

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LEPE RELATIVA A LA EXENCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL LITORAL Y A LA ARTICULACIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS CONFORME A LO PREVISTO EN EL ART. 10.1.A)b) DE LA LEY 7/2002. DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

Nº Expediente: IAE/HU/005/17

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

**1. OBJETO.**

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el mismo en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 4ª del Título III de la precitada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento regulado en su Art. 40.6, previa Resolución de 14/02/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, y consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, **se formula Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación del P.G.O.U. de Lepe, relativa a la exención de viviendas protegidas en los sectores de Suelo Urbanizable del litoral y a la articulación de medidas compensatorias conforme a lo previsto en el Art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

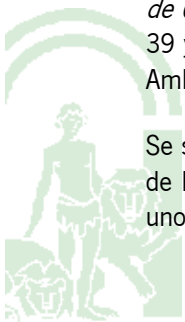
**2. MARCO NORMATIVO.**

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la *Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio* para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal* que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

De este modo, quedó regulada en la Comunidad Autónoma la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección 4ª del Título III de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la citada *Ley 3/2015*. Los Arts. 39 y 40 de la misma establecen los trámites y requisitos que deben regir el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAE Simplificada) de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se somete la presente Modificación del PGOU de Lepe al procedimiento de EAE Simplificada en aplicación de lo dispuesto en el Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, por encontrarse expresamente incluida en uno de los supuestos definidos en el Art. 40.3,a).

Avda. Sanlúcar de Barrameda, 3 – 21071 HUELVA  
 tfno.: 959 07 05 54 / 600 145 702



Código:640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	1/6

De acuerdo con todo lo anterior, y conforme al Art. 40.6.d) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, procede emitir Informe Ambiental Estratégico sobre la **Modificación del P.G.O.U. de Lepe, relativa a la exención de viviendas protegidas en los sectores de Suelo Urbanizable del litoral y a la articulación de medidas compensatorias conforme a lo previsto en el Art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía**, siendo competente para ello la persona titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de conformidad con lo dispuesto en el *Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*, y el *Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía*, modificado por el *Decreto 304/2015, de 28 de julio*, en relación con la Disposición Adicional Octava del *Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*.

### 3. TRAMITACIÓN.

La tramitación del presente expediente se ha ajustado a las actuaciones definidas en el Art. 40.6, en concordancia con los Art. 39 y 40.7, de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*.

En fecha 28/06/2017, tuvo entrada en esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, solicitud del Ayuntamiento de Lepe de inicio de la EAE Simplificada para la Modificación del PGOU referida, acompañada del borrador del plan y el documento ambiental estratégico.

En fecha 22/08/2017 se dictó RESOLUCION DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN HUELVA DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LEPE RELATIVA A LA EXENCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL LITORAL Y A LA ARTICULACIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS CONFORME A LO PREVISTO EN EL ART. 10.1.A)b) DE LA LEY 7/2002. DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (Expediente IAE/HU/005/17).

En cumplimiento de los Art. 39.2 y 40.6.c). de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, este órgano ambiental sometió el borrador del plan y el documento ambiental estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas a los efectos de participación pública en materia de medio ambiente, por un plazo de 45 días, a fin determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, si este instrumento de planeamiento podría tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente. Las consultas efectuadas se recogen en la siguiente tabla:

Consultas efectuadas	Fecha de realización (Rgтро. Salida)	Fecha de respuesta (Rgтро. Entrada)
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte en Huelva	22/08/2017	26/09/2017
Asociación Ecologistas en Acción	22/08/2017	—
Asociación para la Defensa de la Naturaleza WWF/ADENA	22/08/2017	—
SEO/Birdlife	22/08/2017	—



Código:640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	2/6

**4. OBJETO DEL PLANEAMIENTO Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

El planeamiento general vigente en el municipio de Lepe es el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Lepe, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 29/12/2005, que sin embargo dejó en suspenso las determinaciones relativas al suelo no urbanizable y las determinaciones relativas a los sectores de suelo urbanizable del Litoral (Sector Ampliación Golf-Islantilla, Sector La Babaya-Los Barrancos, Sector Golf-Este, La Antilla Norte, Sectores 1 a 5, Sector La Antilla Este, Sector La Bella y Sector La Bella Centro Hípico).

Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 29/07/2008 aprobó definitivamente el cumplimiento de Resolución del P.G.O.U. de Lepe relativo al suelo no urbanizable del término municipal y a los suelos de la Costa, los cuales quedaron con la siguiente denominación: Sector Ampliación Islantilla (Islantilla Norte), Sector La Babaya-Los Barrancos, Sector Catalán Golf, La Vera, Sectores 1 al 5, Sector La Antilla Este, Sector La Bella Sur y Sector La Bella Centro Hípico.

La presente Modificación se promueve por iniciativa municipal y tiene por objeto eximir totalmente a los sectores de suelo urbanizable del Litoral de la obligación de contemplar como reserva de vivienda protegida unos terrenos equivalentes al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial de los mismos y establecer medidas compensatorias consistentes en incrementar la cesión obligatoria y gratuita al municipio de terrenos urbanizados en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, conforme a lo previsto en el Art. 10.1.A)b) de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

El ámbito de actuación de la Modificación se corresponde con una parte de los sectores de suelo urbanizable del Litoral, en concreto los sectores denominados: Ampliación Islantilla (Islantilla Norte), Catalán Golf, y La Vera 2, 3 y 4.

Los criterios de diseño de las alternativas propuestas han sido:

- Mantener la coherencia de la ordenación integral establecida en el P.G.O.U.
- Mantener la vocación turística de los sectores del Litoral.
- Garantizar la suficiencia y disponibilidad de suelo con destino a vivienda protegida en el municipio.
- Cumplimiento de los requisitos legales, establecidos en el Art. 10.1.A)b) de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía* en los sectores de suelo urbanizable afectados por la Modificación:
  - Densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea.
  - Sectores con una tipología que los considere no aptos para la construcción de viviendas protegidas.

Se han formulado 4 alternativas:

- **Alternativa 0:** REUBICACIÓN DE LAS VPO DEL LITORAL EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL NUCLEO DE LEPE.



Avda. Sanlúcar de Barrameda, 3 – 21071 HUELVA  
 tfno.: 959 07 05 54 / 600 145 702

Código:640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	3/6

Erróneamente designada como ALTERNATIVA CERO por el Ayuntamiento de Lepe, consistiría en reubicar las VPO correspondientes a los sectores del Litoral en sectores de suelo urbanizable del núcleo de Lepe.

Como aspectos positivos, el Ayuntamiento estima que esta alternativa mantiene la coherencia en la ordenación integral del PGOU, preserva la vocación turística del litoral y cumple con lo dispuesto en el Art. 10.1.A)b) de la LOUA.

Como aspectos negativos, esta alternativa necesita replantear instrumentos de planeamiento de desarrollo y podría generar inseguridad jurídica en aquellos sectores residenciales del núcleo de Lepe ya desarrollados.

- **Alternativa 1:** MANTENER PGOU VIGENTE, INCORPORANDO DETERMINACIÓN EXPRESA DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE 29 DE JULIO DE 2008 (RESERVA VPO).

Se corresponde con la ALTERNATIVA CERO real. Consistirá en mantener la clasificación de los sectores del Litoral, incorporando en aquellos afectados por la Disposición Transitoria de la Ley 13/2005 la reserva correspondiente de suelo con destino a vivienda protegida en el porcentaje legalmente establecido.

Como aspectos positivos, el Ayuntamiento estima que esta alternativa mantiene la coherencia en la ordenación integral del PGOU y cumple con lo dispuesto en el Art. 10.1.A)b) de la LOUA.

Como aspectos negativos, esta alternativa genera suelos con destino a vivienda protegida con tipología inadecuada, y se genera un cierto conflicto entre el destino de la reserva de suelo y la vocación turística del litoral.

- **Alternativa 2:** REUBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL LITORAL EN UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON TIPOLOGÍA ADECUADA.

Como aspectos positivos el Ayuntamiento estima que esta alternativa mantiene la coherencia en la ordenación integral del PGOU y la vocación turística del Litoral.

Como aspectos negativos, esta alternativa necesitaría la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable, lo cual podría generar un conflicto con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y genera excesiva concentración de vivienda protegida en el sector de nueva creación, con una manifiesta falta de integración equilibrada.

- **Alternativa 3:** DEFINICIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA LOS SECTORES DEL LITORAL, PREVIA JUSTIFICACIÓN DE SUFICIENCIA DE LA RESERVA CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA EN EL CONJUNTO DEL PLAN.

Como aspectos positivos, el Ayuntamiento estima que esta alternativa mantiene la coherencia en la ordenación integral del PGOU, cumple con lo dispuesto en el Art. 10.1.A)b) de la LOUA, acredita la disponibilidad de suelo calificado para la finalidad de vivienda protegida en el conjunto del Plan, y preserva la vocación turística del litoral.

El promotor del instrumento de planeamiento urbanístico ha optado por la ALTERNATIVA 3 por ser la que permite alcanzar los objetivos de la Modificación Puntual respetando el conjunto de criterios de ordenación de la forma más equilibrada.

A criterio de esta Administración, se considera que la selección de dicha alternativa como propuesta de ordenación no genera efectos significativos sobre el medio ambiente.



Código:640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	4/6

**5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.**

Dada la naturaleza de la Modificación propuesta, tal y como se desprende del propio documento ambiental estratégico, los efectos ambientales previsibles que pudieran considerarse negativos son prácticamente nulos más allá de los generados por el uso actual del ámbito de actuación, y ello es debido a que no se altera ni la clasificación urbanística ni la ordenación de los sectores vigentes.

Coincidiendo con el documento ambiental, tal y como se desprende del resultado de las consultas y del análisis técnico realizado por este órgano ambiental conforme a los criterios del Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, **no son de esperar impactos ambientales significativos.**

Las medidas correctoras propuestas por el promotor junto con las establecidas en el presente Informe son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva.

**5.1. EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

En cuanto a la protección del patrimonio histórico, el Informe de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Huelva de fecha 26/09/2017 **no concreta afección patrimonial alguna ni estima necesario el establecimiento de cautelas.**

No obstante, se apunta que si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución de esta Modificación Puntual se produjera un **hallazgo arqueológico casual**, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Huelva en el transcurso de 24 horas, en los términos del Art. 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, tal y como establece el Art. 81.1 del *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

**6. PRONUNCIAMIENTO**

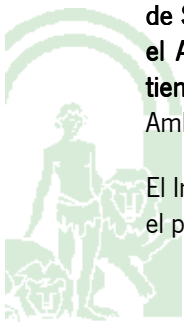
Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, a los solos efectos ambientales,

**DETERMINA**

Que la **Modificación del P.G.O.U. de Lepe, relativa a la exención de viviendas protegidas en los sectores de Suelo Urbanizable del litoral y a la articulación de medidas compensatorias conforme a lo previsto en el Art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la

Avda. Sanlúcar de Barrameda, 3 – 21071 HUELVA  
 tfno.: 959 07 05 54 / 600 145 702



Código:640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	640xu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	5/6

sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

#### EL DELEGADO TERRITORIAL



Código:64oxu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO CORTES RICO	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	64oxu895PFIRMAJAYpwh7XNrmWoTqN	PÁGINA	6/6