



Ayuntamiento de Lepe

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PGOU

CRITERIO N.º 1.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 8 de junio de 2006:

CONDICIONES DE SEGREGACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES CON FACHADA AL REGAJO DEL PILAR.-

Con base en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece la jerarquía de documentos a tener en cuenta para resolver cualquier duda en favor de la Memoria y las Normas Urbanísticas antes que los Planos, en el tramo indicado de los terrenos, colindantes al Paseo del Pilar, serán de aplicación la normativa general de la tipología Manzana tradicional contemplada en el artículo 41 de las Normas Urbanísticas y, específicamente, los parámetros que se citan a continuación:

- La edificaciones podrán presentar fachada hacia el Paseo del Pilar con dos plantas de altura máxima. En cualquier caso, el frente de la edificación hacia el Paseo deberá resolverse mediante tratamiento de fachada.
- La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación y la profundidad máxima de catorce metros con carácter general o, si resulta una menor dimensión, la mitad del fondo de la manzana posibilitando un patio de ventilación.
- Deberán garantizarse unas adecuadas condiciones de ventilación y habitabilidad.
- El frente mínimo por parcela será de 6 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y la superficie mínima será de 100 metros cuadrados. Las parcelas registradas catastralmente antes de la aprobación de este Plan General quedarán exentas del cumplimiento de estas dimensiones mínimas, excepto si se subdividen.
- Será por cuenta y a costa del propietario completar las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiriera la condición de solar edificable conforme al planeamiento urbanístico de aplicación.

Las dudas que se planteen con la aplicación de este criterio serán resueltas con la solución más favorable a la menor edificabilidad, primando la normativa específica de la tipología edificatoria.

CRITERIO N.º 2.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 11 de enero de 2007:

ALINEACIONES EN LA URBANIZACIÓN RODRIGO DE TRIANA.-

Con base en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece la jerarquía de documentos a tener en cuenta para resolver cualquier duda en favor de la Memoria y las Normas Urbanísticas antes que los Planos, en los terrenos de la Urbanización Rodrigo de Triana serán aplicable la normativa general contemplada en el artículo 42 de las Normas Urbanísticas del Plan General, referidos a al tipología de



Ayuntamiento de Lepe

Manzana Suburbana, y con respecto a los terrenos afectados por la nueva alineación definida en los Planos nº 3.2a y 4.1b, será de aplicación lo siguiente:

- En las obras de nueva planta y de ampliación que se realicen será preceptivo contemplar un antejardín privado con las mismas características a los autorizados tradicionalmente en esta Urbanización.
- Los propietarios podrán usar y disfrutar de estos espacios para uso de antejardín.
- La autorización de estos antejardines privados se realizará mediante autorización provisional regulada en el artículo 145 del Plan General.
- En cualquier caso, los terrenos continuarán estando sujetos a la posibilidad de que el Ayuntamiento proceda a la obtención de los mismos por cualquiera de los medios previstos legalmente, para la ejecución del ensanchamiento de la vía cuando, en su caso, lo estime oportuno y justificado urbanísticamente.

Las dudas que se planteen con la aplicación de este criterio serán resueltas con la solución más favorable a la menor edificabilidad, primando la normativa específica de la tipología edificatoria.

CRITERIO N.º 3.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 8 de marzo de 2007:

PLANOS DE ORDENACIÓN FÍSICA DEL PGOU.-

- En las manzanas del suelo urbano del núcleo de Lepe ordenadas según alineaciones viarias, en las que aparezca omitida la línea de la profundidad edificable en los Planos de ordenación física de los núcleos nº 4.1 a y b, será de aplicación el fondo edificable establecido en la normativa general, es decir, de 12 metros para Hileras de Casas, y de 14 metros para Manzanas Tradicionales, Manzanas Suburbanas y Edificios Plurifamiliares.
Se exceptúa de lo anterior, las manzanas en las que la distancia entre las distintas alineaciones de la edificación o líneas de fachadas de la manzana a partir de la cual debe computarse el fondo edificable, sea igual o inferior a la suma de las profundidades edificables autorizables. En estos supuestos, no existirá fondo edificable aplicable, sin perjuicio de la obligación de respetar las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad que resulten aplicables. Este mismo criterio será de aplicación en el núcleo de La Antilla.
- En los terrenos que se encuentran de esquina, será de aplicación la delimitación del fondo edificable contemplado en los Planos de ordenación física nº 4.1 a y b, con independencia de que la concreta parcela edificable en cuestión presente fachada a las dos vías públicas que hayan sido tenidas en cuenta para la definición del fondo edificable, o a una sola de aquellas.
- En las parcelas catastrales existentes en el núcleo de La Bella a la aprobación definitiva del Plan General, afectadas por la errónea delimitación de la profundidad edificable definida en el Plano de ordenación física nº 4.3, será de aplicación un fondo máximo de 12 metros en los mismos términos que para las restantes parcelas.



Ayuntamiento de Lepe

Las dudas que se planteen con la aplicación de este criterio serán resueltas con la solución más favorable a la menor edificabilidad, primando la normativa específica de la tipología edificatoria.

CRITERIO N.º 4.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 24 de noviembre de 2014:

EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.-

En las edificaciones, instalaciones y usos en situación legal de fuera de ordenación, totalmente incompatibles con la nueva ordenación, el régimen establecido en el apartado segundo de la Disposición Transitoria Primera del PGOU relativo a las obras permitidas, será de aplicación a toda la edificación, con la salvedad de lo dispuesto en la letra b) del Apartado Primero de la citada Disposición Transitoria para el supuesto de ocupación de espacio dotacional público.

En las edificaciones, instalaciones y usos en situación legal de fuera de ordenación, parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, el régimen establecido en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera del PGOU relativo a las obras permitidas, será de aplicación, única y exclusivamente, a la parte de la edificación afectada directamente por el parámetro edificatorio cuyo incumplimiento justifica aquella calificación. En el resto de la edificación, se admite la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las elevación de planta o ampliación, siempre que las mismas se ajusten al planeamiento urbanístico.

CRITERIO N.º 5.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 1 de abril de 2015:

CASSETAS ROMERAS PROVISIONALES EN EL NÚCLEO URBANO DE LA BELLA.-

- La caseta romera podrá ocupar la superficie total de la parcela, excepto aquella que haya de destinarse a patio.
- La caseta romera se destinará, única y exclusivamente, al uso sociocultural y recreativo consistente en la celebración de la Romería de La Bella, pudiendo albergar una cocina con barra y salón anexo, y un baño.
- Queda prohibida la ejecución de dormitorios, habitaciones o cualquier otra sala o espacio destinado a uso residencial, habitacional o a cualquier otro uso diferente a los expresamente autorizados.
- La altura, materiales, composición y colores del cerramiento y fachada de la parcela deberán ajustarse a los parámetros y condicionantes contemplados en el PGOU, siendo de especial relevancia la dignificación y ornato público de la misma y su adecuación formal a los modelos tradiciones y al entorno.
- Las casetas romeras tendrán naturaleza provisional y transitoria, y no podrán incorporar ningún elemento estructural de hormigón que distorsione



Ayuntamiento de Lepe

aquella naturaleza.

- Una vez ejecutada la caseta, los interesados deberán presentar certificación expedida por técnico competente relativa a que la misma reúne unas adecuadas condiciones de seguridad y salubridad para su destino al uso sociocultural y recreativo. Asimismo, teniendo en cuenta la naturaleza provisional, transitoria y desmontable de las instalaciones, esta misma certificación habrá de presentarse anualmente quince días antes de la celebración de cada Romería.

CRITERIO N.º 6.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 20 de julio de 2015:

ALTURA DE LOCALES EN EDIFICIOS PREEXISTENTES.-

La altura libre mínima, medida desde el suelo de local al techo, en locales de EDIFICIOS PREEXISTENTES no será inferior a la que a continuación se especifica en función de los usos a que se destinen:

- Locales destinados a actividades inocuas.- 2,5 metros.
- Locales destinados a actividades calificadas.- 2,80 metros.
- Locales destinados a espectáculos públicos.- 3,20 metros. No obstante, si existen escalonamientos o elementos decorativos, de carácter puntual, su altura libre no será inferior en ningún caso a los 2,80 metros.

ANEXO ACLARATORIO DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN N.º 6.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 24 de mayo de 2022.-

La altura libre mínima, medida desde el suelo de local al techo, en locales de EDIFICIOS PREEXISTENTES no será inferior a la que a continuación se especifica en función de los usos a que se destinen:

- Locales destinados a actividades inocuas.- 2,5 metros.
- Locales destinados a actividades calificadas.- 2,80 metros.
- Locales destinados a espectáculos públicos.- 3,20 metros. No obstante, si existen escalonamientos o elementos decorativos, de carácter puntual, su altura libre no será inferior en ningún caso a los 2,80 metros.

No obstante, y con carácter excepcional, la medida de altura aludida podrá verse reducida puntual y exclusivamente en aquellas zonas no destinadas al uso público, con un mínimo de 2,50 metro, en cualquiera de los casos anteriores.

CRITERIO N.º 7.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 17 de noviembre de 2015:

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE LOS TERRENOS DESTINADOS A CONJUNTOS UNITARIOS Y BLOQUES AISLADOS EN EL SUELO URBANO DE LA ANTILLA.-



Ayuntamiento de Lepe

Los terrenos calificados como bloques aislados y conjuntos unitarios destinados físicamente a espacios libres privados, serán susceptibles de segregación en los términos contemplados en el artículo 22.7 de las Normas urbanísticas del PGOU, con independencia de las superficies de parcela mínima de 600 m² y 2.000 m² contempladas en los artículos 48 y 53 para aquellas tipologías, respectivamente, y de la vinculación o no de los terrenos que se pretendan segregar a los terrenos sobre los que se haya declarado la obra nueva del edificio construido existente.

En todo caso, en la descripción de los terrenos que se pretendan segregar deberá figurar claramente su consideración como espacios libres privados destinados a aparcamientos, jardines, pistas deportivas y/o espacios comunitarios, no susceptibles de edificación.

CRITERIO N.º 8.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 11 de marzo de 2016 (rectificación de error aprobado por la Junta de Gobierno Local de 8 de julio de 2016)

ALTURA DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE UBICADAS EN ÁMBITOS CORRESPONDIENTES A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ÁREAS PROVENIENTES DE PLANEAMIENTO ANTERIOR.-

En el caso de edificaciones aisladas de uso residencial o compatible, ubicadas en los ámbitos territoriales de sectores de suelo y Áreas Provenientes del Planeamiento Anterior, el parámetro relativo a la altura de las edificaciones se regulará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, de manera que la altura total a considerar como límite será el sumatorio de las parciales relativas a las diferentes plantas admisibles, incluyendo, si procede, la correspondiente al sótano o semisótano. En ningún caso dicha altura podrá superar la siguiente:

$$H_{max} = 3,5 + (N \times 3,2) + (F \times 0,3) + Ss$$

Siendo.-

N.- Número de plantas admisible, excluyendo la planta baja

F.- Número de forjados. Se tomará a tal efecto 0,3 m, excluyendo la formación de pendiente en el caso del último forjado en cubiertas planas.

Ss.- 1 m, sólo si existe semisótano

En el caso de tipología alineada a vial, y en relación al parámetro de altura de la edificación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

AMPLIACIÓN CRITERIO N.º 8.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 3 de septiembre de 2019:



Ayuntamiento de Lepe

ALTURA DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE.-

En el caso de edificaciones aisladas de uso residencial o compatible, con independencia de su ubicación, el parámetro relativo a la altura de las edificaciones se regulará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, de manera que la altura total a considerar como límite será el sumatorio de las parciales relativas a las diferentes plantas admisibles, incluyendo, si procede, la correspondiente al sótano o semisótano. En ningún caso dicha altura podrá superar la siguiente:

$$H_{max} = 3,5 + (N \times 3,2) + (F \times 0,3) + Ss$$

Siendo.-

N.- Número de plantas admisible, excluyendo la planta baja

F.- Número de forjados. Se tomará a tal efecto 0,3 m, excluyendo la formación de pendiente en el caso del último forjado en cubiertas planas.

Ss.- Altura desde rasante hasta el forjado de planta baja, con un máximo de 1 m, sólo si existe semisótano

En el caso de tipología alineada a vial, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CRITERIO N.º 9.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 4 de noviembre de 2016:

NO SUJECIÓN A LICENCIA URBANÍSTICA DE TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS PARA PREPARACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.-

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de protección (Áreas de cultivo), no están sujetos a licencia urbanística las actuaciones o trabajos de acondicionamiento de terrenos para la preparación y puesta en marcha de explotaciones agrícolas (subsolados, gradeos, elaboración de richis o lomos, plantación de arbolado o cultivos, aportaciones de tierra, emparejado y/o nivelaciones de los terrenos...), siempre que los mismos se realicen utilizando medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, y no supongan alteración del perfil del terreno que excedan de los 50 centímetros.

En estos terrenos, quedarán sujetos a licencia urbanística las citadas actuaciones o trabajos de acondicionamiento de terrenos consistentes en movimientos de tierras, incluidos los desmontes, abancalamientos, excavaciones y explanaciones, que supongan alteración del perfil del terreno que exceda de los 50 centímetros.

La no sujeción a licencia urbanística ha de entenderse sin perjuicio de la necesidad de respetar las limitaciones impuestas por la legislación civil y de obtener las autorizaciones administrativas sectoriales que, en su caso, resulten necesarias



Ayuntamiento de Lepe

conforme a la normativa aplicable.

CRITERIO N.º 10.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 26 de enero de 2018:

EMPLEO DE MATERIALES Y COLORES EN FACHADA.-

Los materiales de fachada estarán adecuados al entorno y al ambiente de la zona donde se ubica. Con carácter general, su terminación será mediante enfoscado y pintado en color blanco, crudo o gama de ocreas asimismo claros, en ningún caso estridentes. Se admite el empleo de otros materiales y colores en elementos puntuales, debiendo justificarse su integración en la composición del conjunto y el entorno. Se admiten aplacados y fábricas de ladrillo visto genéricos en fachada únicamente si éstos son en tonos claros, sin fuerte veteado, y, en zona de tipología tradicional, habrán de ser blanco o similar.

Sin perjuicio de lo expuesto con anterioridad, en suelos industriales/terciarios, incluidos en ámbitos provenientes de planeamiento anterior o sectores con dicha calificación, se permite la utilización de colores “corporativos”, siempre que éstos no se empleen de forma masiva en el conjunto de la fachada, ni presenten fachada al eje viario conformado por la antigua carretera de circunvalación (N-431).

CRITERIO N.º 11.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 16 de noviembre de 2018:

TIPOLOGÍA HILERA DE CASAS EN EL ÁMBITO “LA BELLA”.-

En las casetas romeras será obligatorio el retranqueo de tres metros al fondo de la parcela, pudiéndose ocupar el patio resultante hasta un 30 % con un cuerpo de una sola planta, adosado a uno de los laterales, con cubierta plana y una altura máxima de 3 metros, debiendo en cualquier caso respetarse la dimensión mínima de patio, ello a excepción de las casetas tradicionales y las ubicadas en la ladera del cabezo, donde no será obligatorio el citado patio, debiendo ajustarse a edificación a las alineaciones definidas.

Asimismo, en las tipologías en el ámbito de La Bella donde se permite entreplanta habitable; es decir, aquellas “no tradicionales”, dicho carácter habitable ha de entenderse vinculado a singularidad y características físicas de la sección tipo, de manera que la altura libre resultante en dicha entreplanta se supedita a los parámetros de altura en fachada y cumbre, pendientes de cubierta y altura mínima libre de planta baja, por lo que, para estas entreplantas, no será de aplicación la normativa general de altura libre mínima de planta de piso definida en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas.



Ayuntamiento de Lepe

CRITERIO N.º 12.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 28 de enero de 2019:

ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Al objeto de dotar de la necesaria coherencia el total del contenido del artículo 47.2.b de las Normas Urbanísticas, permitiendo la ejecución de la edificabilidad definida, en cuya redacción actual del citado apartado 2.b se dispone que *“En las zonas 4a y 4b se admite la construcción de un pequeño torreón o castillete (único por parcela), con una superficie máxima de 25 m² para torreón y 8 m² para castilletes (e inferior en cualquier caso a 1/5 de las superficie del forjado precedente)...”*, considerándose al respecto preciso interpretar dicho contenido diferenciando torreones de castilletes, de manera que la existencia de los mismos se vincule con las viviendas en lugar de con la parcela, evitando disfunciones en el caso de edificaciones bifamiliares, siempre y cuando esta posibilidad se permita, manteniendo el resto de parámetros y limitaciones.

CRITERIO N.º 13.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 12 de julio de 2022:

Para edificaciones existentes en situación legal de asimilados a fuera de ordenación, en base al necesario equilibrio entre garantizar unas condiciones de ventilación suficientes y la proporcionalidad de las actuaciones para su consecución, se estima oportuno modular las citadas condiciones de ventilación y dimensiones mínimas de patios para dichos casos, ello en los siguientes términos:

- Para edificaciones de una planta de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 6 m²
- Patios que dan servicio a 2 o más plantas de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 8 m²
- Todas las dependencia "habitables" deberán ventilar bien a espacio público, de manera directa o a través de espacio abierto al menos en un 75 % del frente, a patio (con las dimensiones referidas) o a espacio privado que cumpla las condiciones recogidas en la Disposición Transitoria Quinta - apartado 11 - del PGOU.