



Ayuntamiento de Lepe

CERTIFICADO

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
774/2016	Pleno

Sara Nieves García, EN CALIDAD DE SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEPE, CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el 25 de octubre de 2018 se adoptó el siguiente acuerdo:

2.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PINARES DE LEPE, RELATIVO AL ROCÍO. EXPTE 774/2016

Al no promoverse debate alguno, el Sr. Alcalde plantea la votación, consistiendo ésta en la aprobación definitiva de modificación del Plan Parcial Pinares de Lepe, relativo al Rocío, arrojando la misma el siguiente resultado:

- Un (1) voto a favor del Concejal del Grupo IU
- Cinco (5) votos a favor de los Concejales del Grup PSOE
- Once (11) votos a faor de los Concejales del Grupo PP

Por lo que el Pleno de la Corporación por unanimidad de los diecisiete (17) miembros presentes de los 21 que legalmente la componen y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros, APRUEBA la Propuesta de Acuerdo que obra en el eseciente cuyo tenor lierral es el siguiente:

"Examinado el expediente del instrumento de planeamiento urbanístico referido a la zona de El Rocío delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, y





Ayuntamiento de Lepe

RESULTANDO.- Que, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada con fecha 15 de abril de 2016, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable “El Rocío” elaborado por los Servicios municipales y someter el expediente a información pública en la forma prevista legalmente para la presentación de alegaciones.

El expediente ha sido sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el Diario Huelva Información y en Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de 3 y 9 de mayo de 2016, respectivamente, y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como mediante notificación personal o, en su caso, por edictos, a los propietarios afectados, para la presentación de alegaciones.

Durante el trámite de información pública D. Manuel María Cordero Gómez presentó escrito formulando las alegaciones que se indican a continuación de manera resumida:

- La delimitación del sector incluye una parte de la parcela nº 717 del polígono 12 del Catastro de rústica de su propiedad.
- Considera contrario a la legalidad la obligación establecida en el Plan Parcial para los propietarios de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 8 de septiembre de 2017, acordó estimar parcialmente la alegación formulada por D. Manuel María Cordero Gómez en lo relativo al ajuste de la delimitación del Sector, desestimarla completamente en lo relativo a la supresión de la obligación de los propietarios de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo, y aprobar provisionalmente el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable “El Rocío” en los términos contemplados en el Acuerdo.

A la vista de los pronunciamientos desfavorables emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento y Vivienda por la afección a la carretera A-5056 de Lepe-La Antilla, el Plan Parcial hubo de ser completado y subsanado, siendo el mismo aprobado provisionalmente nuevamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2018, obteniéndose en relación a éste último el preceptivo informe favorable del Servicio de Carreteras en Huelva y de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda.

RESULTANDO.- Que, en el expediente figura pronunciamiento previo emitido por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio





Ayuntamiento de Lepe

Ambiente y Ordenación del Territorio emitido de conformidad con el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), informando que deben observarse las indicaciones que se enumeran a continuación de manera resumida:

- En el Plan Parcial deberá incorporarse, en su caso, Evaluación del Impacto en la Salud de conformidad con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- En el expediente deberá acreditarse el cumplimiento del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a la consulta pública, y del artículo 39.3 de la LOUA, relativo al fomento de la participación ciudadana. Asimismo, se considera necesario incorporar pronunciamientos de las compañías suministradoras y se estima conveniente solicitar pronunciamiento de la Administración competente en materia de cauces públicos.
- No es adecuado mantener la ordenación del sector en lo relativo a su proximidad a la carretera, no estando justificada su falta de adaptación a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- La ordenación del sector y el diseño del viario deben adaptarse a la legislación vigente en materia de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, debiendo aportarse Anexo justificativo del cumplimiento de dicha normativa.
- En el Plan Parcial deberán establecerse las reservas de suelo para dotaciones públicas exigidas en la LOUA para los suelos de uso turístico.
- El articulado del Plan Parcial correspondiente a los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo deberá ajustarse al artículo 54 de la LOUA.
- Habrá de requerirse la prestación de la garantía a que se refiere los artículos 46 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CONSIDERANDO.- Que a la vista del citado informe previo, de carácter preceptivo y no vinculante y, en especial, la indicación consistente en exigir la adaptación de la ordenación urbanística a las reservas de suelo para dotaciones públicas exigidas en la LOUA para los suelos de uso turístico como si se tratara de un nuevo ámbito de planeamiento, se procede a analizar en profundidad el expediente para, atendiendo a los antecedentes existentes en la zona afectada y a lo establecido en el PGOU, dilucidar si lo





Ayuntamiento de Lepe

más correcto es continuar tramitando el expediente como un Plan Parcial “ex novo” tal y como se ha venido haciendo hasta ahora, o bien, modificar su denominación y tramitarlo a modo de una innovación del Plan Parcial de Ordenación de la zona “Los Pinares de Lepe” del año 1975.

Hasta la fecha el expediente se ha venido tramitando como un Plan Parcial “ex novo” que tiene su justificación en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que delimita formalmente este Sector como suelo urbanizable destinado a uso característico turístico y establece su ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del mismo por el sistema de cooperación.

No obstante, en relación al contenido sustancial del mismo debe tenerse en cuenta que la situación, delimitación y superficie de las dotaciones contempladas en el PGOU y ahora recogidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo que se tramita, coinciden y provienen del Plan Parcial de la zona residencial “Los Pinares de Lepe” y de su Modificación n.º 1, aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fechas el 17 de marzo de 1975 y 03 de febrero de 1978, respectivamente.

A estos efectos debe tenerse en cuenta lo establecido en el primer párrafo de la Ficha resumen del Sector El Rocío del PGOU que se transcribe a continuación:

“Corresponde al sector situado al sur de la ciudad de Lepe y en el margen derecho de la carretera de Lepe a La Antilla, proveniente del Plan Parcial de ordenación de la zona residencial “Los Pinares de Lepe”, aprobado definitivamente con fecha 17 de marzo de 1975. Se delimita al efecto de definir un ámbito sujeto al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos en el planeamiento”.

En el mismo sentido y a mayor abundamiento, a continuación se transcribe el apartado sexto del Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de 29/12/05, el cual por su importancia y especial incidencia resulta determinante para comprender las peculiaridades del instrumento de planeamiento que nos ocupa:

“...no se trata de un nuevo Sector de suelo urbanizable que se clasifica en el Plan general, sino de suelo ya ordenado con anterioridad por el Plan Parcial de Ordenación de la zona residencial “Los Pinares de Lepe”, aprobado definitivamente por la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de marzo de 1975, con la particularidad de que se redactaron dos proyectos de urbanización diferentes para cada una de las dos zonas que lo conforman. Así la consideración que hace ahora el Plan General del Sector de El Rocío, como suelo urbanizable, no lo es a





Ayuntamiento de Lepe

resultas de una nueva clasificación de suelo, sino para la definición del sistema de gestión por cooperación a los efectos de dar cobertura a los costes de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos en el planeamiento y no ejecutados hasta el momento. En este sentido hay que advertir que los propietarios solo tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio del Sector.”

Es decir, la delimitación del ámbito no se realiza para definir una nueva ordenación diferente al Plan Parcial originario y efectuar una nueva reparcelación con su correspondiente equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, sino que, atendiendo a los antecedentes existentes, se realiza a los exclusivos efectos de ejecutar el mismo planeamiento anterior no ejecutado, para lo cual se delimita una zona que se sujeta al pago de cuotas de urbanización con cargo a los propietarios afectados para cubrir el coste de la ejecución de las obras necesarias, manteniendo la misma ordenación, los mismos equipamientos y el mismo sistema viario definidos en el Plan Parcial originario y asumidos en el PGOU, y respetando las titularidades de los terrenos afectados inscritas actualmente en el Registro de la Propiedad de Lepe.

Por ello, puede concluirse que la denominación del presente expediente como Plan Parcial del Sector El Rocío es inapropiada, ya que no nos encontramos ante la delimitación de un nuevo sector en relación al cual se haya definido una nueva ordenación que ha de desarrollarse con un Plan Parcial “ex novo”, sino ante un suelo ya ordenado pormenorizadamente por el Plan Parcial de Ordenación de la zona residencial “Los Pinares de Lepe” y su Modificación n.º 1 de 1975 y 1978, respectivamente, que no fue ejecutado satisfactoriamente en la zona afectada, cuya ordenación ha sido asumida por el PGOU, que define un ámbito sujeto al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos en el planeamiento.

En base a lo expuesto y de conformidad con las conclusiones de la reunión mantenida con los Servicios técnicos de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, resulta más apropiado y ajustado al PGOU cambiar la denominación del presente expediente, que pasará a denominarse Modificación del Plan Parcial de “Los Pinares de Lepe”, relativa a la zona de El Rocío, conservándose las actuaciones y trámites realizados conforme al ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO.- En relación a las indicaciones realizadas en el informe previo emitido por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se formulan las siguientes consideraciones:

- Respecto a la incorporación de evaluación del impacto en la salud, en





Ayuntamiento de Lepe

el expediente figura pronunciamiento sectorial de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud informando que el presente Plan Parcial no precisa dicha evaluación por no afectar a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ni verse afectado por lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

En cuanto al Informe de sostenibilidad económica, aunque su contenido se deduce de los actuales Apartados 3.5 y 5 de la Modificación del Plan Parcial denominados “Consecuencias sociales y económicas de la ejecución del Plan” y “Estudio económico-financiero”, se estima conveniente introducir en la Memoria un apartado específico para cumplimentar más adecuadamente lo dispuesto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

- En cuanto al cumplimiento del artículo 133 de la Ley 39/2015, referido a la consulta pública previa, al presente expediente no le es de aplicación dicho artículo al iniciarse con fecha 15/04/2016, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 39/2015 que se produjo el día 02/10/2016, por lo que de conformidad con la Disposición transitoria tercera de la citada Ley, el presente expediente está sujeto a la normativa anterior.

Por otro lado, se ha dado cumplimiento al artículo 39.3 de la LOUA, al haberse facilitado el conocimiento del expediente por medios telemáticos mediante publicación del anuncio de información pública en la página web del Ayuntamiento de Lepe.

Respecto al informe de las Cías. suministradoras, es práctica habitual de las mismas, al menos de AQUALIA, como Cía. a la que corresponde los servicios de suministro de agua potable y del saneamiento, emitir este pronunciamiento durante la tramitación del Proyecto de urbanización del sector, al ser el documento en el que se definen pormenorizadamente las redes, por lo que se considera más adecuado solicitar estos informes durante la tramitación del expediente del Proyecto de urbanización y no en el presente expediente.

En cuanto a la conveniencia de solicitar pronunciamiento de la Administración competente en materia de cauces públicos, aunque la topografía de los terrenos es irregular y se caracteriza por la existencia de desniveles producidas por diferentes cotas de nivel del terreno, debe tenerse en cuenta que los terrenos ya fueron urbanizados en su momento y que los mismos no están incluidos en ningún mapa de peligrosidad por inundación o de riesgo de inundación, ni en la delimitación de zonas inundables elaborados por la Junta de Andalucía, y que en el ámbito territorial del sector no existe ningún cauce público, por lo que no se aprecia la conveniencia del





Ayuntamiento de Lepe

pronunciamiento citado.

- Respecto a la proximidad de la ordenación del sector a la carretera de titularidad autonómica A-5056 de Lepe-La Antilla y a su falta de adaptación a la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, en el expediente figura pronunciamiento favorable emitidos por el Servicio de Carreteras en Huelva de la Delegación Territorial y por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, que son los organismos o entidades administrativas a las que corresponde velar por el cumplimiento de la normativa en materia de carreteras.
- En cuanto a la necesidad de adaptar la ordenación del sector a las reservas de suelo para dotaciones públicas exigidas en la LOUA para los suelos de uso turístico, no procede desde el momento en que nos encontramos ante un planeamiento constituido por el Plan Parcial de la zona residencial “Los Pinares de Lepe” y su Modificación n.º 1, aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, sin que la Modificación que ahora se tramita afecte a la situación, delimitación, ni a la superficie de las dotaciones ya definidas y asumidas en el PGOU, más allá de una simple adaptación o ajuste a la topografía y realidad de los terrenos afectados.
- En cuanto al cumplimiento en el viario de las especificaciones de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, poner de manifiesto una vez más que nos encontramos ante un planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha normativa con las consiguientes peculiaridades que ello conlleva en su aplicación, debiéndose proceder al cumplimiento de la citada normativa en el Proyecto de urbanización que se elabore en la medida que ello resulte posible.
- En cuanto al ajuste de la regulación de los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo al artículo 54 de la LOUA, se estima procedente subsanar y completar la misma, en concreto, el artículo 6.2 de las Ordenanzas, para su adecuación al ordenamiento jurídico.
- En cuanto a la necesidad de requerir la prestación de la garantía a que se refieren los artículos 46 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, considero que no es necesario ya que no nos encontramos ante un Plan Parcial de iniciativa particular a los que se refieren aquellos artículos, sino ante un Plan Parcial que se tramita de oficio por el Ayuntamiento de Lepe.

CONSIDERANDO.- Que, en el nuevo ejemplar del instrumento de





Ayuntamiento de Lepe

planeamiento urbanístico que se eleva al Pleno Municipal para su aprobación definitiva se han introducido los siguientes aspectos novedosos:

- En todos los documentos del instrumento de planeamiento urbanístico se ha cambiado la denominación que se venía utilizando de *“Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable El Rocío”*, por la de *“Modificación del Plan Parcial de “Los Pinares de Lepe”, relativa a la zona El Rocío”*. Además, en la Modificación se precisa puntualmente su contenido en el sentido de clarificar que su objeto es:
- Ajustar la ordenación urbanística del Plan Parcial de Ordenación de la zona residencial “Los Pinares de Lepe” en El Rocío a la topografía y realidad física de los terrenos afectados
- Ajustar la delimitación de la zona afectada, por un lado, excluyendo de su ámbito el dominio público viario vinculado a la carretera A-5056 de conformidad con el informe sectorial emitido desde la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda y, por otro, incorporando parte de la parcela 439 del polígono 12 para resolver el acceso al sector desde la citada carretera.
- Incorporar unas Ordenanzas edificatorias que aseguren, especialmente, el cumplimiento de la normativa contemplada en el PGOU en relación a la tipologías de casas aisladas y en relación a la obligación de los propietarios de ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio de la zona afectada.
- Se ha mejorado la redacción del segundo párrafo del artículo 6 de las Ordenanzas para ajustar su contenido al artículo 54 de la LOUA.
- Se ha introducido un apartado específico denominado “Informe de sostenibilidad económica” para cumplimentar más adecuadamente lo dispuesto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Estas novedades son simples alteraciones de aspectos puntuales, por lo que no suponen un cambio sustancial del instrumento de planeamiento urbanístico aprobado inicial y provisionalmente, que haga necesario un nuevo sometimiento a información pública del expediente.

CONSIDERANDO.- Que en la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico se ha respetado el procedimiento establecido, principalmente, en los artículos 32 y 39 de la LOUA, y su contenido incluye los documentos y determinaciones exigidas en los artículos 13 y 19 de la LOUA, así como en los artículo 45, 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ajustándose al PGOU y al ordenamiento jurídico aplicable.

CONSIDERANDO.- Que la competencia para adoptar el acuerdo de aprobación definitiva la ostenta el Pleno Municipal, para lo que precisa mayoría simple.(art. 22. 2 c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril,





Ayuntamiento de Lepe

modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril).

CONSIDERANDO.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA, los documentos completos del instrumento de planeamiento objeto de aprobación definitiva se remitirán al registro de instrumentos de planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para su inscripción y su depósito en este registro y en el registro municipal, siendo condición legal necesaria para la publicación del mismo.

Visto Informe Jurídico emitido al efecto, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Cambiar la denominación del presente expediente pasando a denominarse Modificación del Plan Parcial de "Los Pinares de Lepe", relativa a la zona de El Rocío, conservándose las actuaciones y trámites realizados conforme al ordenamiento jurídico.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial de Los Pinares de Lepe, relativa a la zona de El Rocío, en los términos contemplados en los considerandos del presente Acuerdo.

TERCERO.- Remitir los documentos completos del instrumento de planeamiento objeto de aprobación definitiva al registro de instrumentos de planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, una vez depositado, al registro municipal.

CUARTO.- Notificar personalmente el presente Acuerdo a todos los propietarios afectados.

QUINTO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva junto con las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Provincia, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo, procediendo su entrada en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la publicación del acuerdo mismo.

SEXTO.- Facultar al Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo, Calidad Ambiental, Catastro y Deporte, Manuel Alberto Santana Martínez, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la mejor efectividad del presente Acuerdo."





Ayuntamiento de Lepe

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º de la Sra. Teniente de Alcalde de Presidencia y Relaciones Institucionales, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

