JULIO DE 2008 SOBRE EL PGOU DE LEPE EN LA PROVINCIA DE HUELVA.

ANEXO 3 FICHA DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DE LA VERA DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL DE LEPE.

ANEXO 4 CERTIFICACIONES DE SEGREGACIONES DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL CATALAN GOLF DEL PGOU DE LEPE.

ANEXO 5 RESOLUCIÓN COMISIÓN PROVINCIAL DE 29/12/2005 DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LEPE.

ANEXO 6 FICHAS CATASTRALES DE LAS FINCAS DEL PLAN PARCIAL CATALÁN GOLF DEL PGOU DE LEPE.

ANEXO 7 ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DE LOS CAUCES SITUADOS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL CATALAN ESTE DEL PGOU DE LEPE.

ANEXO 8 NOTAS SIMPLES PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

ANEXO 9 CONVENIO ABLOCADE.



**a. MEMORIA**

---



## a. MEMORIA PLAN PARCIAL SECTOR CATALÁN GOLF

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1. INTRODUCCIÓN

##### 1.1.1. Objetivo

El presente documento "PLAN PARCIAL SECTOR CATALÁN GOLF" tiene por objeto desarrollar el Sector Catalán Golf, uno de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que define el PGOU de Lepe. Se presenta este documento para su exposición pública.

El PGOU establece en su correspondiente Ficha de Planeamiento el desarrollo de este suelo mediante un Plan Parcial, en adelante PP, con Sistema de Actuación por compensación.

La ordenación pormenorizada final resultante tras el Plan Parcial, necesitará posteriormente del desarrollo de la ejecución de la zona, a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, previo a los proyectos de edificación.

##### 1.1.2. Encargo

Se formula este Plan Parcial por iniciativa particular, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del planeamiento general vigentes, redactándose por los arquitectos, **Antonio Lissen Ortega**, colegiado en el COA de Sevilla con nº 3.762, **Olga Fernández-Montes González**, colegiado en el COA de Sevilla con nº 4.407 y **Abraham Lissen Ortega**, colegiado en el COA de Sevilla con nº 6.223, por encargo de **SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)** con CIF A-86.602.158.

##### 1.1.3. Tramitación

El Plan Parcial del Sector Catalán Golf del PGOU de Lepe se elevó al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación, conforme a lo previsto en los artículos 31, 32, 33 y siguientes, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), aprobándose inicialmente el 10/07/2009 por la Junta de Gobierno Local. No se llegó a publicar. El presente documento se elabora para su exposición pública.

### 1.2. SITUACIÓN, LOCALIZACIÓN, ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS Y SU ENTORNO

#### 1.2.1. Situación

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, situados entre La Antilla y Lepe, tienen una superficie de 747.746,00 m<sup>2</sup> según las Normas Urbanísticas del PGOU de Lepe.

Los terrenos se localizan en la parte meridional del término municipal, en la zona costera de la localidad.

Tras aportación por parte de la propiedad al Ayuntamiento de levantamientos topográficos, y emisión por parte de dicho organismo de distintas licencias de segregación, con fecha 11 de febrero de 2005 y 25 de abril de 2006, el Sector Catalán Golf tiene una **superficie de 747.597,40m<sup>2</sup>**, de forma irregular. Dicho sector corresponde al situado en la zona de los Pinares de Lepe, al Norte de La Cárcaba y limita al Oeste con la Carretera de La Antilla a Lepe. La topografía de los terrenos es ligeramente accidentada existiendo desniveles de hasta 15 metros de altura.



### 1.2.2. Características naturales del territorio

#### Geológicas

El perfil geológico del subsuelo está formado por materiales terciarios. Es una formación permeable del plioceno continental, compuesta de arenas, gravas y conglomerados. Forma un glacis rojizo que desciende desde la meseta a la marisma. Es una facies típicamente continental con espesores de 10 a 30 m., excepto en el contacto con las marismas, en el que pueden alcanzar los 100 m.

#### Topográficas.

La topografía es sumamente irregular, alcanzando alturas de hasta 40 m. La topografía se hace más escarpada en el límite sur del sector, conformando un barranco que se configura como linde meridional. Dicho barranco es interrumpido por escorrentías de agua, que a su vez se han utilizado como vías y caminos de acceso desde el arroyo de La Vera.

#### Hidrogeológicas.

Tiene una importancia capital en el término, ya que actualmente todo el abastecimiento de agua, tanto a las poblaciones como para el riego, proviene del acuífero Ayamonte - Huelva.

#### Hidrográficas.

El sector carece de cursos de agua dulce permanentes. Está sin embargo, cruzado por varios arroyos y torrentes de carácter estacional, que van a desembocar al arroyo de la Vera. Dichas escorrentías

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Edu. Miralles Fernández Cristóbal.

han erosionado el terreno provocando notables discontinuidades en la topografía.

### Edafológicas.

A pesar de que los paisajes vegetales que hoy observamos están profundamente alterados, existen aún agrupaciones importantes de pinares y de especies arbustivas como el tomillo o la jara. El resto de especies arbóreas como el eucalipto y el pino carrasco, tienen su origen en actuaciones de repoblación efectuadas desde la segunda mitad del S XX.

No existe mucha variedad de fauna, esta se reduce a conejos y liebres, a aves de escaso interés excepto la abubilla. 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.

### **1.2.3. Uso de los terrenos.**

La mayor parte de los terrenos no están destinados a ningún uso agrario, manteniendo su carácter natural, con plantaciones de eucaliptos, matorral y pinos. El sector es atravesado por varias líneas eléctricas destinadas en su mayoría al consumo propio de pequeñas explotaciones agrarias.

Por el sector discurren caminos públicos propiedad del Ayuntamiento, se han considerado los límites y las superficies señalada en catastro.

La población existente se reduce a las pocas edificaciones, algunas se encuentran en estado de abandono. No son edificaciones de relevancia, dos casas de campo diseminadas, un complejo hípico y edificaciones dedicadas al ganado.



Imagen de situación de las edificaciones presentes en el Sector

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

<b>EDIFICACIÓN 1</b>	<b>PROPIETARIO</b>
FINCA 2.2 Y 2.3	Gunter Busche Hans Heinrich

<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	
21044A012004990000WJ	TN CATALAN GOLF-ESTE 499 Pongón 12 Parcela 499 PARAJE 183 LA VERA, 21449 LEPE (HUELVA).	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE FINCA</b>	
Agrario	14.068 m2.	
<b>EDIFICACIONES</b>	<b>SUP. CONSTRUIDA</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Vivienda	927 m2.	2.006
Almacén	324 m2.	2.006
Agrario	221 m2.	2.006
Deportivo	100 m2.	2.006

Datos obtenidos de la ficha catastral

<b>DESCRIPCIÓN</b>
Conjunto edificatorio dedicado a la actividad hípica.

<b>COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA</b>
Estas edificaciones resultan <b>incompatibles</b> con la ordenación propuesta, queda dentro del área calificada como Espacios Libres, ZV 2 Parque Forestal. La edificación se encuentra dentro de la zona de servidumbre del arroyo innominado, marcada en el Estudio Hidrológico de los cauces del Plan Parcial, (plano 7.4).

<b>FOTOGRAFÍAS</b>	
	
	
<b>EDIFICACIÓN 2</b>	<b>PROPIETARIO</b>

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.  


FINCA 2.5	Bella Antonia Prieto Rodríguez
-----------	--------------------------------

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	
21044A012007140000WO	TN CATALAN GOLF-ESTE 714 Polígono 12 Parcela 714 PARAJE 60 CATALAN 21440 LEPE (HUELVA)	
USO PRINCIPAL	SUPERFICIE FINCA	
Agrario	3.921 m2.	
EDIFICACIONES	SUP. CONSTRUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN
Vivienda	79 m2.	2.000

Datos obtenidos de la ficha catastral

DESCRIPCIÓN
Se trata de una edificación dedicada a almacén

COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA
Esta edificación resulta <b>incompatible</b> con la ordenación propuesta en el Plan Parcial, queda dentro del área calificada como Deportivo Privado 6.

FOTOGRAFÍAS



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

<b>EDIFICACIÓN 3</b>	<b>PROPIETARIO</b>
FINCA 2.6	José Ramírez Márquez y Josefa Morgado Santana

<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	
21044A012005580001EF	TN CATALAN GOLF-ESTE 558 Polígono 12 Parcela 558 PRJ 60 CATALAN DS176 21440 LEPE (HUELVA)	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE FINCA</b>	
Agrario	7.467 m2	
<b>EDIFICACIONES</b>	<b>SUP. CONSTRUIDA</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Almacén	64 m2.	1.982-reforma 2.017
Porche	9 m2.	1.982-reforma 2.017

Datos obtenidos de la ficha catastral

<b>DESCRIPCIÓN</b>
Se trata de una vivienda

<b>COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA</b>
Estas edificaciones resultan <b>incompatibles</b> con la ordenación propuesta en el Plan Parcial, queda dentro del área calificado como Deportivo Privado 6.



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

<b>EDIFICACIÓN 4</b>	<b>PROPIETARIO</b>	
FINCA 1.5	SAREB (80%) / FCC (20%)	
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	
21044A012005470000WP	TN CATALAN GOLF-ESTE 547 Suelo Poligono 12 Parcela 547 PARAJE 153 EL BREZO 21449 LEPE (HUELVA)	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE FINCA</b>	
Agrario	88.719 m2	
<b>EDIFICACIONES</b>	<b>SUP. CONSTRUIDA</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
No constan en catastro		

Datos obtenidos de la ficha catastral

<b>DESCRIPCIÓN</b>
Total superficie construida: 250 m2 (se ha hecho una medición aproximada por orto-foto) se trata de una explotación ganadera, aparentemente parecen edificaciones para el cuidado del ganado.

<b>COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA</b>
Estas edificaciones resultan <b>incompatibles</b> con la ordenación propuesta en el Plan Parcial, queda dentro del área calificada en el Plan Parcial como Espacios Libres, ZV 1 Parque Forestal.





### 1.3. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

La distribución de propiedades es la siguiente:

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PLAN PARCIAL CATALÁN GOLF DE LEPE					
FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE		NÚMERO DE FINCA REGISTRAL	PROPIETARIOS	NIF
	m <sup>2</sup> s	%			
FINCA 1.1	513,76	0,07%	33369	SAREB (80%) ; FCC (20%)	A86602158; B80294747
FINCA 1.2	13.165,33	1,76%			
FINCA 1.3	195.876,55	26,20%			
FINCA 1.4	19.979,78	2,67%			
FINCA 1.5	81.764,07	10,94%			
FINCA 1.6	62.731,15	8,39%	34360	YEGUADA ACOSTA ONCE SLU	B21233457
FINCA 1.7	295,05	0,04%	20085	José Mena Ríos	29460075L
FINCA 1.8	113,40	0,02%			
FINCA 1.9	242,57	0,03%	33698	José Francisco Feria Mora (50%) Francisco Feria Mora (50%)	29470049B; 29737465
FINCA 1.10	854,60	0,11%	29126	MM2101 DE LEPE SL	B21485222
FINCA 2.1	126.329,03	16,90%	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA	A21003017
FINCA 2.2	9.379,95	1,25%	5628	Gunter Busche Hans Heinrich	X2145117E
FINCA 2.3	361,51	0,05%			
FINCA 2.4	160.373,88	21,45%	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA	A21003017
FINCA 2.5	3.920,87	0,52%	17591	Bella Antonia Prietro Rodríguez	29474319A
FINCA 2.6	7.467,27	1,00%	8477	José Ramírez Márquez Josefa Morgado Santana	29450692S/; 75566697J
FINCA 2.7	1.723,65	0,23%		Jose Gómez Acosta (50%) Carmelo Gómez Acosta (50%) <b>solo constan como propietarios catastrales</b>	75568181W; 75538431Z
FINCA 2.8	6.119,07	0,82%	39039	María José González Cáceres María Carmen González Cáceres	29487212Q; 29487211S
FINCA 2.9	2.141,13	0,29%	32574	REPRESENTACIONES LOLA SL	B91991885
FINCA 2.10	2.127,18	0,28%		Herederos de Juan Fernández Guerrero <b>solo constan como propietarios catastrales</b>	29450658D
FINCA 2.11	41.098,53	5,50%	4118;4575; 4932;4933	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU	B82846817
FINCA 2.12	1.079,19	0,14%	34178	Juana Montero Pouzols	28453310X
FINCA 2.13	359,47	0,05%	4917 5857	Francisco García Bañez (13,33%) Manuel Bustamante García (13,33%) José Manuel Luque Rodríguez(13,33%) Cesar Eloy Díaz Salazar (13,33%) Enrique Luis Climent Calbo (13,33%) Alfonso Menéndez Pidal Eiras (6,66%) Emilio Fernández Palomares (6,66%) Juan Luque Rodríguez (6,66%) Inmaculada Silvia Piaya (6,66%) Fernando Martos Ortiz (3,33%) Eulalia Prat Coll (3,33%)	27893502E; 30486365A; 28412730W; 31573754N; 28260218A; 31575998B; 05405496J; 28422125J; 28511344S; 10528104; 37249945L
CAMINOS	9.580,41	1,28%		AYUNTAMIENTO DE LEPE	P2104400C
<b>TOTALES</b>	<b>747.597,40</b>	<b>100%</b>			

De dicho cuadro se desprende que los propietarios mayoritarios del sector son:



- SAREB / FCC. 41,64%
- NUEVA UMBRIA. 38,35 %
- YEGUADA ACOSTA ONCE SLU 8,50%
- ENDESA. 5,4974%

#### 1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. MARCO NORMATIVO

##### 1.4.1. Marco Normativo Estatal

- **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
- **Real Decreto 2159 /1978, de 25 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento
- **Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto**, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

##### 1.4.2. De carácter autonómico y subregional

- **Decreto 206/2006**, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**.

Se justificará su cumplimiento entre otras cuestiones en cuanto a las limitaciones de crecimiento establecidos en el art 45.

- **Decreto 1300/2006**, de 27 de junio, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva**. (BOJA nº136 de 17 de Julio de 2006), constituido por los municipios de: Ayamonte, Cartaya, Isla Cristina, Lepe, Punta Umbría, San Silvestre de Guzmán y Villablanca.

Se justificará su cumplimiento, el artículo 42 establece las "Directrices para la ordenación de los usos turísticos y vacacionales".

- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**.

##### 1.4.3. De carácter municipal

- **Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe**.

Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fechas 23 de septiembre de 2005, en lo relativo al suelo urbano de todo el Término Municipal y al suelo urbanizable del núcleo de Lepe (BOP 03/01/2006) y con fecha 29 de julio de 2008, en lo relativo al suelo no urbanizable y a los sectores de suelo urbanizable del litoral (BOJA 25/02/2009).

También respecto a la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento Pleno en Sesión

Extraordinaria celebrada con fecha 10 de mayo de 2007, acuerdo aprobar el nuevo ejemplar del PGOU de Lepe donde se subsanan todas las deficiencias que se marcaron en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Transportes de la Junta de Andalucía. La Comisión, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, emitió Resolución de aprobación definitiva del cumplimiento de resolución del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, relativa a los suelos urbanizables de la Costa y al Suelo no urbanizable, de forma condicionada a la subsanación de determinadas deficiencias. Posteriormente, una vez examinado el documento técnico de subsanación aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 21 de noviembre de 2008, la Delegación Provincial con fecha 12 de enero de 2009 ha considerado subsanadas adecuadamente aquellas deficiencias.

El capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Lepe determina para el Sector Catalán Golf los parámetros urbanísticos que se recogen en el siguiente cuadro:

- **Delimitación:** Corresponde al sector situado en la zona de Pinares de Lepe al norte de la cárcaba. Limita al oeste con la carretera de La Antilla a Lepe.

- **Uso del sector**

Residencial

- **Superficie**

La superficie del ámbito del SUP es de 747.746 m<sup>2</sup>

- **Reservas para sistemas**

- Espacios libres (E) 225.262 m<sup>2</sup> (\*)
- Dotaciones locales de espacios libres y equipamientos 176.598 m<sup>2</sup>
- Sistemas generales de espacios libres 48.664 m<sup>2</sup>
- Dotaciones comunitarias 37.387 m<sup>2</sup>
- Viales y aparcamiento. Estimativo (V) 67.353 m<sup>2</sup>(\*)
- Zona deportiva 223.420 m<sup>2</sup>

La zona deportiva del golf, u otros usos asimismo deportivos, puede ser de titularidad privada. 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, que tendrá la consideración de espacio libre, en la cual la vegetación existente deberá permanecer inalterada, con el objeto de amortiguar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones. De igual modo, el espacio libre al Sur del sector formará parte de un "Parque Forestal" que recogiendo parte de los valores existentes en la actualidad, se integra con el suelo destinado a espacios libres situados al norte de los sectores de La Vera, constituyendo un conjunto homogéneo que contribuye a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al sur y es además un valor recreativo con vistas o miradores al mar. Dicho espacio, de unas 30 ha de superficie, resultante de sumar al mismo las destinadas a espacios libres que se sitúan al norte de los sectores de 1 a 5 de La Vera.

Los usos de este espacio libre que conforma el Parque Forestal, 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, constituyendo el objetivo principal el mantenimiento de la vegetación y valores naturales presentes, así como su potenciación y todo ello de forma compatible con el uso al que estará destinado.



La situación final del citado "Parque Forestal" comprendiendo los suelos ubicados en la zona Sur del ámbito territorial del sector Catalán Golf y Norte de los sectores de la Vera, conformarán un espacio homogéneo que contribuya a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al Sur, garantizando y preservando los valores forestales y paisajísticos con miradores naturales al mar, y prohibiéndose de manera expresa la ubicación en dicho suelo destinado a espacio libre cualquier tipo de instalación recreativa, deportiva o de cualquier otra naturaleza que suponga una afección agresiva a las condiciones naturales del entorno, así como alteraciones de la orografía natural del terreno.

(\*) La definición del enlace viario desde la N-431 a La Antilla recogida en este PGOU se ha realizado conforme al proyecto aprobado por la Junta de Andalucía; no obstante, teniendo en cuenta que las obras de construcción del mismo se encuentran en ejecución, se entiende pueden ser susceptibles de ajustes, por lo que, el Plan Parcial que desarrolle el sector habrá de contemplar la sección y el trazado definitivo conforme a la realidad de las obras que efectivamente se ejecuten; los ajustes que se realicen no podrán conllevar alteración del ámbito del sector sin perjuicio de lo recogido en el artículo 9, aunque sí el ajuste de las superficies destinadas a espacio libre y sistema viario, pero sin suponer una reducción en la suma de ambas superficies.

Respecto a la zona de no edificación del enlace desde la N-431 a La Antilla a su paso por el suelo urbanizable del litoral se definen dos líneas, una a 100 metros y otra a 50 metros, si bien, la validez de esta última queda supeditada a su aprobación por la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Al objeto de garantizar la ejecución simultánea del campo de golf, será requisito previo para la obtención de licencias de primera utilización de las viviendas u otros usos compatibles previstos, la ejecución y puesta en funcionamiento de las instalaciones de golf que se contemplen en el sector.

**- Zonas o ámbitos en suelo urbanizable.**

- Zona de uso residencial (10r) 154.324 m<sup>2</sup>
- Zona de uso terciario (hotelero, 10t) 40.000 m<sup>2</sup>

Se admiten Casas aisladas (4), Hileras de casas (1) Volumetría específica (7) para el uso hotelero y Conjuntos unitarios (8)

- Índice de edificabilidad bruto del sector 0,12 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Techo máximo edificable 89.730 m<sup>2</sup>t
- Usos admitidos Residencial, hotelero, deportivo-golf.
- Nº máximo de viviendas y mínimo de plazas hoteleras.

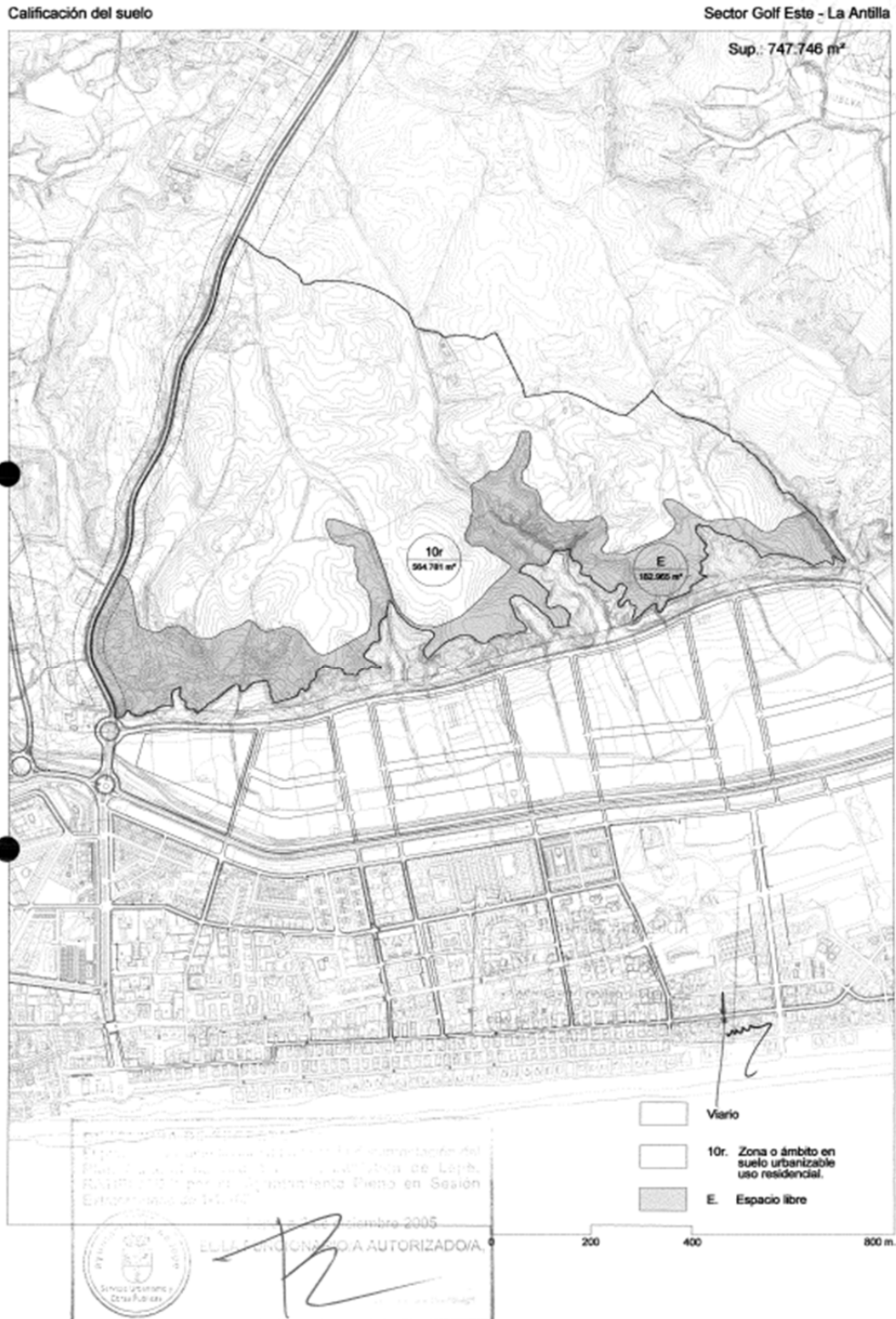
El número máximo de viviendas del sector es de 550  
y el mínimo de plazas hoteleras en la zona 10t es de 850

No se contabilizarán como plazas hoteleras aquellas que tengan una categoría inferior a tres estrellas; ello sin perjuicio de lo recogido en el artículo 114.2 de las presentes Normas Urbanísticas relativo a los usos hoteleros

- Aprovechamiento 0,12 u.a./m<sup>2</sup>s
- Sistema de Actuación. El sistema de actuación es por compensación, previéndose su ejecución dentro del 1er cuatrienio de vigencia del plan.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. M. Inés Fernández Cristóbal,  
Servicio Urbanismo y Obras Públicas

Por otra parte el Plan General en su art 64 determina que "Cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado constituye un área de reparto independiente. En ellos se determina el correspondiente aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado, en metros cuadrados edificables del uso característico de la tipología, entre la superficie total de dicho sector, incluida la de los sistemas generales adscritos." Por tanto el sector no presenta ni excesos ni defectos de aprovechamiento a compensar con otros sectores del PGOU.



**Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.**

Aprobada Definitivamente 11/03/2015. BOJA 28/04/2015. Entre otras cuestiones el objeto de esta modificación era el de adaptar el cálculo de densidades edificatorias en los distintos ámbitos de suelo urbano y urbanizable. En este sentido se creó un artículo 34 bis a las NNUU del PGOU en el que de conformidad con el artículo 10.1 A) d) de la LOUA, se definían los siguientes niveles de densidad a las zonas residenciales de suelo urbanizable del núcleo de la Antilla:

- Suelo Urbanizable:

ANTILLA ESTE .....	MEDIA
LA VERA 1 .....	0
LA VERA 2 .....	BAJA
LA VERA 3 .....	BAJA
LA VERA 4 .....	BAJA
LA VERA 5 .....	BAJA
<b>CATALAN GOLF .....</b>	BAJA
LA BABAYA-LOS BARRANCOS .....	MEDIA BAJA
AMPLIACIÓN ISLANTILLA (NORTE) .....	BAJA
EL ROCÍO .....	BAJA

En consonancia con el art 10.1 A) d) de la LOUA la densidad máxima en zonas catalogadas como BAJA se establecería en una horquilla entre las 5-15 viv/ha.

**Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.**

Aprobada Inicialmente 29/12/2017. (BOP 13/02/2018) relativa a la exención de viviendas protegidas en determinados sectores de suelo urbanizable del litoral así como la articulación de medidas compensatorias. El PGOU de Lepe que se aprobó en 2005 no establecía reserva para vivienda, estableciendo esta obligatoriedad en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En las disposiciones transitorias de la citada ley se determinaba que sería igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Estas medidas compensatorias van encaminadas a que en aquellos sectores donde no existe exigencia de reserva de viviendas protegidas (como es el caso de Catalán Este) se compense económicamente al municipio en base a la valoración de las plusvalías ocasionadas por la diferencia de la implantación de vivienda libre en sustitución de la protegida. Estas cantidades irán destinadas a políticas municipales relacionadas con la vivienda protegida.

**El Plan Especial de Infraestructura eléctrica.**

Aprobado Definitivamente 07 de Abril de 2010. Posteriormente La Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de abril de 2016, adoptó el Acuerdo relativo al EXPEDIENTE PARA LA EJECUCIÓN DIRECTA POR EL AYUNTAMIENTO DE LEPE DE LA PRIMERA FASE DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DEL SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL.



## 1.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

### 1.5.1. Red viaria

La estructura del Sector Catalán Golf viene determinada únicamente por la carretera autonómica complementaria A-5056 que va de Lepe a La Antilla.

### 1.5.2. Red telefónica y de telecomunicaciones

Desde la red de telefonía y telecomunicaciones que sirve al Sector colindante podrá servirse al área objeto de intervención.

### 1.5.3. Red de Saneamiento

La red de saneamiento se conectará a la EDAR, de utilización conjunta con La Antilla, al sur del Sector Catalán Golf, a una distancia de 450 m.

### 1.5.4. Red de Abastecimiento

El abastecimiento del Sector Catalán Golf se realiza desde el punto de conexión dado por la empresa que gestiona el abastecimiento del municipio.

### 1.5.5. Red Energética

Desde la red energética que sirve al Sector colindante podrá servirse al área objeto de intervención.

### 1.5.6. Tratamiento de Residuos Urbanos.

El sector debe trasladar todos los residuos al centro de Tratamiento de Residuos Urbanos más cercano.

## 1.6. AFECCIONES POR NORMATIVAS SECTORIALES

**a) Derivadas de la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28 de julio); Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.; Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.**

Los terrenos objeto se encuentran afectados en su límite oeste por la línea límite de 500 metros desde el Dominio Público Marítimo Terrestre, zona de influencia.

**b) Derivadas de la Ley 8/2001, de 12 de junio, de carreteras de Andalucía.**

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

El sector está afectado por la vía A-5056:

Carretera	Titularidad	Tipo	Zona de Dominio Público (m) (1)	Zona de Servidumbre (m) (1)	Zona de afectación (m)	Línea límite edificación (m) (2)
Autovía	Autonómica	3 nivel	8	25	100	50

<sup>1</sup>Medida desde la arista exterior de la explanación.

<sup>2</sup>Medida desde la arista exterior de la calzada más próxima.

**c) Derivadas de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía).**

Por sector discurren cauces públicos por lo que queda afectado por esta legislación.

Zona de Dominio Público Hidráulico (1)	Zona de Servidumbre (m) (2)	Zona de policía (m) (3)
Coincidente con el cauce	5	100

<sup>1</sup>Cauce marcado por la máxima crecida ordinaria

<sup>2</sup>Medida desde la el margen del cauce

<sup>3</sup>Medida desde la arista exterior de la calzada más próxima.

El estudio hidrológico ha situado tanto la línea del cauce, avenida ordinaria, 10 años, como la línea de avenida de los 500 años.

**d) Derivadas de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.**

En el sector se encuentra un yacimiento arqueológico, denominado de La Vera, se encuentra incluido, en el Inventario de Patrimonio Cultural del PGOU clasificado como suelo urbanizable de especial Protección Arqueológica.

**e) Derivada de la Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía. Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.**

El sector no está afectado por esta legislación.

**f) Derivada de la Ley LEY 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía., Reglamento Forestal de Andalucía aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de setiembre. Ley 5/1999, de 29 de Junio,**



**de prevención y lucha contra los incendios forestales 5/1999,**

El sector no está afectado por esta legislación.

**g) Derivadas de la Ley de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998,**

El sector no está afectado por ningún suelo con la caracterización de vía pecuaria.

**h) Derivadas de la legislación del sector eléctrico:**

Dentro del ámbito del Sector no discurre ninguna línea eléctrica.

Le son de aplicación, la ley 54/1997 del Sector Eléctrico, el Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y la Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre interpretación del artículo 162 del RD 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El R.D. 1955/2000, que desarrolla la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalación de energía eléctrica, deroga entre otras disposiciones el citado Decreto 2619/66, y modifica el artículo 35.2 del Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de A.T. a través de su artículo 162, apartado, 3 en el que se dice textualmente:

«En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductos incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

**j) Derivadas de la legislación sobre infraestructuras ferroviarias**

El sector no está afectado esta legislación.

**k) Derivadas de la Ley General de Telecomunicaciones**

En el Capítulo II del Título III de la citada ley se regula el derecho de los operadores a la ocupación del Dominio Público.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios tendrán que conectar con las infraestructuras para red de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de telecomunicación.

Por otra parte, hay que tener en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de comunicación en el interior de los edificios, que está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de



telecomunicación, su reglamento aprobado mediante RD. 404/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito e aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

**I) Derivada del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.**

El sector no está afectado esta legislación.

**II) Derivadas del Decreto 43/2008, de 12 de Febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.**

El sector no está afectado esta legislación. Por aplicación del Art 2 del Decreto 43/2008, de 12 de Febrero, se entiende por campo de golf la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en la presente norma. Dado que no se cumplen las prescripciones técnicas suplementarias establecidas en el CAPITULO IV del presente Decreto, se justifica la inaplicación del mismo.

**1.7. EL ESTUDIO HIDROLÓGICO.**

El estudio de Inundabilidad encargado a CIVILE ha realizado el estudio previo de afección de los principales cauces del sector así como circundantes.



Imagen 6 – Localización de los cauces existentes en el entorno de la zona de estudio.

Fuente: Estudio de Inundabilidad

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



El resultado del mismo arroja la existencia de dos cauces que afectan al sector, los arroyos innominados 1 y 2.

Por la topografía existente las líneas de las avenidas ordinarias de 10 años (correspondientes al DPH) y las de 500 años son muy similares, con diferencias no superiores a 5 m en proyección horizontal.



Imagen 26 – Situación en planta de la Máxima Crecida Ordinaria.

Fuente: Estudio de Inundabilidad

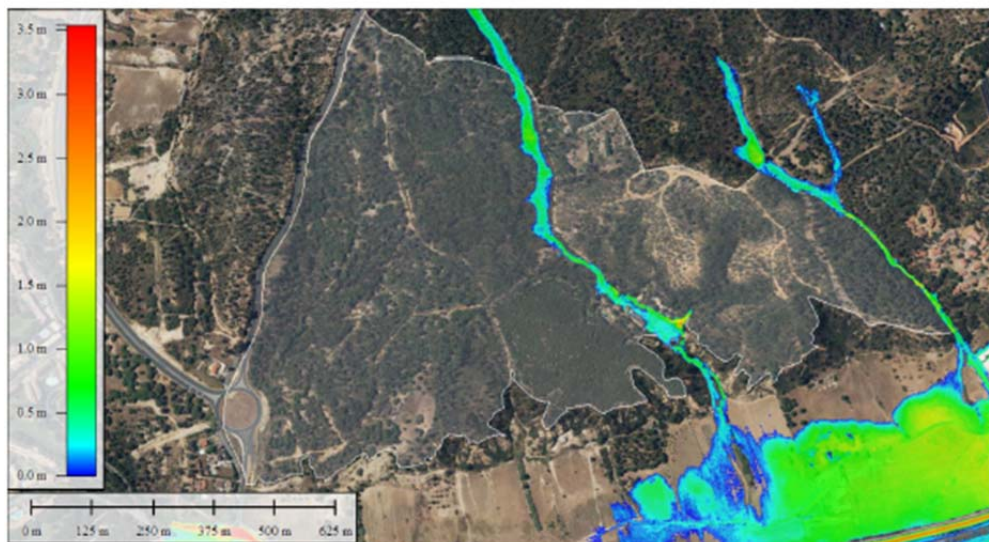


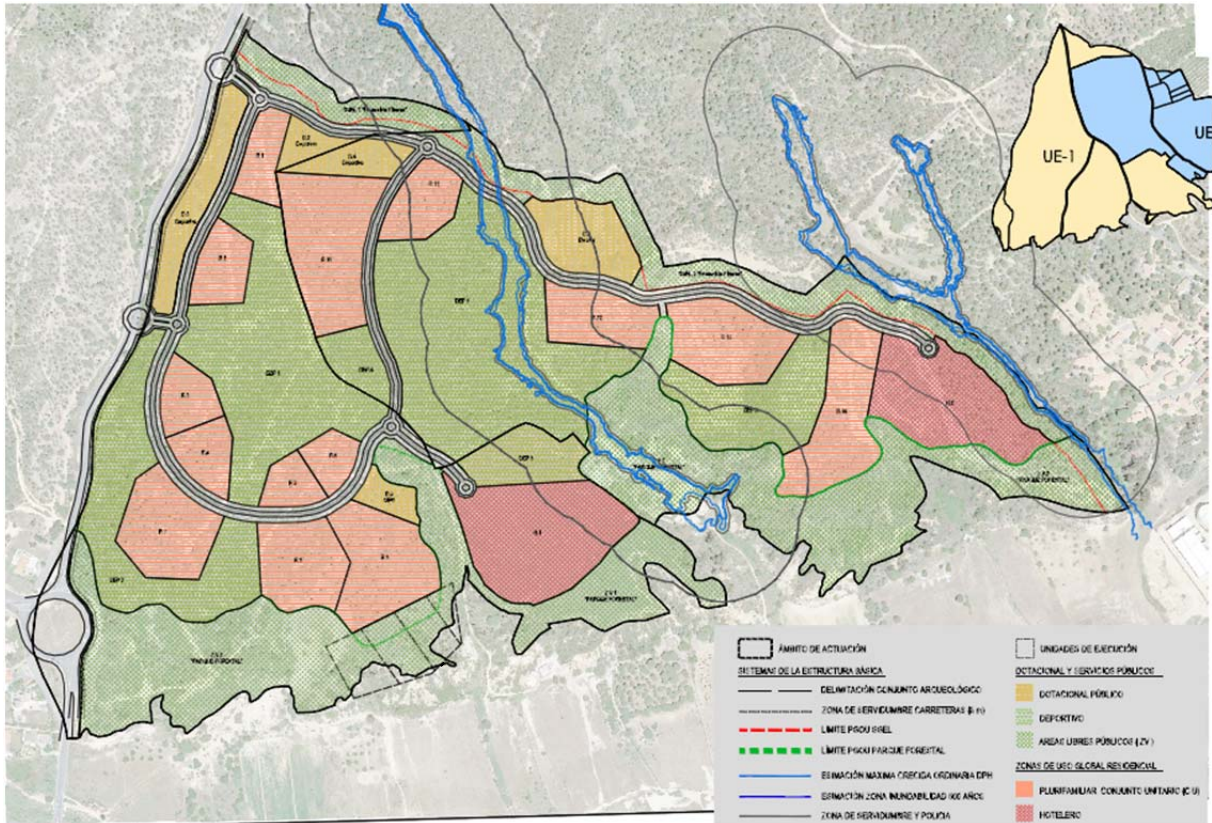
Imagen 37 – Mapa de calados máximos correspondientes a T=500 años.

Fuente: Estudio de Inundabilidad

La totalidad de os terrenos afectados por el DPH en el arroyo innominado 2 se ubican dentro de las parcelas de Espacios Libres SGEL-2 y ZV2, por tanto en terrenos de titularidad pública.

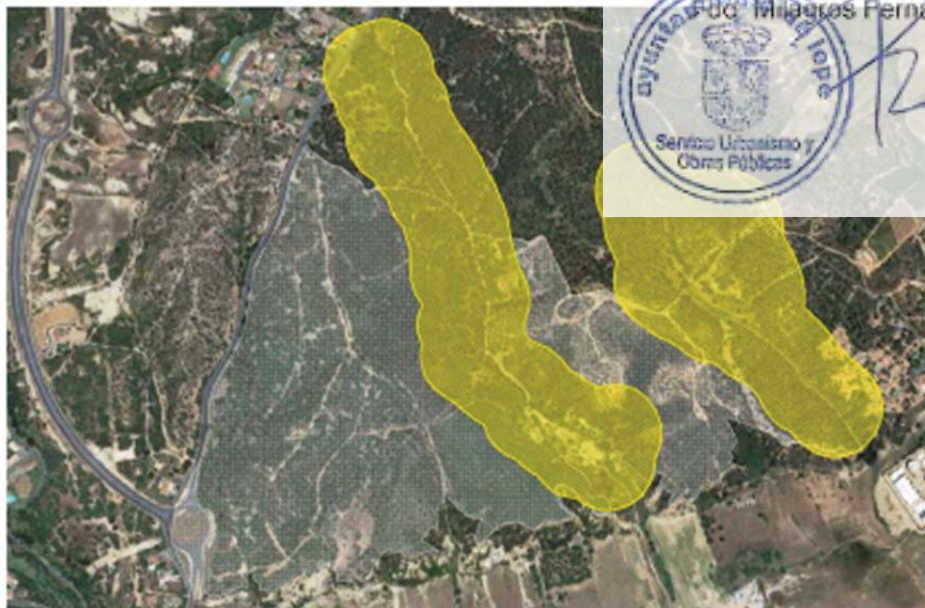
LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal,  
 Servicio Urbanismo y Obras Públicas

En el caso del Arroyo Innominado 1, el DPH de dicho cauce afecta a un total de 6.362 m<sup>2</sup> de la parcela deportiva privada DEP.5. Por tanto es necesaria la clasificación de dichos terrenos como Espacio Libre de titularidad pública, ello conlleva ajustes en el resto de parcelas para seguir dando cumplimiento a las reservas establecidas por el PGOU.



La zona de policía que se define como la línea de 100 m desde el DPH. En ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollan. Su tamaño se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente, la cual es la zona constituida por la unión de la zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas y la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Dado que en este caso la envolvente de ambas líneas es mucho menos restrictiva que la de la zona de policía, no debería existir restricciones a la implantación de usos en esta zona, aunque si será preceptivo la emisión de la correspondiente autorización por la demarcación de cuenca

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Edu. Milagros Fernández Cristóbal.



*Imagen 28 – Situación en planta de la Zona de Policía.*

*Fuente: Estudio de Inundabilidad*



*Imagen 36 – Zona de Flujo Preferente.*

*Fuente Estudio de Inundabilidad*



## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

Los objetivos principales de la ordenación son los siguientes:

- Urbanización de los terrenos para la creación de una zona residencial de baja densidad integrando usos hoteleros y residenciales en un entorno natural.
- Concretar los usos pormenorizados y la distribución máxima de la edificabilidad entre éstos.
- Establecer las Dotaciones Públicas como consecuencia de la previsión de una oferta residencial, vinculada al Sistema de Espacios Libres.
- Proteger de la urbanización los terrenos afectados por cauces, depresiones en el terreno, zonas susceptibles de riesgos, objeto de protección por la legislación sectorial.
- Respetar una franja de protección de zona verde en la zona de contacto del sector con la carretera que une Lepe con La Antilla, con el objeto de amortiguar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones.
- Situar un “Parque Forestal” en los suelos ubicados en la zona Sur del ámbito territorial del sector Catalán Golf y Norte de los sectores de la Vera, conformando un espacio homogéneo que contribuya a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al Sur, garantizando y preservando los valores forestales y paisajísticos con miradores naturales al mar.
- Garantizar la urbanización de las áreas previstas para uso deportivo privado, con la implantación de actividades que ayuden a la integración de los usos lucrativos en el entorno inmediato.
- Establecer la delimitación de dos unidades de ejecución que hagan más operativa la actuación.

### 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El presente documento tiene por objeto desarrollar el Sector Catalán Golf, uno de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial que define el PGOU de Lepe.

La **ordenación** propuesta, respeta y cumple todas las **determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental** así como las **determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva**, en adelante POTLOH, y del PGOU de Lepe.

Se **ha reservado una zona de terreno al sur del ámbito** del Plan Parcial, con la delimitación **idéntica a la marcada en el PGOU** de Lepe, para la creación de una parte del “**parque forestal**”, de unas 19 hectáreas de superficie, que ha creado el PGOU con objeto de **amortiguar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones**. Este espacio conformará un espacio homogéneo, junto con el de la zona norte de la Vera, que contribuirá a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al sur, garantizando y preservando los valores forestales y paisajísticos con miradores naturales al mar, y prohibiéndose de manera expresa la ubicación en dicho suelo destinado a espacio libre cualquier tipo de instalación recreativa, deportiva, etc, así como alteraciones de la orografía natural del terreno.

Aunque parte del ámbito del Plan Parcial se encuentra dentro de la afección de la **zona de influencia del litoral**, 500 m desde el DPMT, se trata de un uso de muy poca afección, área ZV 2, “Parque Forestal”.



Las **zonas de protección**, incluidas en el ámbito, de la carretera A-5036, de treinta metros de anchura, **se dejan libres de edificación y transformación**, conformando el espacio libre de las parcelas donde se incluye y manteniendo la vegetación existente.

En la **zona norte del ámbito de actuación**, se ha ubicado una **franja de Zona Verde** con objeto de **favorecer los espacios de transición entre la zona urbanizada y el Suelo No Urbanizable** situado al norte del sector.

### 2.3. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

Este Plan Parcial contiene, de acuerdo con las exigencias al respecto de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU), así como los artículos 117 y 118 del vigente PGOU de Lepe, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el PGOU.
- b) La división, si procede, en unidades de ejecución para su ejecución, de acuerdo con los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por este Plan General.
- d) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los estándares del artículo 10 y 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos 25, 45 y anexos), y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas Normas Urbanísticas.
- e) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales que el Plan General ha incluido o adscrito al sector.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el PGOU.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Además de las determinaciones anteriores, este Plan Parcial por referirse a una urbanización de iniciativa particular contiene, sin perjuicio de lo que disponen el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y otras disposiciones legales vigentes y en concreto lo dispuesto en el Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las siguientes condiciones:

- a) Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan.
- b) Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá plantear un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas cuatrienales del Plan General para la realización de la urbanización.



- c) Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.
- d) Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente y libre de cargas, de los terrenos destinados a sistemas y dotaciones, tanto generales, como locales (viales, jardines, espacios libres, dotaciones, estacionamiento, etc.) y aquellos que constituyen la cesión del aprovechamiento.
- e) Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.

Es por tanto en estos aspectos sobre los que se centra el Plan Parcial:

**Definición del viario.**

El Plan Parcial define el viario de manera que se establezca una distribución racional de las manzanas de acuerdo con las ordenanzas previstas, se garantice el acceso a todas las manzanas y zonas, y se asegure la conexión y prolongación del viario existente. Dentro de cada manzana o zona, los proyectos de edificación definirán un viario secundario que dará acceso a cada una de las unidades edificatorias.

**Establecimiento de las alineaciones y rasantes.**

El Plan Parcial establece la totalidad de las alineaciones y rasantes de la ordenación.

**Calificación pormenorizada del suelo.**

El Plan Parcial establece la totalidad de los usos pormenorizados permitidos en el sector.

**Señalamiento de la edificabilidad por manzanas / parcelas.**

El Plan Parcial asigna la edificabilidad global -m2t- a cada una de las manzanas/parcelas definidas. Estas edificabilidades se reflejan e identifican en el plano de ordenación ORD-01 "Calificación del Suelo".

**2.4. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES**

Los propietarios asumirán a su costa la ejecución de los nuevos sistemas generales necesarios para prestar servicio a los sectores delimitados, relativos al abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica, así como el saneamiento, depuración de aguas residuales y sistema de recogida de residuos, de manera proporcional al aprovechamiento objetivo de todos los sectores afectados. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá elaborar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras o arbitrar cualquier otro instrumento al objeto de definir las características de estos sistemas generales.

Los Sectores La Babaya-Los Barrancos, Islantilla Norte, Catalán Golf y los de La Vera asumirán proporcionalmente a su costa las obras hidráulicas que se lleven a cabo en los cauces públicos denominados Canal de la Vera, Arroyos o Barrancos del Gato, del Fraile, y demás cauces afectados conforme al presente Plan General y a las autorizaciones de la Administración con competencias sobre el dominio público hidráulico. Las obras hidráulicas habrán de ejecutarse con carácter previo o simultáneo al resto de obras de urbanización de cada sector.



#### 2.4.1. Red Viaria.

Las entradas principales de acceso rodado al sector se realizarán por la carretera A-5050. Para el dimensionado de las secciones del viario cumplen las directrices de las Ordenanzas del PGOU de Lepe (Art.17, 18, 19 y Ordenanzas de Aparcamientos).

- Ancho mínimo de los elementos en la sección de viario:
  - o Calzada: 7,00 metros
  - o Acera: 2,50 metros
  - o Sendas y caminos peatonales: 1,50 metros
  - o Carril bici: 2,00 metros
  - o Carril cívico-ciclable 3,00 metros
  - o Aparcamiento:
    - En batería: 2,25 por 4,50 metros
    - En cordón: 4,50 por 2,25 metros
    - Minusválidos: 3,60 por 5,00 metros

#### 2.4.2. Saneamiento:

La conexión se ejecutará conforme a las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 25 y 26). El cálculo de la red deberá analizar las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

- Las aguas pluviales que, atravesando el sector, provengan de otras áreas.
- Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

La red se proyectará mediante sistema separativo de recogida de aguas residuales y pluviales, siempre que existan cauces próximos donde se puedan evacuar naturalmente las aguas pluviales.

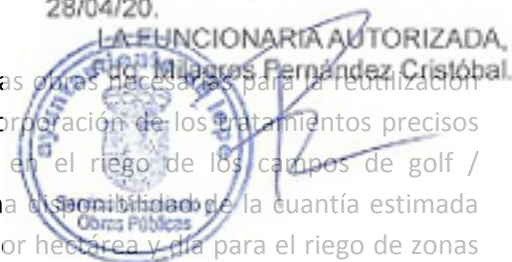
Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliaria situándola en el acerado.

La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo. Asimismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen.

En función de las especificaciones que establezca la compañía Suministradora, se admite la participación en un sistema de depuración de carácter más general o la mancomunidad de este servicio en dos o más sectores de desarrollo simultáneo, pero ésta podrá exigir la realización de fases autónomas y suficientes a sus necesidades dentro de la primera etapa de cada Plan. Las características técnicas y sanitarias de las depuradoras y estaciones de bombeo se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes.



Los nuevos sectores del litoral deberán ejecutar a su cargo las obras necesarias para la reutilización de los recursos hidráulicos disponibles, ello mediante la incorporación de los tratamientos precisos en la EDAR, canalizando dichas aguas para ser utilizadas en el riego de los campos de golf / deportivos y otros usos no potables, debiendo garantizar una disponibilidad de la cuantía estimada para el consumo en punta de 1,5 días, a razón de 0,5 l/seg por hectárea y día para el riego de zonas verdes, si procede, y 2.000 m<sup>3</sup> / día destinados a campos de golf u otros usos deportivos de gran demanda, ello con independencia de la posible inclusión de dichas actuaciones en un Plan Especial de ámbito supramunicipal.

En relación con la depuración de las aguas residuales, puesta de manifiesto la insuficiencia de las instalaciones existentes para asumir las aguas generadas por los crecimientos propuestos, el planeamiento de desarrollo de los distintos sectores deberán contener informe de la compañía gestora de las instalaciones, en el que se deberá incluir y justificar la existencia de capacidad en la fecha de tramitación, para asumir el nuevo incremento, en las condiciones legalmente exigibles, tanto por capacidad como por tipo de tratamiento, debiendo hacerse mención al balance global de las instalaciones y recogiendo la totalidad de entradas y las salidas. Respecto de estas últimas, se deberá prestar especial atención al cumplimiento de las obligaciones establecidas respecto de la reutilización de las aguas depuradas en los usos no potables.

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.

Será obligatorio incorporar un Sistema de Gestión de residuos sólidos urbanos, contemplando una separación selectiva en origen según la normativa específica de aplicación.

#### **2.4.3. Abastecimiento de Agua.**

La conexión se ejecutará conforme a las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 25 y 26).

La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora.

La base de cálculo relativa a bocas de riego, deberá cumplir el requisito de garantizar un caudal de 1.500 litros / día por cada 1.000 metros cuadrados de jardín o área de recreo y juego de niños, y un mínimo de 600 litros / día por cada 1.000 metros cuadrados de superficie destinada a viario, ya sea peatonal o rodado.

Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudique a los existentes.

Las nuevas redes, así como futuras ampliaciones de redes existentes tendrán que estar calculadas y supervisadas por la empresa GIASHA.

La distribución de las bocas cumplirá los siguientes requisitos:

- Se garantizará la utilización en todas y cada una de las edificaciones contenidas en el ámbito de su urbanización.
- En ningún caso serán inferiores a las del TIPO 100.
- Su situación posibilite el rápido acceso por parte de los Servicios de Extinción de Incendios.

La distancia máxima de colocación entre las bocas de incendio será de 100 metros. Las bases de cálculo de dotación y caudal, serán las establecidas en la Legislación contra incendios vigente.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

El Plan Parcial deberá garantizar los recursos de agua suficientes para su propio consumo y dispondrán de las necesarias depuradoras de aguas residuales, a efectos de su reutilización, quedando obligados a poner a disposición de la Administración competente, el agua residual depurada que no sea reutilizada para sus propias necesidades.

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 con análisis preferencial en la reutilización de las aguas residuales tratadas en la estación depuradora de las aguas residuales local, conservación e integración de las actuaciones con la vegetación existente en el área, adecuación paisajística de las instalaciones, etc...

#### 2.4.4. Energía Eléctrica:

La conexión se ejecutará conforme a las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 25 y 26).

La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente y los criterios justificados de la Compañía Suministradora.

En este apartado se incluirán la transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según lo expuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La distribución deberá ser subterránea, en baja tensión será de 220/380 voltios. Los centros de transformación se ubicarán junto al viario público. Las condiciones de volumen y especialmente estéticas que deben observar las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las que establezca la Compañía Suministradora.

Respecto al alumbrado público, se adoptarán los criterios y disposiciones de las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 25 y 26). La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente y los criterios justificados de la Compañía Suministradora. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareada o al tresbolillo, excepto en casos particulares, por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, que irá de forma diferente. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados y los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

En todo caso la instalación que se proyecte y las obras a ejecutar se ajustarán estrictamente a la legislación específica del Ministerio de Industria y disposiciones de la Empresa Suministradora.

La red de Media Tensión distribuirá la energía a la tensión normalizada de 20 kv, según indicaciones de la compañía suministradora. Se preverá un solo circuito cerrado en anillo que recorra todos los centros de transformación de cada unidad de ejecución, los cuales se conectarán al anillo con entrada y salida de líneas provistas de interruptores seccionadores en carga con cuchillas de puesta a tierra. Asimismo en el anillo se preverá un centro de seccionamiento donde se realizará la acometida eléctrica que proceda tras la determinación del punto de conexión. Este centro podrá variar de posición en el anillo en función del punto de conexión que resulte. Las potencias eléctricas demandadas figuran en la siguiente tabla:

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

	CT	MANZANAS	Nº VIVIENDAS	POTENCIA (KVA)	POTENCIA TOTAL (KVA)	TRANSFORMADOR (KVA)	TIPO	
UE.1	CT.1	R1	30	345,00	547,89	1x630 KVA	EXTERIOR	UE.1
		D1	-	158,25				
		D2	-	44,64				
	CT.2	R2	37	425,50	425,50	1x630 KVA	INTERIOR	
	CT.3	R.3	33,00	379,50	759,00	2x400 KVA	EXTERIOR	
		R.4	33,00	379,50				
	CT.4	R.5	24,00	276,00	663,98	2x400 KVA	EXTERIOR	
		R.6	24,00	276,00				
		DEP.1	-	65,90				
		DEP.2	-	46,08				
	CT.5	R7	31	356,50	356,50	1x400 KVA	INTERIOR	
	CT.6	R8	31	356,50	1.113,06	2x630 KVA	EXTERIOR	
		R9	41	471,50				
D3		-	238,74					
DEP.3		-	46,32					
CT.7	H.1	-	1.618,91	1.618,91	2x630 KVA 1x400 KVA	INTERIOR		
UE-2	CT.8	D.4	-	76,78	532,68	1x630 KVA	EXTERIOR	
		R.11	35	402,50				
		DEP.4	-	9,10				
		DEP.5	-	44,31				
	CT.9	R.10	92	1.058,00	1.058,00	2x630 KVA	INTERIOR	
	CT.10	D.5	-	604,69	1.087,69	2x630 KVA	EXTERIOR	
		R.12	42,00	483,00				
	CT.11	R.13	42	483,00	1.144,30	2x630 KVA	EXTERIOR	
		DEP.7	-	28,80				
		R.14	55	632,50				
CT.12	H.2	-	1.716,83	1.716,83	3x630 KVA	INTERIOR		

#### 2.4.5. Telefonía y Telecomunicaciones

La conexión se ejecutará conforme a las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 25 y 26).

En la redacción de los Proyectos de Urbanización se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

En la redacción de los Proyectos de Telecomunicaciones habrá de consensuarse con la compañía suministradora los datos necesarios para el dimensionado de la red, y coordinar la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

#### 2.4.6. Jardinería y Mobiliario Urbano

Se ejecutará conforme a las ordenanzas del PGOU de Lepe (Art. 22 y 23).

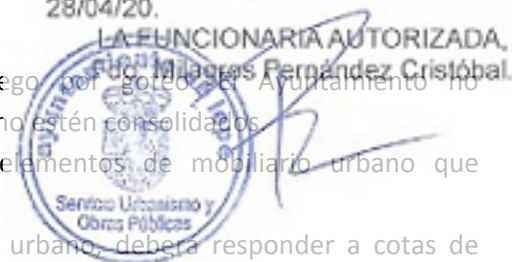
El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse, con un número total de árboles igual al número de viviendas que se desarrolle en el sector.

Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes.

Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto.

Se deberá tener prevista la colocación de tutores.

Los suelos que pasen a formar parte del Sistema de Espacios Libres deberán estar adecuadamente



tratados y urbanizados incluyendo canalizaciones de riego por goteo. El Ayuntamiento no recepcionará las obras de urbanización mientras los jardines no estén consolidados.

El Proyecto de Urbanización contendrá todos aquellos elementos de mobiliario urbano que complementen los espacios públicos.

La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

En el diseño o elección de los elementos de mobiliario urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

## 2.5. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El PGOU de Lepe califica el Sector de Catalán Golf como de uso global Residencial. En la LOUA, en su artículo 17 se recogen las reglas sustantivas y los estándares que ha de cumplir la ordenación desarrollada por el Plan Parcial. Se recoge en la siguiente tabla el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, en referencia a los estándares de ordenación:

	Art. 17 LOUA	Plan Parcial
<b>Densidad</b>	< 75 viv/Ha	7,35 viv/Ha
<b>Edificabilidad</b>	< 1.00 m2/m2	0,12 m2/m2
<b>Dotaciones</b>	20-30% de la superficie del Sector	34% del Sector
<i>Parques y Jardines</i>	> 20% Sector	29.36 % Sector
<i>Aparcamiento</i>	(0,5-1 plaza / 100 m2t) 449/898	1.132

## 2.6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL LITORAL OCCIDENTAL DE HUELVA.

El decreto 52/1999 de Formulación del Plan establece el ámbito de POTLOH, constituido por los municipios de: Ayamonte, Cartaya, Isla Cristina, Lepe, Punta Umbría, San Silvestre de Guzmán y Villablanca.

En el documento de Normativa del POTLOH, contienen las determinaciones del Plan, en forma de Normas, Directrices y Recomendaciones. En el Título Segundo, "Determinaciones para la ordenación y compatibilización de los usos", Capítulo Primero "Usos productivos de base urbana", Sección 1ª "Usos turísticos y vacacionales", artículo 42 "Directrices para la ordenación de los usos turísticos y vacacionales", con carácter de directriz:

	Art. 45 POTLOH	
<b>Plazas residenciales</b> / <b>Plazas hoteleras</b>	2 Plazas / 1 Plazas	1925 plazas (550 viviendas) 968 plazas
<b>Edificabilidad</b>	< 0,15 m2/m2	0,12 m2/m2



Además de lo recogido en la tabla anterior, el artículo 45 del POTLOH especifica:

- Los sistemas generales de espacios libres se ubicarán en los suelos de mayor relevancia paisajística.
- No se contabilizará como espacio libre ni como sistema general de espacio libre suelos destinados a campos de golf.
- La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes tales como vaguadas, cauces, riberas, oteros, escarpes y puntos panorámicos y se respetará su integridad y perfiles, de manera que se produzca la menor alteración de las características naturales de la topografía, drenaje y vegetación.
- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales autóctonos a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- En los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a los que se hace referencia en el artículo 107.

En referencia a este último punto, el artículo 107 del POTLOH especifica:

- La finalización de las áreas urbanizables se llevará a cabo con espacios libres arbolados con especies autóctonas.
- En este Plan Parcial, se ha reservado una zona de terreno al sur, con la delimitación idéntica a la marcada en el PGOU de Lepe, para la creación de una parte del "parque forestal", de unas 30 hectáreas de superficie, que ha creado el PGOU con objeto de amortiguar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones. Las zonas de protección, incluidas en el ámbito, de la carretera A-5056, de treinta metros de anchura, se dejan libres de edificación y transformación, conformando el espacio libre de las parcelas donde se incluye y manteniendo la vegetación existente. En la zona norte del ámbito de actuación, se ha ubicado una franja de Zona Verde con objeto de favorecer los espacios de transición entre la zona urbanizada y el Suelo No Urbanizable situado al norte del sector.

## **2.7. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PGOU DE LEPE**

El Plan Parcial cumple todas las especificaciones que marca la Declaración definitiva de Impacto Ambiental de 24 de Julio de 2008 sobre el PGOU de Lepe. Se incluye como anexo esta Declaración de Impacto ambiental.

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 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 define un espacio libre "Parque" o "Parque Forestal" que recogiendo parte de los valores existentes en la actualidad, se integra con el suelo destinado a espacios libres situados al norte de los sectores La Antilla Norte, constituyendo un conjunto homogéneo que contribuye a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al sur y es 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 mismo las destinadas a espacios libres que se sitúan al norte de los Sectores de 1 al 5 de La Vera.

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.

El planeamiento de Desarrollo de esta área contendrá las limitaciones necesarias para impedir la ubicación en la misma de cualquier tipo de instalación; recreativa, deportiva o de cualquier otra naturaleza que pueda afectar a las condiciones naturales del entorno.

La situación final del "Parque Forestal" será la recogida en el Documento del Planeamiento objeto de aprobación provisional. Su distribución comprende la zona de contacto del Sector Gol Este-La Antilla y los sectores La Vera, englobando zonas de fuertes pendientes, vaguadas, acantilados, escarpes y aquellas otras con mayor valor medioambiental existentes en el lugar.

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 al que estará destinado como zona de paseo para la contemplación y disfrute de la naturaleza.

## 2.8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Se recoge en la siguiente tabla el reparto de superficies de la ordenación global del Sector Catalán Golf y el cumplimiento de los estándares establecidos en este PGOU. La superficie del sector se ha adecuado a la del levantamiento topográfico, ajustándose las superficies a este dato.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

		PGOU FEBRERO 2009	PPO
		100,00% - Población	100,00%
<b>Superficie</b>	[m2s]	747.746,00	747.597,40
<b>Espacios Libres</b>	[m2s]	225.262,00	231.010,17
<b>SGEL</b>		48.664,00	48.685,54
<b>SLEL</b>		176.598,00	182.324,63
<b>Dotaciones</b>	[m2s]	37.387,00	38.405,96
<b>Viales y Aparca.</b>	[m2s]	67.353,00	66.303,33
<b>Plazas de Aparcamiento</b>			1.090
<b>Zona Deportiva (privado)</b>	[m2s]	223.420,00	201.186,97
<b>Uso Residencial</b>	[m2s]	154.324,00	154.660,44
<b>Uso Hotelero</b>	[m2s]	40.000,00	55.703,53
<b>Centros de Transformación</b>	[m2s]		215,00
<b>Edificabilidad</b>	[m2t]	89.729,52 (0,12 m2t/m2s)	89.711,69 0,12
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>	[ud]	550	550
<b>Nº Mínimo de Plazas H.</b>	[ud]	850	964
<b>Nº Mínimo de Habit. Hotel</b>	[ud]	425	482

En la superficie destinada a espacios libres habría que sumar los 10.642.13 m<sup>2</sup> ocupados por la nueva circunvalación en la carretera que une Lepe con La Antilla, esto hace un total de 241.652,30 m<sup>2</sup>, con lo que cumple los parámetros marcados por PGOU de Lepe.

En el uso deportivo privado hay que sumar la superficie de parcelas deportiva de carácter dotacional (22.373,82 m<sup>2</sup>s), tal y como se especifica en la ficha del PGOU para este ámbito, por lo que la superficie total destinada a uso deportivo es de 223.561 m<sup>2</sup>s, superior a los 223.420 m<sup>2</sup>s, establecidos por el PGOU

La superficie destinada a espacios libres se incrementa respecto a la establecida en el PGOU creando además de las zonas de protección establecidas en ese documento, una franja de protección al norte de la actuación que favorece los espacios de transición entre la zona urbanizada y el Suelo No Urbanizable.

La superficie destinada a uso hotelero, se aumenta con objeto de cumplir lo especificado en el



Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. En el artículo 36 de este decreto, se establece que en los hoteles de playa, cualquiera que sea su categoría, se deberá disponer de 110 m<sup>2</sup> de suelo por unidad de alojamiento excepto en los de Gran Lujo, donde se deberá disponer de 150 m<sup>2</sup> de suelo.

La superficie destinada por el PGOU a viario, se ha considerado orientativa y tras la ordenación detallada hecha por el Plan Parcial, se ha conseguido disminuir por lo que el impacto de las superficies asfaltadas es menor y se consigue dar acceso a cada una de las parcelas mediante el viario definido en el plano. Los proyectos de edificación definirán viarios interiores para la distribución en cada una de las parcelas que lo requieran.

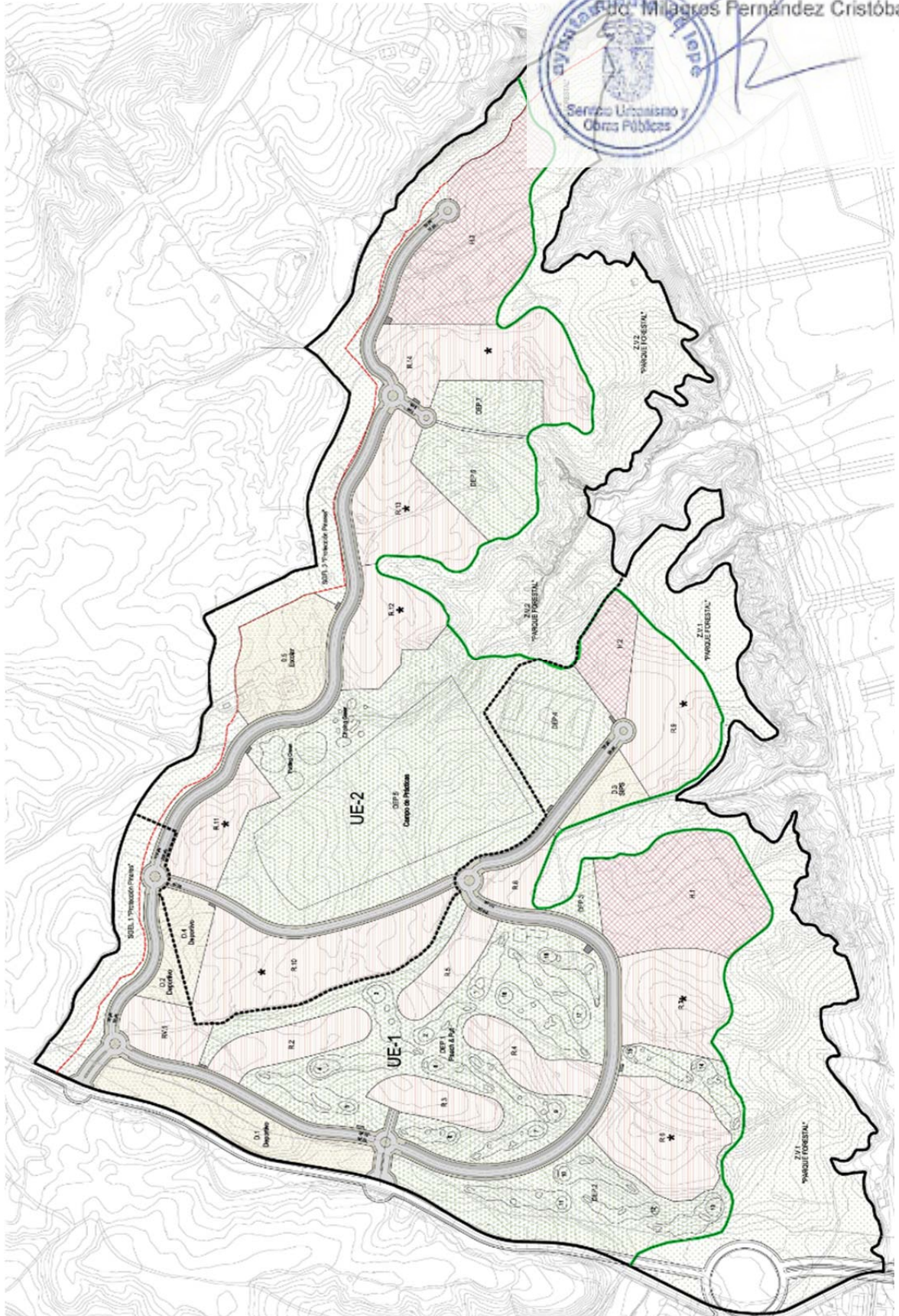
En los suelos destinados a usos residenciales R7, R8, R9, R13 y R14, situadas en el borde del barranco, existe una densidad menor que en el resto de suelos residenciales, para posibilitar una mayor presencia de vegetación en el borde del sector que es el que se percibe desde la carretera al Terrón. De este modo también se conseguirá cualificar de una manera significativa las viviendas situadas en estas parcelas.

## **2.9. MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE JULIO DE 2.009.**

Atendiendo a las conclusiones de Análisis del Plan Parcial aprobado Inicialmente en 2009, así como al resultado del Estudio Hidrológico, y la determinación del DPH de los arroyos que atraviesan el sector, se ha procedido a la modificación de la ordenación procurando:

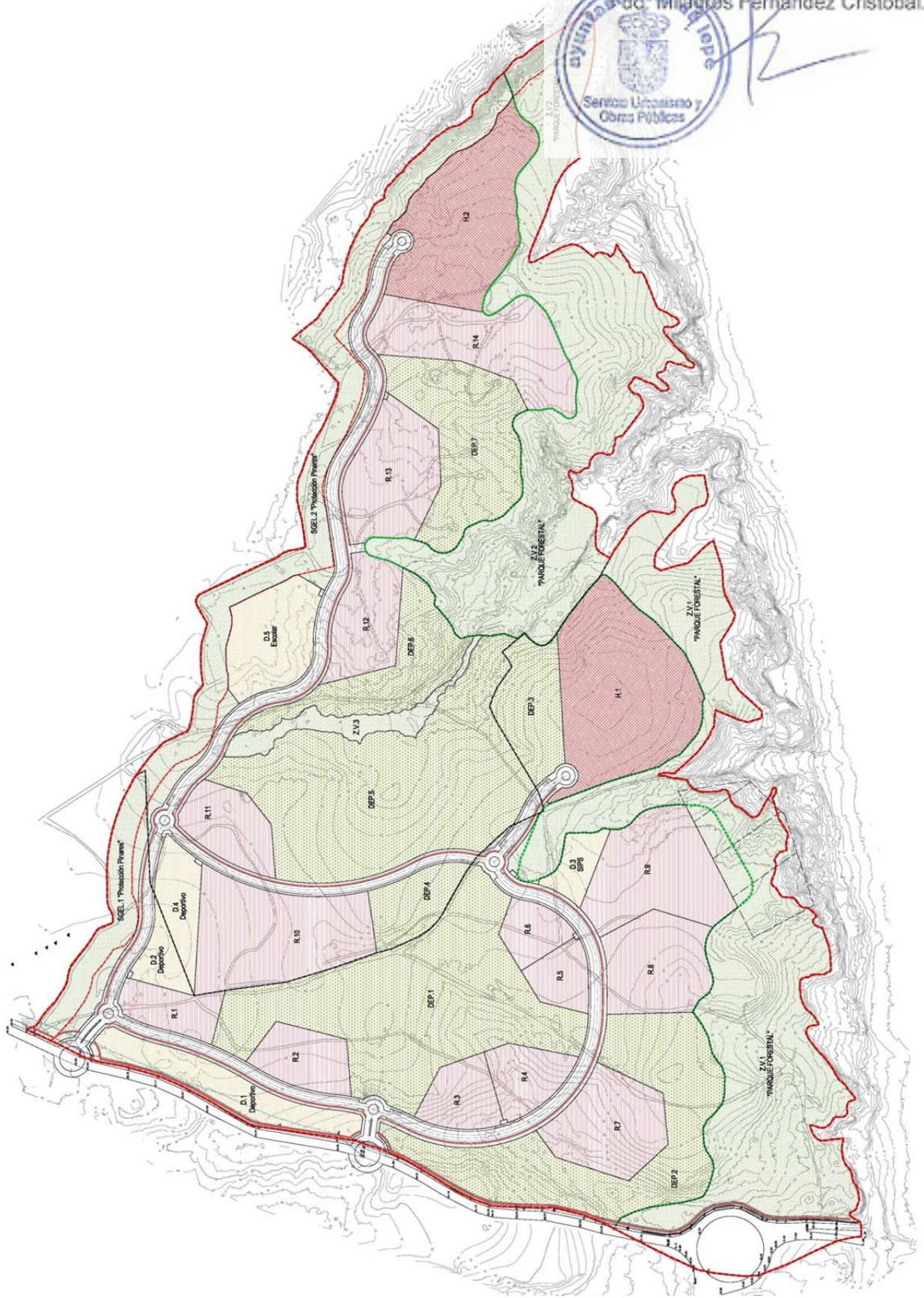
- Reorganización de las parcelas deportivas de carácter privado, posibilitando por un lado la continuidad de las mismas para la posible implantación de campo de golf o usos deportivos alternativos, así como la materialización de una gran parcela deportiva en cada unidad de ejecución que posibilite la implantación de otros usos deportivos de carácter más intensivo (complejo futbolístico, tenis, etc).
- Reunificación de las parcelas hoteleras en dos únicas parcelas con dimensiones suficientes para la implantación de unidad de negocio acorde a este tipo de instalaciones en zona de playa.
- Redelimitación de las parcelas residenciales, regularización de las formas para flexibilizar la implantación de la tipología variada, bloque horizontal, adosadas, condominio.
- Aumento de las secciones viarias para dar cabida a carril bici de 2 m de anchura.
- Inclusión del carril cívico ciclable en el borde oeste del Plan Parcial.
- Ajuste de las parcelas en la zona de posible DPH para evitar zonas inundables dentro de las parcelas lucrativas. El Estudio Hidrológico ha establecido los límites del cauce.
- Se ha excluido de la parcela residencial R9 la zona de protección arqueológica.
- Calificación de los terrenos afectados por el DPH del Arroyo Innominado 2, como Sistema Local de Espacios Libres ZV3. Esta calificación aporta una interesante conexión entre los espacios libres ubicados en la zona de la cárcava y los Sistemas Generales de Protección ubicados al Norte del Sector.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



Ordenación de Plan Parcial 2009

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



Ordenación de Plan Parcial actual



## 2.10. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. El sector está constituido por dos unidades de ejecución, debiéndose desarrollar la actividad de ejecución por el Sistema de Compensación, tal y como se define en el artículo 107, 129 y siguientes de la LOUA.

En cuanto a las características y requisitos que deba cumplir las unidades de ejecución, el precepto de referencia es el artículo 105.1 de la LOUA que dispone:

*“1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.”*

El sector se divide en dos unidades de ejecución, deben justificarse en cada una de ellas los requisitos expuestos, pero, además, acreditando el cumplimiento de una limitación añadida derivada de la aplicación del artículo 36 Reglamento de Gestión Urbanística (RD 32/1978).

El artículo 36 del R.G.U. dispone:

*“En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado (...) habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamientos entre sí, con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.”*

Ambas disposiciones se cumplen en el Plan Parcial. Respecto a la diferencia entre aprovechamiento (15%) entre cada unidad y el sector, hay que señalar su cumplimiento, ya que la distribución de aprovechamiento de cada una de las tipologías se ha hecho de forma proporcional en ambas unidades respecto a la superficie de la cada unidad.

En la imagen siguiente se muestra la división del ámbito del Plan Parcial en dos unidades de ejecución sobre le parcelario resultante de la ordenación.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal,  
 corresponde con la propiedad de los

3. La división en unidades de ejecución del Plan Parcial se corresponde con la propiedad de los terrenos tal y como se recoge en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PLAN PARCIAL CATALÁN GOLF DEL PGOU DE LEPE						
FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE			Referencia catastral afectada	NÚMERO DE FINCA REGISTRAL	PROPIETARIOS
	m <sup>2</sup> s	%UE	%PP			
FINCA 1.1	513,76	0,13%	0,07%	21044A01200727000EI	33369	SAREB (80%) ; FCC (20%)
FINCA 1.2	13.165,33	3,45%	1,76%	21044A012007290000WW		
FINCA 1.3	195.876,55	51,26%	26,20%	21044A012005460000WQ		
FINCA 1.4	19.979,78	5,23%	2,67%	21044A012005490000WT		
FINCA 1.5	81.764,07	21,40%	10,94%	21044A012005470000WP	34360	YEGUADA ACOSTA ONCE SLU
FINCA 1.6	62.731,15	16,42%	8,39%	21044A012006090000WP		
FINCA 1.7	295,05	0,08%	0,04%	21044A012005220000WM	20085	José Mena Ríos
FINCA 1.8	113,40	0,03%	0,02%			
FINCA 1.9	242,57	0,06%	0,03%	21044A012005180000WF	33698	José Francisco Feria Mora (50%) Francisco Feria Mora (50%)
FINCA 1.10	854,60	0,22%	0,11%	21044A012005170000WT	29126	MM2101 DE LEPE SL
CAMINOS	6.570,54	1,72%	0,88%	21044A012090120000WI 21044A012090430001EM		AYUNTAMIENTO DE LEPE
<b>UE1</b>	<b>382.106,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>51,11%</b>			
FINCA 2.1	126.329,03	34,56%	16,90%	21044A012005480000WL	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA
FINCA 2.2	9.379,95	2,57%	1,25%	21044A012004990000WJ	5628	Gunter Busche Hans Heinrich
FINCA 2.3	361,51	0,10%	0,05%	21044A012005000000WJ		
FINCA 2.4	160.373,88	43,88%	21,45%	21044A012005600000WR	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA
FINCA 2.5	3.920,87	1,07%	0,52%	21044A012007140000WO	17591	Bella Antonia Prietro Rodríguez
FINCA 2.6	7.467,27	2,04%	1,00%	21044A012005580001EF	8477	José Ramírez Márquez Josefa Morgado Santana
FINCA 2.7	1.723,65	0,47%	0,23%	21044A012005570000WR		Jose Gómez Acosta (50%) Carmelo Gómez Acosta (50%) <b>solo constan como propietarios catastrales</b>
FINCA 2.8	6.119,07	1,67%	0,82%	21044A012005560000WK	39039	María José González Cáceres María Carmen González Cáceres
FINCA 2.9	2.141,13	0,59%	0,29%	21044A012005960000WJ	32574	REPRESENTACIONES LOLA SL
FINCA 2.10	2.127,18	0,58%	0,28%	21044A012005590000WX		Herederos de Juan Fernández Guerrero <b>solo constan como propietarios catastrales</b>
FINCA 2.11	41.098,53	11,24%	5,50%	21044A012007150000WK	4118;4575; 4932;4933	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU
FINCA 2.12	1.079,19	0,30%	0,14%	21044A012004950000WR	34178	Juana Montero Pouzols
FINCA 2.13	359,47	0,10%	0,05%	21044A012004940000WK	4917 5857	Francisco García Bañez (13,33%) Manuel Bustamante García (13,33%) José Manuel Luque Rodríguez (13,33%) Cesar Eloy Díaz Salazar (13,33%) Enrique Luis Climent Calbo (13,33%) Alfonso Menéndez Pidal Eiras (6,66%) Emilio Fernández Palomares (6,66%) Juan Luque Rodríguez (6,66%) Inmaculada Silvia Piaya (6,66%) Fernando Martos Ortiz (3,33%) Eulalia Prat Coll (3,33%)
CAMINOS	3.009,87	0,82%	0,40%	21044A012090150000WS		AYUNTAMIENTO DE LEPE
<b>UE2</b>	<b>365.490,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>48,89%</b>			
<b>TOTAL PP</b>	<b>747.597,40</b>		<b>100%</b>			

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

## Distribución de la propiedad en las unidades de ejecución por totales

PROPIETARIO	SUPERFICIE UE1		SUPERFICIE UE2		SUPERFICIE SECTOR	
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
SAREB (80%) FCC (20%)	311.299,49	81,47%	-	0,00%	311.299,49	41,64%
NUEVA UMBRIA S.A.	-	0,00%	286.702,91	78,44%	286.702,91	38,35%
YEGUADA ACOSTA ONCE SLU	62.731,15	16,42%	-	0,00%	62.731,15	8,39%
ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.	-	0,00%	41.098,53	11,24%	41.098,53	5,50%
AYUNTAMIENTO DE LEPE	6.570,54	1,72%	3.009,87	0,82%	9.580,41	1,28%
Gunter Busche Hans Heinrich	-	0,00%	9.741,46	2,67%	9.741,46	1,30%
Bella Antonia Prietro Rodriguez	-	0,00%	3.920,87	1,07%	3.920,87	0,52%
José Ramirez Márquez	-	0,00%	7.467,27	2,04%	7.467,27	1,00%
Josefa Morgado Santana	-	0,00%	7.467,27	2,04%	7.467,27	1,00%
Jose Gómez Acosta (50%) Carmelo Gómez Acosta (50%) solo constan como propietarios catastrales	-	0,00%	1.723,65	0,47%	1.723,65	0,23%
Maria José González Cáceres María Cármen González Cáceres	-	0,00%	6.119,07	1,67%	6.119,07	0,82%
REPRESENTACIONES LOLA SL	-	0,00%	2.141,13	0,59%	2.141,13	0,29%
Herederos de Juan Fernández Guerrero solo constan como propietarios catastrales	-	0,00%	2.127,18	0,58%	2.127,18	0,28%
Juana Montero Pouzols	-	0,00%	1.079,19	0,30%	1.079,19	0,14%
Francisco García Báez y otros	-	0,00%	359,47	0,10%	359,47	0,05%
José Mena Ríos	408,45	0,11%	-	0,00%	408,45	0,05%
José Francisco Feria Mora (50%) Francisco Feria Mora (50%)	242,57	0,06%	-	0,00%	242,57	0,03%
MM2101 DE LEPE S.L.	854,60	0,22%	-	-	854,60	0,11%
	<b>382.106,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>365.490,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>747.597,40</b>	<b>100,00%</b>

La división en unidades de ejecución del Plan Parcial con las superficies que le corresponden a cada una de ellas se recoge en la siguiente tabla:

		UE1	UE2	TOTAL PP
		51,11%	48,89%	100,00%
<b>Superficie</b>	[m2s]	382.106,80	365.490,60	747.597,40
<b>Espacios Libres</b>	[m2s]	109.986,85	121.023,32	231.010,17
<b>SGEL</b>		13.139,85	35.545,69	48.685,54
<b>SLEL</b>		96.847,00	85.477,63	182.324,63
<b>Dotaciones</b>	[m2s]	20.051,20	18.236,19	38.287,39
<b>Viales y Aparca.</b>	[m2s]	33.657,17	32.823,67	66.212,92
<b>Plazas de Aparcamiento</b>		558	574	1.132
<b>Zona Deportiva (privado)</b>	[m2s]	107.542,08	93.644,89	201.186,97
<b>Uso Residencial</b>	[m2s]	80.008,76	74.651,68	154.660,44
<b>Uso Hotelero</b>	[m2s]	30.709,79	24.993,74	55.703,53
<b>Centros de Transformación</b>	[m2s]	-	-	215,00
<b>Edificabilidad</b>	[m2t]	45.852,82	43.858,87	89.711,69
		0,1200	0,1200	0,12
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>	[ud]	284	266	550
<b>Nº Mínimo de Plazas H.</b>	[ud]	493	471	963
<b>Nº Mínimo de Habit. Hotel</b>	[ud]	246	236	482

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



## SÍNTESIS DE LAS SUPERFICIES, USO Y EDIFICABILIDADES.

### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS, INTENSIDADES Y SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR

SECTOR	Sup: 747.597,40 m2		89.711,69 m2t_max.				
<b>PARCELAS LUCRATIVAS</b>							
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO	EDIF. [m2t]	m2t/Viv.	Nº VIV.	m2s/Viv.
	R.1	5.872,38	Conjunto Unitario (1)	3.300,00	110,00	30	195,75
	R.2	7.234,57		4.070,00	110,00	37	195,53
	R.3	6.421,03		3.630,00	110,00	33	194,58
	R.4	6.420,66		3.630,00	110,00	33	194,57
	R.5	4.673,32		2.640,00	110,00	24	194,72
	R.6	4.673,25		2.640,00	110,00	24	194,72
	R.7	13.393,04		3.989,20	128,68	31	432,03
	R.8	13.317,42		3.989,20	128,68	31	429,59
	R.9	18.003,09		5.276,04	128,68	41	439,10
	R.10	22.153,03		10.120,00	110,00	92	240,79
	R.11	8.372,60		3.850,00	110,00	35	239,22
	R.12	10.095,59		4.620,00	110,00	42	240,37
	R.13	14.808,08		5.686,13	135,38	42	352,57
	R.14	19.222,38		7.446,12	135,38	55	349,50
<b>TOTAL</b>	<b>154.660,44</b>			<b>64.886,69</b>		<b>550</b>	
<b>HOTEL</b>							
HOTEL	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO	EDIF. [m2t]	m2t/Plaza	Nº PLAZ.	m2s/Plazas
	H.1	30.709,79	Volum.	12.317,82	25	493	62
	H.2	24.993,74	Espec	11.782,18	25	471	53
<b>TOTAL</b>	<b>55.703,53</b>		<b>24.100,00</b>		<b>964</b>		
<b>DEPORTIVO</b>							
DEPORTIVO	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO	EDIF. [m2t]			
	DEP.1	52.718,14	Deportivo (privado)	0,00			
	DEP.2	36.864,43		0,00			
	DEP.3	10.681,46		370,56			
	DEP.4	7.278,05		0,00			
	DEP.5	55.545,21		354,44			
	DEP.6	15.056,08		0,00			
DEP.7	23.043,60						
<b>TOTAL</b>	<b>201.186,97</b>		<b>725,00</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>411.550,94</b>		<b>89.711,69</b>				
<b>PARCELAS DE CESIÓN</b>							
CT	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO				
	CT UE1	150,88	Centro Transf				
	CT UE2	117,11	Centro Transf				
	<b>TOTAL</b>	<b>267,99</b>					
DOT	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO	EDIF. [m2t]			
	D.1	12.660,19	Dotacional	Deport.			
	D.2	3.571,21		Deport.			
	D.3	3.819,80		SIPS			
	D.4	6.142,42		Deport.			
	D.5	12.093,77		Escolar			
<b>TOTAL</b>	<b>38.287,39</b>						
CT	SUPERFICIE [m2s]						
	267,99						
	<b>TOTAL</b>	<b>267,99</b>					
E.L	PARCELA	SUPERFICIE [m2s]	USO				
	Z.V.1	96.847,00	Parque				
	Z.V.2	78.839,22	Parque				
	Z.V.3	6.638,41	Parque DPH				
	SGEL.1	13.139,85	Protección				
	SGEL.2	35.545,69	Protección				
<b>TOTAL</b>	<b>231.010,17</b>						
VIARIO	SUPERFICIE [m2s]						
	Viario	66.212,92					
	<b>TOTAL</b>	<b>66.212,92</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>336.046,46</b>						

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE1										
Sup.(m2) 382.106,80		AmSECTOR(u.a.):		0,12		Am UE1(u.a.):		0,1192		Relación A medio UE1/Sector: 99,32%
PARCELAS LUCRATIVAS										
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Viv.	Nº	m2s/Viv.	COEFICIENTES DE PENETRACIÓN		APROVECHAMIENTO
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		VIVIENDAS		USO Y TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	(u.a.)
	R.1	5.872,38		3.300,00	110,00	30	195,75	1,00	1,00	3300,00
	R.2	7.234,57		4.070,00	110,00	37	195,53	1,00	1,00	4070,00
	R.3	6.421,03		3.630,00	110,00	33	194,58	1,00	1,00	3630,00
	R.4	6.420,66	Conjunto	3.630,00	110,00	33	194,57	1,00	1,00	3630,00
	R.5	4.673,32	Unitario	2.640,00	110,00	24	194,72	1,00	1,00	2640,00
	R.6	4.673,25	(1)	2.640,00	110,00	24	194,72	1,00	1,00	2640,00
	R.7	13.393,04		3.989,20	128,68	31	432,03	1,00	1,10	4388,12
	R.8	13.317,42		3.989,20	128,68	31	429,59	1,00	1,10	4388,12
	R.9	18.003,09		5.276,04	128,68	41	439,10	1,00	1,10	5803,64
	<b>TOTAL</b>	<b>80.008,76</b>		<b>33.164,43</b>		<b>284</b>				<b>34489,88</b>
HOTEL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Plaza	Nº	m2s/Plazas	COEFICIENTES DE PENETRACIÓN		APROVECHAMIENTO
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		PLAZAS		USO Y TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	(u.a.)
	H.1	30.709,79	Volumétrica Especial	12.317,82	25	493	62	0,82	1,10	11049,29
	<b>TOTAL</b>	<b>30.709,79</b>		<b>12.317,82</b>		<b>493</b>				<b>11049,29</b>
DEPORTIVO	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	DEP.1	52.718,14		0,00						
	DEP.2	36.864,43	Deportivo	0,00						
	DEP.3	10.681,46	(privado)	370,56						
	DEP.4	7.278,05		0,00						
	<b>TOTAL</b>	<b>107.542,08</b>		<b>370,56</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>218.260,63</b>			<b>45.852,82</b>						
<b>45539,16</b>										
PARCELAS DE CESIÓN										
DOT	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	D.1	12.660,19			Deportivo					
	D.2	3.571,21	Dotacional		Deportivo					
	D.3	3.819,80			SIPS					
	<b>TOTAL</b>	<b>20.051,20</b>								
CT	SUPERFICIE		USO							
	[m2s]									
	<b>150,88</b>									
E.L.	PARCELA	SUPERFICIE	USO							
	[Nº]	[m2s]								
	Z.V.1	96.847,00	Parque							
	SGEL.1	13.139,85	Protección							
	<b>TOTAL</b>	<b>109.986,85</b>								
VIARIO	SUPERFICIE									
	[m2s]									
	33.657,24		Viario							
	<b>TOTAL</b>	<b>33.657,24</b>								
<b>TOTAL</b>	<b>163.846,17</b>									

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

UE2										
Sup.(m2):		365.490,60	AmSECTOR(u.a.):		0,120		A.medio UE(u.a.):		0,177	Relación A.medio UE2/Sector: 98,12%
PARCELAS LUCRATIVAS										
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Viv.	Nº	m2s/Viv.	COEFICIENTES	PONDERACION	APROVECHAMIENTO
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		VIVIENDAS		USO	LOCALIZACION	(u.a.)
	R.10	22.153,03		10.120,00	110,00	92	240,79		1,00	10120,00
	R.11	8.372,60	Conjunto	3.850,00	110,00	35	239,22	1,00	1,00	3850,00
	R.12	10.095,59	Unitario	4.620,00	110,00	42	240,37	1,00	1,00	4620,00
	R.13	14.808,08	(1)	5.686,13	135,38	42	352,57	1,00	1,00	5686,13
R.14	19.222,38		7.446,12	135,38	55	349,50	1,00	1,10	8190,74	
<b>TOTAL</b>		<b>74.651,68</b>		<b>31.722,25</b>		<b>266</b>				<b>32466,87</b>
HOTEL										
PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/plaza	Nº PLAZAS	m2s/Viv.				
[Nº]	[m2s]		[m2t]		(2)					
H.2	24.993,74	lum. Espec	11.782,18	25	471	53	0,82	1,10		10568,80
<b>TOTAL</b>		<b>24.993,74</b>		<b>11.782,18</b>	<b>25</b>	<b>471</b>	<b>53</b>			
DEPORTIVO										
PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.							
[Nº]	[m2s]		[m2t]							
DEP.5	55.545,21	Deportivo	354,44				0,00	1,00		0,00
DEP.6	15.056,08	(privado)	0,00				0,00	1,00		0,00
DEP.7	23.043,60		0,00				0,00	1,00		0,00
<b>TOTAL</b>		<b>93.644,89</b>	<b>354,44</b>							
<b>TOTAL</b>		<b>193.290,31</b>		<b>43.858,87</b>						<b>43035,67</b>
PARCELAS DE CESIÓN										
DOT	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	D.4	6.142,42	Dotacional	Deportivo						
	D.5	12.093,77		Escolar						
<b>TOTAL</b>		<b>18.236,19</b>								
CT										
		SUPERFICIE	USO							
		[m2s]								
		<b>117,11</b>								
E.L.										
		SUPERFICIE	USO							
		[m2s]								
Z.V.2	78.839,22	Parque								
Z.V.3	6.638,41	Parque								
SGEL.2	35.545,69	Protección								
<b>TOTAL</b>		<b>121.023,32</b>								
VIARIO										
		SUPERFICIE								
		[m2s]								
		32.823,67	Viario							
<b>TOTAL</b>		<b>32.823,67</b>								
<b>TOTAL</b>		<b>172.200,29</b>								

## 2.11. CESIÓN DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE LEPE Y RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el presente sector no se incluye reserva de viviendas protegidas. En la actualidad el Ayuntamiento de Lepe está tramitando la Modificación nº 9 de PGOU que tiene por objeto eximir totalmente a los sectores de suelo urbanizable del Litoral de la obligación de reservar terrenos destinados a viviendas protegidas y en compensación aumentar el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración, que para el sector que nos ocupa se establece en 14,52%, (Modificación 10 del PGOU de Lepe, Aprobada Inicialmente 29/12/2017. BOP 13/02/2018 relativa a la exención de viviendas protegidas en determinados sectores de suelo urbanizable del litoral así como la articulación de medidas compensatorias).



## 2.12. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El presente Plan Parcial no está sometido a Evaluación de Impacto en la Salud de conformidad con lo establecido en:

- El artículo 56 de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud de Andalucía*, debido a que el presente Plan Parcial no afecta a áreas urbanas desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.
- La disposición transitoria segunda del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, debido a que el presente Plan Parcial proviene de un instrumento de planeamiento general no sometido a EIS durante su tramitación, no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, reguladas en el artículo 11, y no está afectado por los supuestos previstos en los artículos 39 y 40 del *Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía*.

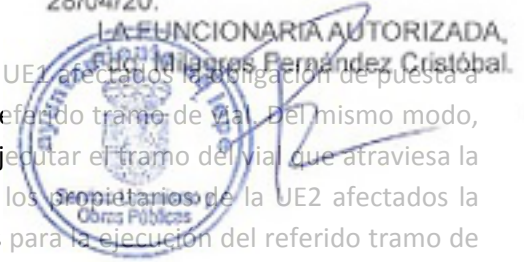
## 3. PLAN DE ETAPAS

### 3.1. Plan de etapas

En el plano correspondiente del presente Proyecto de Plan Parcial se delimitan las DOS ETAPAS en las que se prevé su desarrollo, en función de las necesidades de suelo y de las iniciativas previsibles. Estas etapas comprenden el desarrollo de las DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN PREVISTAS en las que se ha dividido el sector, con la finalidad de urbanizar la totalidad del sector, el desarrollo y duración de las mismas.

Por lo tanto las obras de Urbanización se realizarán en DOS ETAPAS que comprenderán cada una de las unidades de actuación propuestas, marcadas en planos adjuntos. Estas dos etapas se establecen con una duración de cuatro años cada una.

Por el trazado de las vías de acceso al sector en el desarrollo de las distintas unidades de ejecución tendrá prioridad la UE 1 ya que a través de ésta se producen los accesos a la UE2. No obstante, también se admite el desarrollo de la UE2 con carácter previo o simultáneo a la UE1, en cuyo caso corresponderá a los propietarios de la UE 2 la obligación de ejecutar el tramo del vial que atraviesa la



UE 1 hasta que conecta con la UE2, y a los propietarios de la UE2 afectados la obligación de puesta a disposición de los terrenos necesarios para la ejecución del referido tramo de vial. Del mismo modo, corresponderá a los propietarios de la UE1 la obligación de ejecutar el tramo del vial que atraviesa la UE2 hasta que conecta con la zona hotelera de la UE1, y a los propietarios de la UE2 afectados la obligación de puesta a disposición de los terrenos necesarios para la ejecución del referido tramo de vial.

Una vez realizadas las obras citadas, entre las citadas unidades de ejecución habrán de realizarse las compensaciones que procedan resultantes del coste de la ejecución de las obras.

### **3.2. Plazos**

#### Plazos para la Formulación del Proyecto de Urbanización y su Ejecución.

La iniciación del desarrollo de la actividad de ejecución en el Sector, requiere la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, tal y como prevé el Art.96 de al LOUA, fijándose los siguientes plazos máximos a que se refieren los Art.18 y 88 de la LOUA.

Se establecen los siguientes plazos máximos:

- 1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2) Constitución de las Juntas de Compensación y Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.
- 3) Presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización el plazo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta.
- 4) La urbanización deberá estar ejecutado en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

#### Plazos para la Formulación del Proyecto de Edificación y su Ejecución.

El plazo máximo para la edificación de las parcelas será de 48 meses desde que se haya obtenido la condición de solar, es decir, desde que las Obras de Urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento.

### **4. PONDERACIÓN USOS Y TIPOLOGÍAS (APROVECHAMIENTO MEDIO)**

La LOUA, en su Art. 61.5 y 6, establece que los Planes Parciales, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, deberán fijar y, en su caso, concretar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que establezca así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

En los viales que se plantean, se proyectan aparcamientos, según tipo de sección, para completar la demanda de aparcamientos del Plan Parcial. Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Parcial establece en su ordenación como uso principal del sector el residencial, como se puede apreciar en el plano de zonificación. Dentro de la ordenación prevista se diferencian las siguientes tipologías, que se corresponden con zonas de ordenanza que se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

- VIVIENDA CONJUNTO UNITARIO
- HOTELERA
- DEPORTIVA PRIVADA
- DOTACIONES



Para el cálculo del coeficiente, se utilizará el valor de repercusión de suelo para cada uso y tipología

### Uso Vivienda Conjunto Unitario

Se calcula por el método del valor residual, a partir del valor de venta de la edificación, que para el uso de Vivienda Conjunto Unitario se toma el valor de 1.506 €/m<sup>2</sup> construido

La determinación del valor del suelo se ha realizado conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40,

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión



- Valor de venta: 1.506 €/m2t
- Coste construcción: 821,70 €/m2t.
- Coste urbanización: 186,65 €/m2t
- Coeficiente k (ponderación gastos generales): 1,4.
- Coste de urbanización, la cesión se realiza libre de cargas de urbanización.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Cc - Cu = 67,36 \text{ €/m2t}$$

### Uso Hotelero

Para valorar el valor en venta del hotel hay que realizar primero un análisis de la cuenta de resultado del futuro negocio hotelero y de ahí suponiendo un negocio de alquiler del hotel para su explotación en rentabilidad obtener el valor del suelo. Para ellos hay que suponer una serie de variables:

- **nº de habitaciones del hotel.** Suponiendo 60 m2t por habitación Nº de plazas. Suponemos 2 plazas por habitación doble y todas las habitaciones dobles.
- **Ocupación media.** Teniendo en cuenta los datos de la Consejería de Economía, Innovación Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía obtenemos que en 2019, se obtuvo una media del 61,89 % de ocupación.

Estado del dato		Zonas turismo	Categorías Mensual	Grado de ocupación por habitaciones			
Definitivo	Costa de la Luz de Huelva	Estrellas c	2019-Ene	28,979908030180200			
			2019-Feb	52,28361374029750			
		Estrellas c	2019-Ene	29,429319497243500			
			2019-Feb	31,883863635108900			
		Total	2019-Ene	29,02516750808180			
			2019-Feb	50,576303261793500			
		Provisional	Costa de la Luz de Huelva	Estrellas c	2019-Marz	55,63922042206430	
					2019-Abril	64,69305313998380	
					2019-Mayo	61,7875762019678	
					2019-Junio	70,59849676124450	
2019-Julio	76,88849118632870						
2019-Agos	87,51388694002470						
2019-Septi	80,50639094174920						
2019-Octu	55,9026806247163						
2019-Novie	59,9596966176239						
2019-Dicie	47,86812100210490						
Estrellas c	2019-Marz			33,3928820120743			
	2019-Abril			36,96064743828830			
	2019-Mayo			30,630823753240800			
	2019-Junio			43,97584727286110			
	2019-Julio			48,53304170118840			
	2019-Agos			57,569370243744500			
	2019-Septi			37,80115166808840			
	2019-Octu			27,629807028001700			
	2019-Novie			17,07364030657040			
	2019-Dicie			29,755750924481400			
Total	2019-Marz	54,43671862912790	ene-19	28,979908030180200			
	2019-Abril	63,13011826911720	feb-19	52,283613740297500			
	2019-Mayo	60,28387909791730	mar-19	55,63922042206430			
	2019-Junio	69,26136210893550	abr-19	64,69305313998380			
	2019-Julio	75,39173649283580	may-19	61,78757620196780			
	2019-Agos	85,79723623169220	jun-19	70,59849676124450			
	2019-Septi	78,61453230306760	jul-19	76,88849118632870			
	2019-Octu	54,462580342697200	ago-19	87,51388694002470			
	2019-Novie	55,3257552471441	sep-19	80,50639094174920			
	2019-Dicie	43,505355356613000	oct-19	55,90268062471630			
			nov-19	59,95969661762390			
			dic-19	47,86812100210490			
				<b>61,88509</b>			

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de la Encuesta de ocupación hotelera del INE

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

- % de los ingresos destinados al alquiler en la cuenta de resultado.- en la consulta de bibliografía sobre este tema se obtiene un GOP (beneficio operativo bruto) tipo del 45% de los ingresos y se supone la parte destinada al alquiler como el 50% de dicho GOP. Por tanto podemos suponer un 22,5% de los ingresos destinada al alquiler.
- Rentabilidad del negocio hotelero.- suponemos un 6% mínimo de rentabilidad teniendo en cuenta la situación de la coyuntura actual.
- % de interés para cálculo de financieros de 2,5%.

DATOS		
Superficie edificable	24100,00	
Coefficiente edificabilidad		
Superficie media por habitación (m <sup>2</sup> )	60	
Habitaciones	402	
Dobles	402	100%
Individuales	0	0%
Número de plazas	803	
Nº de días año	365	
Capacidad Habitaciones	146.608	
Ocupación media	61,89%	Año 2014-2015 Benalmádena
Capacidad Estancias	293.217	
Estancia/Habit. Ocupada	2	
Precio medio/persona/día	62,25	
CALCULO INGRESOS Y VALORACION NEGOCIO		
Nº Estancias Máximas		293.217
Ocupación Media		62%
Precio Medio		62 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	1,15	<b>12.990.063 €</b>
GOP (%)		45%
GOP (€)		5.845.528 €
Alquiler (% s/Ingr t)	22,5%	
Alquiler (% s/GOP)	50,0%	2.922.764 €
Rentabilidad Mínima		6,00%
<b>Precio de Compra</b>		<b>48.712.735 €</b>
Precio/Habitación		121277 €/hab total
Superficie media/Habitación		60 m <sup>2</sup>
Precio/Habitación		2021 €/m <sup>2</sup>
Tramitación Urbanística y Urbanización		374.631,91 €
Construcción	1844 €/m <sup>2</sup>	45.867.552,31 €
Costes Financieros		1.146.688,81 €
		<b>47.388.873,03 €</b>
<b>Valor compra suelo</b>		<b>1.323.861,69 €</b>
Ratio €/m <sup>2</sup>		54,93 €

Según los datos obtenidos en los apartados anteriores se puede determinar que el valor para el uso hotelero es de 54,93 €/m<sup>2</sup>

Los coeficientes de ponderación se obtienen dividiendo los valores de repercusión de suelo de cada tipología entre el valor de repercusión de suelo de la tipología característica, en nuestro caso la vivienda conjunto unitario.

Uso	Valor Unitario €/m <sup>2</sup> t	Valor Característico €/m <sup>2</sup> t	Coef Ponder.
Uso Vivienda Conjunto Unitario	67,36	67,36	1,0000
Uso Hotelero	54,93	67,36	0,8155
Uso Deportivo Privado	-	67,36	0,0000

Respecto al coeficiente aplicado a las zonas deportivas se le asigna el coeficiente con valor cero. La escasa edificabilidad asignada a dichas parcelas, así como la existencia de fincas sin edificabilidad, aconsejan aplicar dicho coeficiente, dado que el valor de las mismas estará en función de la actividad a desarrollar. En este sentido la adjudicación de la parcela deportiva privada se hará preferiblemente a la Junta de Compensación con el objetivo de asegurar su ejecución y mantenimiento

Por tanto los coeficientes de ponderación paraca uso y tipología son los siguientes introducidos son los siguientes:

- Coeficiente de uso y tipología:
  - o Vivienda conjunto unitario: **1,0000**
  - o Hotelera: **0,8155**
  - o Deportivo Privado: **0,000**
- Coeficiente de localización: solamente se ha distinguido con un coeficiente **1,10** aquellas fincas situadas en la parte más próxima a la costa.

Como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación en cada Unidad de Ejecución el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios queda, de manera orientativa, hasta la definición exacta en el Proyecto de Reparcelación de la siguiente según se ha mostrado en el cuadro de distribución de propiedades del apartado 2.10 anterior.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 5.1. MARCO LEGAL, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INVERSIÓN

Se incorpora el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial como documento integrante del mismo. Su objetivo es la evaluación económica de los costes de urbanización, y por tanto, del compromiso económico que el promotor o promotores contraen con el Ayuntamiento, vinculada a la clasificación del suelo para el desarrollo urbanístico del mismo.

La totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado, incluso la financiación de los Sistemas Generales de espacios Libres correspondientes a la banda de protección de pinares, y corresponde a la Promotora, realizado en parte con recursos propios y el

resto apelando al endeudamiento en el sector financiero. Con la presentación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se garantizará el exacto cumplimiento de los compromisos establecidos en el Art. 46.c y d. del Reglamento de Planeamiento.



La propiedad adquiere el compromiso de de sufragar los costes correspondientes a las obras de infraestructuras necesarias para garantizar el suministro eléctrico en el sector, no obstante se queda a la espera de la firma por parte del Ayuntamiento y Sevillana de Electricidad de un convenio que regule la ubicación y construcción de la infraestructura en el que se especificará el coste de la misma y la cantidad correspondiente al sector de Catalán Golf.

En cumplimiento del artículo 46 del R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA, y teniendo en cuenta el artículo 130.5 i) de la LOUA respecto a las obras de urbanización se establece que:

- Respecto a la forma de ejecución de la urbanización el sistema de actuación es el de compensación.
- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se establecen en el punto 4 de este documento, PLAN DE ETAPAS.
- La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores o Junta de Compensación hasta que no se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.
- Para el exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador con el Ayuntamiento en la ejecución de las obras de urbanización se establece una garantía por importe del 7 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según evaluación económica de este Plan Parcial.
- Los propietarios tiene la capacidad económica para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo. Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización.

## 5.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Cálculo Costes de Urbanización:

a) El PEM (Presupuesto de Ejecución Material) para el cálculo de la urbanización interior del ámbito se considera:

$P.E.M = Superficie \text{ a urbanizar} \times estimación \text{ de costo por metro cuadrado de suelo para una superficie} = 747.597,40 \text{ m}^2 \times (14,16 \text{ €/ m}^2) * = 10.585.979,18 \text{ €}.$

\*Se ha tomado como referencia el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de obras de urbanización del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el año 2.019.

A este presupuesto hay que añadir los Gastos Generales y el Beneficio Industrial estimados en un 13% y 6% respectivamente dando un Presupuesto de Contrata de:

TOTAL COSTES URB. INTERIOR 12.597.915 €



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

TIPO DE OBRA	IDENTIFICACIÓN	PRESUPUESTO ESTIMATIVO (€)	%
<b>MOVIMIENTOS DE TIERRAS</b>		640.568,94	6,07%
<b>PAVIMENTACIÓN</b>		2.811.636,07	26,56%
<b>SGEL</b>		427.673,56	4,04%
<b>ZONAS VERDES</b>		1.257.614,33	11,88%
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	Abastecimiento de agua	1.719.163,02	16,24%
	Saneamiento	1.009.902,41	9,54%
	Abastecimiento eléctrico AT	687.030,05	6,49%
	Abastecimiento eléctrico BT	735.725,55	6,95%
	Alumbrado	828.882,17	7,83%
	Telecomunicaciones	342.985,73	3,24%
	<b>Total</b>	<b>5.323.688,93</b>	<b>50,29%</b>
<b>MOBILIARIO Y SEÑALIZACIÓN</b>		122.797,36	1,16%
<b>SUMA OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>10.585.979,18</b>	<b>100,00%</b>

b) El coste de las conexiones exteriores se encuentra pendiente de validación de los puntos de acometida por cada una de las compañías suministradoras. Estos costes serán asumidos por cada una de las unidades de ejecución en forma proporcional a su edificabilidad.

Provisionalmente se hace una estimación del 10€ por cada unidad de aprovechamiento 89.711,63 m<sup>2</sup> x 10€ = 897.116,32 €.

A este presupuesto hay que añadir los Gastos Generales y el Beneficio Industrial estimados en un 13% y 6% respectivamente dando un Presupuesto de Contrata de:

TOTAL COSTES URB. EXTERIOR = 1.067.568,42 €

El Importe Total de obras de urbanización del Plan Parcial, se estima por tanto en:

IMPORTE TOTAL = 12.597.315,23 € + 1.067.568,42 € = **13.664.883,65 €**



### 5.3. CARGAS DE LA ACTUACIÓN

GESTION Y URBANIZACIÓN DEL SECTOR	
<b>1. EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>12.597.315,23 €</b>
Presupuesto de Ejecución material de las Obras	10.585.979,18 €
19% (GG+BI)	2.011.336,04 €
<b>2. EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>	<b>1.067.568,42€</b>
Presupuesto de Ejecución material de las Obras	897.116,32 €
19% (GG+BI)	170.452,10 €
<b>3. TASAS URBANÍSTICAS</b>	<b>529.298,96 €</b>
5% Tasas Urbanísticas	529.298,96 €
<b>4. PROYECTOS TÉCNICOS</b>	<b>519.183,05 €</b>
Plan Parcial de Ordenación	145.575,16 €
Proyecto de Urbanización	344.492,87 €
Proyecto de Reparcelación	29.115,03 €
<b>5. OTROS COSTES DE GESTIÓN</b>	<b>373.297,67 €</b>
Gastos de Gestión	273.297,67 €
Gastos de Notaría	50.000,00 €
Registro de la Propiedad	50.000,00 €
Indemnizaciones	546.595,35 €
<b>TOTAL GASTOS GESTIÓN Y URBANIZACION</b>	<b>15.086.663,34 €</b>

### 5.4. FUNDAMENTACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA (ART. 19.1.a) 5ª. DE LA LOUA)

De acuerdo a lo especificado en el Art. 19 de la LOUA, apartado 1, subapartado a) 5ª:

“Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica”.

Habiendo quedado suficientemente justificada tanto la identificación como la viabilidad técnica y económica de la actuación en la documentación completa del presente Plan Especial.



## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 6.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los arts. 22.4 y 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del Art. 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3ª del Art. 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana regula las condiciones básicas que garantizan:

*“a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.*

*b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.*

En su Art. 22.4 y 22.5 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de ordenación urbanística deben incluir en su documentación informe o memoria de sostenibilidad económica:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,.....”*

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la

edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”



El artículo 19.1.a).3ª de la LOUA establece:

*“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.*

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

En este documento se analiza el impacto del sector **PP CATALÁN GOLF**, sobre la Hacienda Municipal de Lepe, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

## 6.2. OBJETIVOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento de la normativa vigente el ISE contendrá:

Objetivos: Evaluación y justificación de la posibilidad de ejecutar todas las infraestructuras y servicios previstos con los recursos generados en este Sector.

Periodo de evaluación: Durante la ejecución de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración Pública.

Criterios: Viabilidad económica de los entes privados.

Objetivos: Análisis del coste público de mantenimiento y conservación del ámbito transformado y de los ingresos generados por el mismo y la justificación de la suficiencia de suelos destinados a uso productivo.

Periodo de evaluación: Después de la recepción de la urbanización por parte de la Administración Pública con el criterio de sostenibilidad económica de la Hacienda Pública a medio y largo plazo.

Como resultado del concepto de sostenibilidad económica para el PP CATALÁN GOLF es necesario cumplir las siguientes premisas:

- 1) El PP CATALÁN GOLF debe aportar la financiación de los gastos de implantación de las infraestructuras que precise, asumiendo completamente los gastos de urbanización interior y abonando los gastos que de manera proporcional, le correspondan conforme a las previsiones del Plan General por las infraestructuras de sistemas generales, que deben ser asumidas por el conjunto de las actuaciones de nueva urbanización programadas en el PGOU.
- 2) El PP CATALÁN GOLF, debe ser autosuficiente para el mantenimiento de la "parte de ciudad que incorpora", sin perjudicar a la "ciudad existente actual", de modo que los ingresos derivados del nuevo desarrollo sean superiores o iguales a los gastos generados,

manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales de la ciudad actual de igual modo que el presupuesto municipal que contiene un equilibrio entre ingresos y gastos.



### 6.3. JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La inclusión del **PP CATALÁN GOLF** dentro del PGOU de Lepe, como suelo urbanizable, hace merecedora a este área de la presunción de viabilidad económica positiva al definir el PGOU las áreas de reparto, cargas de sistemas generales y en la presunción del estudio de todos los Sectores y Áreas de reforma interior de forma pormenorizada y en conjunto, en su planificación con el resto de la ciudad consolidada y la no consolidada.

### 6.4. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto están garantizados desde un ámbito supramunicipal. Dicho impacto se analiza desde los siguientes aspectos:

1. Inversiones de los promotores de la actuación.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructura y su financiación
3. Inversiones a cargo de la Comunidad Autónoma de servicios públicos de su competencia.
4. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

**BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.**

Por lo tanto se analizan tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

### 6.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Objeto del Informe: Evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipales.

Para ello se realiza:

1. Cuantificación de la inversión (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación.
2. Gasto posterior a la entrega de la urbanización.
3. Evaluación del aumento Patrimonial.
4. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
6. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Información necesaria:

- a. Parámetros urbanísticos de la actuación.
- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria.
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d. Último presupuesto municipal liquidado.
- e. Ordenanzas fiscales vigentes.
- f. Ponencia de valores catastrales.



### 6.5.1. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión para el desarrollo de la unidad que coincide con los siguientes parámetros:

A partir de un total de gastos de gestión y urbanización de 15.086.663,34 €, obtenemos los valores de repercusión sobre superficie de parcela neta y sobre m<sup>2</sup> de edificabilidad.

- Repercusión sobre m<sup>2</sup> suelo. 15.086.663,34 € / 747.597,40 m<sup>2</sup> = 20,18 €/m<sup>2</sup>s
- Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable. 15.086.663,34 € / 89.711,69 m<sup>2</sup>t = 168,17 €/m<sup>2</sup>t

Al cederse el 14,52 % del aprovechamiento al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización los valores de repercusión de la urbanización quedan:

- Repercusión sobre m<sup>2</sup> suelo. 15.086.663,34 € / 639.046,25 m<sup>2</sup> = 232,60 €/m<sup>2</sup>s
- Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable. 15.086.663,34 € / 76.685,55 m<sup>2</sup>t = 196,73 €/m<sup>2</sup>t

Por otro lado podemos calcular de forma estimada y para la tipología característica, el valor del aprovechamiento correspondiente al 14,52 % de cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas:

- Valor de venta: 1.506 €/m<sup>2</sup>t
- Coste construcción: 821,70 €/m<sup>2</sup>t.
- Coeficiente k (ponderación gastos generales): 1,4.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Cc = 252,62 \text{ €/u.a.}$$

Dando como resultado un valor a total de las parcelas cedidas de la tipología característica de:

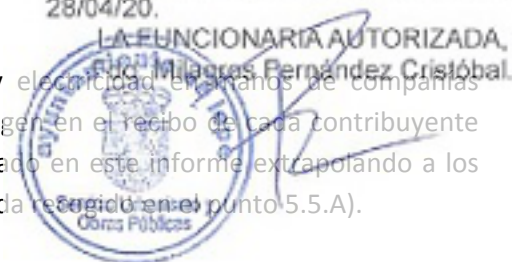
$$UE 1: 45.539,16 \text{ u.a.} \times 14,52\% \times 252,62 \text{ €/u.a.} = 1.570.396 \text{ €.}$$

$$UE 2: 43.035,67 \text{ u.a.} \times 14,52\% \times 252,62 \text{ €/u.a.} = 1.578.566 \text{ €.}$$

### 6.5.2. GASTO POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN PARA LA HACIENDA LOCAL

En este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

- Superficie de viario público:  
66.303,33 m<sup>2</sup> / 2,8 € año-m<sup>2</sup> = **185.649 €/año** (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones).333
- Superficie de espacios libres:  
182.324,63 m<sup>2</sup> / 0,8 € año-m<sup>2</sup> = **145.859,70 €/año** (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones).
- Superficie de equipamientos públicos (SIPS):  
38.405,96 m<sup>2</sup> / 0,6 € año / m<sup>2</sup> = **23.043 €/año** (se consideran gastos de mantenimiento de solares durante el primer año).



Los gastos derivados de los servicios de abastecimiento y electricidad en contratos de compañías GIAHSA y ENDESA, así como la recogida de RSU que se recoge en el recibo de cada contribuyente final, hacen que este equilibrio presupuestario sea despreciado en este informe extrapolando a los gastos derivados del presupuesto municipal global como queda recogido en el punto 5.5.A).

### 6.5.3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

#### A. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos:

El Ayuntamiento obtendrá una parcela, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

Superficie dotacional = 38.287,39 m<sup>2</sup> de suelo neto.

#### B. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico:

Como propietario del 10% del aprovechamiento libre de cargas del suelo aportado a la actuación, recibirá el aprovechamiento susceptible de 8.971 unidades de aprovechamiento.

Como ya se estableció en el punto anterior, estas parcelas, de tipología la característica, una vez urbanizadas y libres de cargas, tendrán un valor de: 2.266.373,86 €.

#### C. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: Sistema local: 66.303,33 m<sup>2</sup>.

Superficie Espacios libres = 89.759,86 m<sup>2</sup>

#### D. De igual forma obtención de los Sistemas Generales de espacios libres, urbanizados.

Superficie SGEL.1 = 13.139,85 m<sup>2</sup>

Superficie SGEL. 2 = 35.55.69 m<sup>2</sup>

### 6.5.4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL

Según los últimos datos publicados en la página web del Ayuntamiento de Lepe el presupuesto para el año 2018 arroja la siguiente situación:

Gastos e Ingresos por capítulos Año 2018:

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Srta. Miriam Fernández Cristóbal.

<b>GASTOS-2.018</b>	<b>34.595.902,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Gastos de Personal	15.459.987,00 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	9.142.164,00 €
CAP.3.- Gastos Financieros	1.227.150,00 €
CAP.4.- Transferencias Corrientes	2.565.308,00 €
CAP.5.- Fondo Contingencia	335.168,00 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>29.011.777,00 €</b>
OPERACIONES CAPITAL	
CAP.6.- Enejenación de inversiones	4.530.106,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	- €
CAP.8.- Activos Financieros	5.000,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.049.019,00 €
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>5.584.125,00 €</b>
<b>INGRESOS-2.018</b>	<b>34.595.902,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Impuestos Directos	16.207.021,00 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	250.000,00 €
CAP.3.- Tasas, precios públicos y otros ingresos	6.624.038,00 €
CAP.4.- Transferencias Corrientes	9.760.272,00 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	964.571,00 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>33.805.902,00 €</b>
OPERACIONES CAPITAL	
CAP.6.- Enejenación de inversiones	320.000,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	465.000,00 €
CAP.8.- Activos Financieros	5.000,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	- €
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>790.000,00 €</b>

Un estado de ejecución de presupuesto de gastos e ingresos de 34.595.902 € para una población de 27.047 habitantes según el último censo, arroja un gasto de 1.279,10 € por cada habitante.

Los indicadores actuales de Estabilidad Presupuestaria en función de la situación económica del Municipio, se determinan en la siguiente tabla:

<b>SITUACIÓN ECONÓMICA</b>	
TOTAL INGRESOS	34.595.902,00 €
TOTAL GASTOS	34.595.902,00 €
<b>DIFERENCIA</b>	0,00 €
<b>AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))</b>	<b>7.423.621,48 €</b>
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	34.590.902,00 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	33.541.883,00 €
DIFERENCIA	1.049.019,00 €
AJUSTES POSITIVOS	0,00 €
AJUSTES NEGATIVOS	0,00 €
<b>ESTABILIDAD</b>	<b>1.049.019,00 €</b>



### 6.5.5. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN

Se trata ponderar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública, mediante la comparación entre el gasto de mantenimiento de infraestructuras de nueva creación o de prestación de servicios y los ingresos derivados de la acción urbanizadora.

**A)** Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística:

Según datos del Instituto Nacional de Estadística la Población Total de Lepe en el año 2018 era de 27.047 habitantes y el Nº de Viviendas familiares principales (2.011) es de 8.612 Viviendas, estimándose una Ocupación media de 3,14 Habitantes/Vivienda.

La nueva urbanización prevé la construcción de 550 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de:  $(550 \text{ viv} \times 3,14 \text{ hab/viv}) = 1.727$  habitantes.

Entendiendo el carácter estacional de estos habitantes, se reduce a 1/5 el gasto que producen respecto al habitante ordinario, lo que arroja un gasto de 255,81 € por cada habitante.

Este incremento poblacional arroja un gasto de 441.783,87 €.

**B)** Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

- El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

#### **B.1) Impuesto de Bienes Inmuebles IBI**

Para el cálculo del ingreso económico por el Impuesto de Bienes Inmuebles, diferenciamos entre la parcelas destinadas a Uso Residencial y las parcelas destinadas a Uso Hotelero.

Para el caso de la **Parcela Residencial** los datos Catastrales obtenidos para un activo similar en la zona es el siguiente:

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

DATOS CATASTRALES 2019	
Superficie de Parcela	176,00 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	135,00 m <sup>2</sup>
Valor Catastral del Suelo	42.001,00 €
Valor Catastral de la Construcción	34.150,68 €
Valor Catastral Total	76.151,68 €
Base Imponible	76.151,68 €
Base Liquidable	76.151,68 €
Tipo de gravamen	0,00753
<b>Cuota</b>	<b>573,42 €</b>

Se trasladan los valores al total de la superficie residencial

Valoración del Suelo						
Uso	Superficie	Valor del	Coeficientes			Total Suelo
RESIDENCIAL	154.772,44	238,64	1	1,4	0,8	41.367.437,06
<b>TOTAL</b>						<b>41.367.437,06</b>

Valoración de la Construcción						
Uso	Superficie	Valor unitario	Coeficientes			Total Construcción
RESIDENCIAL	64.886,69	252,97	1	1,4	1,1	25.277.954,54
<b>TOTAL</b>						<b>25.277.954,54</b>

Según datos de Catastro para el año 2016 y 2017, la parcela Hotelera tomada como referencia, cuentan con los siguientes datos:

DATOS CATASTRALES 2017			DATOS CATASTRALES 2018		
Superficie de Parcela	24.006,00 m <sup>2</sup>		Superficie de Parcela	24.006,00 m <sup>2</sup>	
Superficie Construida	6.352,00 m <sup>2</sup>		Superficie Construida	6.352,00 m <sup>2</sup>	
Valor Catastral	7.383.685,06 €		Valor Catastral	6.712.440,97 €	
Base Imponible	7.383.685,06 €		Base Imponible	6.712.440,97 €	
Base Liquidable	7.383.685,06 €		Base Liquidable	6.712.440,97 €	
Tipo de gravamen	0,00753		Tipo de gravamen	0,00828	
<b>Cuota</b>	<b>55.599,15 €</b>		<b>Cuota</b>	<b>55.579,01 €</b>	

El Valor Catastral es la suma del Valor Catastral del Suelo y del Valor Catastral de la Construcción, actualizados para el año en cuestión. La Valoración Catastral para el Suelo y Construcción de la parcela Hotelera en el año 2018 se desglosa de la siguiente manera:

Valoración del Suelo del hotel existente						
Uso	Superficie	Valor del Suelo	Coeficientes			Total Suelo
HOTELERO	24.006,00	136,925733	1	1,4	0,5	2.300.927,40
<b>TOTAL</b>						<b>2.300.927,40</b>

Valoración de la Construcción del hotel existente						
Uso	Superficie	Valor unitario	Coeficientes			Total Construcción
HOTELERO	6.352,00	311,564675	1	1,4	0,5	1.385.341,17
<b>TOTAL</b>						<b>1.385.341,17</b>

Aplicando éstos valores para la nueva **Parcela Hotelera** obtenemos los siguientes datos Catastrales para el Año 2018.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Miriam Fernández Cristóbal.

Valoración del Suelo				
Uso	Superficie	Valor del	Coeficientes	
HOTELERO	55.703,53	136,925733	1	
			1,4	0,5
				Total Suelo
				5.339.072,67
				TOTAL
				5.339.072,67

Valoración de la Construcción				
Uso	Superficie	Valor del	Coeficientes	
HOTELERO	24.100,00	417,46885	1	
			1,4	0,5
				Total
				7.042.699,50
				TOTAL
				7.042.699,50

DATOS CATASTRALES 2018	
Superficie de Parcela	55.703,53 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	24.100,00 m <sup>2</sup>
Valor Catastral del Suelo	5.339.072,67 €
Valor Catastral de la Construcción	7.042.699,50 €
Valor Catastral Total	12.381.772,17 €
Base Imponible	12.381.772,17 €
Base Liquidable	12.381.772,17 €
Tipo de gravamen	0,00753
<b>Cuota</b>	<b>93.234,74 €</b>

El tipo de gravamen actual aplicable para calcular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos (2019) es del 0,74%. Como la Ponencia de Valores es de 2013 se toma un coeficiente de actualización de 1,00.

Para evitar fórmulas complejas se ha estimado el dato global sin el factor tiempo, pues pese a que se ha previsto un plan de etapas prolongado en el tiempo se va a calcular para el equilibrio sobre el impacto sobre la hacienda local el gasto actual y los impuestos como si todos se ejecutasen al mismo tiempo y así verificar la balanza sostenible de la actuación sobre la hacienda local y más cuando el plan de etapas se ha previsto de manera homogénea de suelos aportado y edificación de manera que si es viable en su totalidad es viable en cada una de sus etapas.

## **B.2) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras**

La Base Imponible del ICIO es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM). A efectos de este Informe de Sostenibilidad Económica se calcula el PEM a partir del valor de la construcción manejado a efecto de IBI, aplicando las tablas de coste real y efectivo de las ordenanzas fiscales, que establecen los siguientes tipos impositivos:

ICIO: **3,46%**

Licencia edificación: **1,00%**

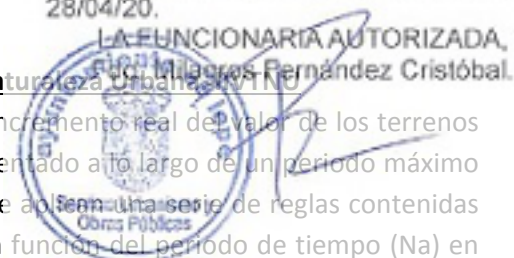
Licencia urbanización: **1,00%**

Ocupación: **0,56%**

La cuota líquida y la calculada coinciden ya que no existen bonificaciones.

El importe de estos impuestos se refleja en el cuadro adjunto.

ICIO, LICENCIA Y OCUPACIÓN					
USO	Valor de la Construcción	ICIO	Licencia Obras	Licencia 1ª Ocupación	Total
Hotelero	14.106.643,60	488.089,87	141.066,44	78.997,20	708.153,51
Residencial	33.877.518,71	1.172.162,15	338.775,19	189.714,10	1.700.651,44
<b>TOTAL</b>	<b>47.984.162,32</b>	<b>1.660.252,02</b>	<b>479.841,62</b>	<b>268.711,31</b>	<b>2.408.804,95</b>



### **B.3) Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU)**

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado año largo de un periodo máximo de 20 años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo (Na) en que se han producido los incrementos. La Base Imponible, siendo VT el valor catastral e IVa el incremento de valor anual es:

$$\text{Base Imponible (BI)} = \text{VT} \times \text{IVa} \times \text{Na}$$

Se consideran los siguientes porcentajes:

- Hasta 5 años=3,19%
- Hasta 10 años=2,99%
- Hasta 15 años=2,88%
- Hasta 20 años=2,78%

$$\text{Tipo Impositivo (ti)} = 30\%$$

$$\text{Cuota Tributaria (CT)} = \text{VT} \times \text{IVa} \times \text{Na} \times \text{ti}$$

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos. En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 22% de los terrenos (correspondientes al suelo Residencial) y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,19% del valor del suelo. La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$\text{BI} = \text{VT} \times \text{IVa} \times \text{Na} = (22\% \times 36.196.507,43) \times 3,19\% / \text{año} \times 5 \text{ años} = 1.270.135,40 \text{ €}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

$$\text{CT} = \text{BI} \times \text{ti} = 1.270.135,40 \text{ €} \times 30\% = \mathbf{381.040,62 \text{ €}}$$

### **B.4) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria**

A los impuestos hasta ahora evaluados hay que añadir otros que no derivan de la actividad inmobiliaria, como el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, el Impuesto de Actividades Económicas y otras tasas y tributos, que se estiman de forma global en **105.000,00 €**.

### **6.5.6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Dado el contexto de crisis en que va a desarrollarse la actuación, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la administración.

- a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media.
- b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado.
- c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

Para evitar cálculos complejos, y no necesariamente más adecuados a la realidad de incertidumbre del sector inmobiliario actual, se formula una comparación entre los gastos atribuidos al sector y calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo, calculados para un único período de 20 años. Los usos proyectados son muy estables tanto en lo relativo a generación de costes de mantenimiento como a la de ingresos, por lo que la sostenibilidad de la actuación se consigue mediante el saldo positivo entre ingresos anuales y mantenimiento anual.

Los tributos directamente vinculados a la acción urbanizadora se obtendrían en función del ritmo de producción de ciudad previsto. Así, el primer año, los ingresos por IBI corresponden exclusivamente al suelo, en el segundo ejercicio se mantendría el ingreso de IBI del suelo y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas y las tasas correspondientes. En el tercer ejercicio se habrá concluido parte de la edificación iniciada, por lo que comenzará a ingresarse IBI de inmuebles, al tiempo que se mantiene IBI de los solares aún no edificados. Por otra parte, hay que reseñar que actualmente ya se está abonando Tasa correspondiente de IBI para todo el ámbito del Plan Parcial. Los cálculos para este Impuesto se realizan teniendo en cuenta que los 2 primeros años la cuota ya se está ingresando, por lo que no computa para el Balance Fiscal.

Para simplificar el cálculo se ha considerando:

- 2 primeros años se sigue ingresando el IBI actual de rústica, por lo que no computa para el Balance Fiscal.
- 18 años de ingreso de IBI de nuevas parcelas y edificaciones.
- 16 años de ingreso de otros impuestos.

La tabla adjunta muestra el coste de mantenimiento anual estimado para el PP y los ingresos generados por ella. Los gastos de mantenimiento se han incrementado un 2% anual para considerar la inflación.

BALANCE FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN		1-20 AÑOS (2% ANUAL)
<b>MANTENIMIENTO ANUAL €</b>	354.552,60 €	7.232.873,12 €
<b>GASTO POR AUMENTO POBLACIONAL €</b>	441.783,87 €	8.111.151,85 €
<b>TOTAL MANTENIMIENTO</b>		<b>15.344.024,97 €</b>
<b>INGRESOS ANUALES €</b>		
IBI SUELOS	351.700,02 €	6.457.212,34 €
IBI EDIFICACIONES	243.374,52 €	4.468.356,28 €
OTROS IMPUESTOS	220.000,00 €	3.590.400,00 €
SUBTOTAL		14.515.968,61 €
<b>INGRESOS ÚNICOS Y EVENTUALES €</b>		
ICIO	1.118.294,63 €	-
LICENCIA DE OBRA	323.206,54 €	-
LICENCIA DE OCUPACIÓN	180.995,66 €	-
IIVTNU	381.040,62 €	-
SUBTOTAL	2.003.537,45 €	2.003.537,45 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>16.519.506,07 €</b>
<b>BALANCE FISCAL €</b>		<b>1.175.481,09 €</b>

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

El balance fiscal evidencia un resultado positivo del impacto, debiendo entenderse el saldo como ahorro neto ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y supone un beneficio neto de 85.195,21 €/año, que se reduce a 59.481,64 €/año si se deducen los ingresos únicos y eventuales. La estimación del IBI de las edificaciones se ha realizado sobre la superficie edificable total, incluyendo el aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, por entender que dicho aprovechamiento puede ser ejecutado por operadores privados y sujeto a IBI. No obstante, la cuantía del saldo positivo del balance fiscal evidencia que la actuación es autosuficiente aun cuando se detrajera la porción de IBI correspondiente al aprovechamiento de cesión. No se considera tampoco en el balance el incremento patrimonial derivado de los suelos dotacionales cedidos.

### 6.5.7. CONCLUSIONES

Cuando se realiza el Informe de Sostenibilidad Económica exigido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

- La referida al actual Presupuesto Municipal
- La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación
- La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva actuación.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

- a) El resultado económico final previsto que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación.
- b) El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir, con un tipo de interés prefijado, a lo largo del período sobre el que se estima tendrá incidencia la ordenación. Este ISE se centra principalmente en el análisis de los aspectos presupuestarios relacionados directamente con el desarrollo del PP CATALÁN GOLF.

En lo que respecta a la tercera situación, debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

1. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades.
2. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios ampliando la oferta residencial de la zona.
3. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,  
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

SOBRE LA BASE DE TODO LO EXPUESTO SE CONCLUYE QUE LA NUEVA ORDENACIÓN INCIDE POSITIVAMENTE EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL Y ES AUTOSUFICIENTE PUESTO QUE GENERA SUS PROPIOS RECURSOS EN EL MARCO GLOBAL DE DICHO PRESUPUESTO.



Lepe, Marzo de 2.020

Arquitectos Redactores:

Antonio Lissen Ortega / Olga Fdez-Montes Glez. / Abraham Lissen Ortega



## b. PLANOS

---