



Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2009, se adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva dice:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Avenida de Andalucía Sur I del Plan General, elaborado por Argola Arquitectos, S.L. a instancias de la entidad Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A.

SEGUNDO.- Requerir a la entidad Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. la prestación de garantía por importe de NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS CON VEINTIUN EUROS (999.626,21€) en el plazo de un mes para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, que habrá de ser depositada en metálico o mediante aval bancario en la Tesorería Municipal.

TERCERO.- Remitir el Plan Parcial a los Registros Municipal y Autonómico de instrumentos de planeamiento para su depósito como condición legal necesaria para la publicación del mismo.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo y el articulado de las Ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Provincia, con la indicación de haberse procedido al depósito del mismo en los Registros Municipal y Autonómico de instrumentos de planeamiento, y notificarlo personalmente a todos los propietarios afectados.

QUINTO.- La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá una vez se publique completamente el texto del presente acuerdo y de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y haya transcurrido un plazo de quince días hábiles.

SEXTO.- Disponer el diligenciado por la Secretaria o funcionario autorizado de todos los planos y demás documentos que integran el instrumento de planeamiento sobre los que recaiga el acuerdo de aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- Facultar al Sr. Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Calidad Ambiental y Mantenimiento, Don Francisco Méndez Acevedo, para la firma de cuantos documentos y actos administrativos sean necesarios para el desarrollo, ejecución y la mejor efectividad del presente.

Una vez inscrito y depositado el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR AVENIDA DE ANDALUCÍA SUR I**, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 10273, en la Sección de Instrumento de Planeamiento de Libro Registro de Lepe de esa Unidad Registral de Huelva; así como en la Sección de





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo, con número de registro 28 del Registro Municipal de Lepe, a continuación se publican las **NORMAS URBANÍSTICAS** objeto de aprobación:

PLAN PARCIAL AVDA DE ANDALUCÍA SUR I LEPE – NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Artículo 1.- Naturaleza del documento y ámbito territorial
- Artículo 2.- Efectos
- Artículo 3.- Documentos y valor de los mismos
- Artículo 4.- Revisión
- Artículo 5.- Modificación

Capítulo II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Artículo 6.- Alcance de la terminología de
- conceptos Artículo 7.- Interpretación
- Artículo 8.- Terminología de conceptos

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Capítulo I.- CALIFICACIÓN DE SUELO

- Artículo 9.- Asignación de Usos Globales
- Artículo 10.- Usos pormenorizados
- Artículo 11.- Usos pormenorizados en suelo residencial
- Artículo 12.- Usos pormenorizados en suelo terciario
- Artículo 13.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario
- Artículo 14.- Usos pormenorizados de espacios libres públicos
- Artículo 15.- Usos pormenorizados de Infraestructuras
- Artículo 16.- Usos pormenorizados de viario
- Artículo 17.- Coeficientes de ponderación de tipologías.

Capítulo II.- ESTUDIOS DE DETALLE

- Artículo 18.- Base legal.
- Artículo 19.- Contenido.
- Artículo 20.- Limitaciones en los fines y objetivos.
- Artículo 21.- Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.
- Artículo 22.- Documentación.

Capítulo III.- PARCELACIONES





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

- Artículo 23.- Base legal
- Artículo 24.- Parcelación propuesta. Modificaciones de la parcelación
- Artículo 25.- Agregaciones de parcelas.
- Artículo 26.- Segregaciones de parcelas. Artículo 27.- Reparcelación.
- Artículo 28.- Requisitos de la reparcelación.

Capítulo IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Generalidades.

- Artículo 29.- Definición.
- Artículo 30.- Limitaciones.
- Artículo 31.- Documentación.

Sección 2ª. Aspectos generales.

- Artículo 32.- Autorizaciones y concesiones para obras que incidan en suelos de dominio público

TITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo I.- RED VIARIA, TRÁFICO APARCAMIENTO

- Artículo 33.1.- Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.
- Artículo 33.2.- Secciones mínimas de viario.
- Artículo 33.3.- Firmes y pavimentos.
- Artículo 33.4.- Señales verticales.
- Artículo 33.5.- Señalización horizontal.

Capítulo II.- JARDINERÍA

- Artículo 34.1.- Jardinería
- Artículo 34.2.- Remisión al PGOU

Capítulo III.- EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

- Artículo 35.1.- Condiciones generales
- Artículo 35.2.- Condiciones de los juegos y zonas infantiles.
- Artículo 35.3.- Papeleras y bancos.

Capítulo IV.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES

- Artículo 36.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

hidrantes

Capítulo V.- REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

Artículo 37.1.- Condiciones generales.

Artículo 37.2.- Condiciones de acometida de alcantarillado.

Capítulo VI.-REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 38.1.- Relación con la empresa suministradora. Condiciones generales

Artículo 38.2.- Reglamentaciones y Normas

Capítulo VII.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 39.- Condiciones generales

Capítulo VIII.- SEMAFORIZACIÓN

Artículo 40.- Condiciones generales

Capítulo IX.- TELECOMUNICACIONES

Artículo 41.- Condiciones generales

Capítulo X.-REDES DE COMUNICACIÓN OFICIALES (CORREOS Y TELÉGRAFOS)

Artículo 42.- Condiciones generales

Capítulo XI.-OTRAS REDES DE COMUNICACIÓN

Artículo 43.- Condiciones generales

TÍTULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I.- CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 44.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 45.- Acometidas a las diferentes redes.

Artículo 46.- Aspectos no considerados por estas Normas Urbanísticas.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Capítulo II.- CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS

Artículo 47.- Alcance y contenido de este capítulo.

Sección 1ª.- Condiciones de Edificación y Volumen.

- Artículo 48.- Superficie y Límite de una Unidad de Actuación.
- Artículo 49.- Edificabilidad de una manzana y parcela
- Artículo 50.- Parcela.
- Artículo 51.- Ocupación máxima de la parcela para la edificación.
- Artículo 52.- Criterios Generales para los Espacios Libres.
- Artículo 53.- Tratamiento de los Espacios Libres interiores de la Unidad de Actuación (manzana o parcela).
- Artículo 54.- Rasantes de alineación.
- Artículo 55.- Rasante de línea de edificación.
- Artículo 56.- Alturas de la edificación.
- Artículo 57.- Altura entre plantas.
- Artículo 58.- Altura libre de planta.
- Artículo 59.- Vuelos
- Artículo 60.- Aprovechamiento del subsuelo
- Artículo 61.- Situación de las edificaciones respecto a las alineaciones y linderos de la Unidad de Actuación.
- Artículo 62.- Patios.
- Artículo 63.- Elementos mecánicos e instalaciones.
- Artículo 64.- Escaleras.

Sección 2ª. Condiciones de uso.

- Artículo 65.- Tipos de uso.
- Artículo 66.- Usos permitidos.
- Artículo 67.- Uso preferente.
- Artículo 68.- Usos alternativos.

Sección 3ª. Condiciones de circulación y aparcamiento.

- Artículo 69.- Número de plazas de aparcamiento.
- Artículo 70.- Plazas de aparcamiento en la Unidad de Actuación.

Sección 4ª. Condiciones estéticas y de composición.

- Artículo 71.- Fachadas.
- Artículo 72.- Tendederos
- Artículo 73.- Instalaciones en fachada.
- Artículo 74.- Soportales.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

- Artículo 75.- Retranqueos.
- Artículo 76.- Marquesinas y toldos.
- Artículo 77.- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Artículo 78.- Urbanización.
- Artículo 79.- Jardinería.
- Artículo 80.- Calidad medio ambiental.

Capítulo III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- Artículo 81.- Criterios generales
- Artículo 82.- Tipos de zonas

Sección I.- Normas particulares para la Zona 1.

- Artículo 83.- Unidades de actuación que comprende
- Artículo 84.- Condiciones particulares de la edificación
- Artículo 85.- Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación

Sección II.- Normas Particulares para la Zona 2

- Artículo 86.- Unidades de Actuación que comprende
- Artículo 87.- Condiciones particulares de la edificación
- Artículo 88.- Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación.

Sección III. Normas Particulares de la Zona 3

- Artículo 89.- Unidades de actuación que comprende
- Artículo 90.- Condiciones Particulares de la Edificación
- Artículo 91.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección IV. Normas particulares de la Zona 4

- Artículo 92.- Unidades de actuación que comprende
- Artículo 93.- Condiciones Particulares de la Edificación
- Artículo 94.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección V. Condiciones Particulares de la zona 5

- Artículo 95.- Unidades de actuación que comprende
- Artículo 96.- Condiciones particulares de la edificación
- Artículo 97.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Sección VI. Condiciones Particulares de la zona 6

Artículo 98.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 99.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 100.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección VII. Condiciones Particulares de la zona 7

Artículo 101.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 102.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 103.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección VIII. Condiciones Particulares de la zona 8

Artículo 104.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 105.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 106.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección IX. Condiciones Particulares de la zona 9

Artículo 107.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 108.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 109.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección X. Condiciones Particulares de la zona 10

Artículo 110.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 111.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 112.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Sección XI. Condiciones Particulares de la zona 11

Artículo 113.- Unidades de actuación que comprende
Artículo 114.- Condiciones particulares de la edificación
Artículo 115.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Naturaleza del documento y ámbito territorial

- 1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación (PPO) conforme a lo establecido En la Ley 7/2002, de 17 Diciembre, de Ordenación





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Urbanística de Andalucía (LOUA).

- 2.- Los contenidos del presente documento responden a las especificaciones del artículo 13, Sección II. Planes de Desarrollo, de la LOUA.
- 3.- Las determinaciones aquí contempladas abarcan el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, como sector de suelo urbanizable avenida de Andalucía Sur I.

Artículo 2.- Efectos

- 1.- Los efectos producidos por la aprobación del presente Plan serán los derivados de la aplicación del artículo 34 de la LOUA.
- 2.- La ejecutividad implica la declaración de Utilidad Pública de las obras previstas en el presente Plan, y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas.
- 3.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente ordenado y diligenciado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 4.- La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración, en cualquiera de sus esferas, como por los particulares administrados. Esta obligatoriedad supone, asimismo, la vinculación con este documento, de los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de las presentes Normas, así como los Proyectos Técnicos precisos para la ejecución de la Urbanización y de la Edificación.

Artículo 3.- Documentos y valor de los mismos

- 1.- Los distintos documentos del presente Plan Parcial, tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detalla.
- 2.- **La Memoria** explica la Ordenación desarrollada y justifica la adecuación de esta a las determinaciones contenidas en las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Normas Urbanísticas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- 3.- Los **Planos de Información y la Memoria Informativa**, recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos físicos, urbanísticos, geológicos, etc, así como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.
- 4.- Los **Planos de Ordenación** contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes.
- 5.- Las **Normas Urbanísticas** fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones que hayan de realizarse ya sean de planeamiento, urbanización y edificación. Junto con los Planos de Ordenación, prevalecen sobre el resto de los documentos.

Artículo 4.- Revisión

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se considerará revisión del presente Plan, aquel que viniera impuesto por la revisión de las determinaciones contempladas dentro del PGOU de Lepe, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, por cualquiera de los motivos contemplados en el artículo antes mencionado.
- 2.- Las condiciones para la Revisión, serán idénticas a las precisas para la formulación del presente documento.

Artículo 5.- Modificación

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación, la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, siempre que estas no supongan un nuevo modelo de ordenación para el Sector, y respeten las determinaciones de carácter general contempladas en el PGOU de Lepe.
- 2.- La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan, y siempre con las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Capítulo II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 6.- Alcance de la terminología de conceptos

- 1.- La terminología de conceptos contenida en este Capítulo es de obligada





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

utilización en el desarrollo del Plan Parcial del sector Avenida de Andalucía Sur I del Plan General de Ordenación Urbana de Lepe.

- 2.- La terminología de conceptos engloba, asimismo, al grafismo utilizado en los planos de Ordenación, constituyendo (este grafismo) un precepto jurídico de idéntico valor a los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se contempla en las carátulas de los planos correspondientes.

Artículo 7.- Interpretación

- 1.- En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos o el grafismo contenido en el presente Documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.
- 2.- La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos o grafismo como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.

Artículo 8.- Terminología de conceptos

A

- Alineación de la edificación

Según el Artículo 35.2 del PGOU son las siguientes:

“a) Línea que establece los límites de las edificaciones. Ésta puede ser fija, coincidiendo con la alineación de vial o retrocediendo respecto a ella, u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

La edificación ordenada según alineaciones viarias, en caso de retroceder, deberá hacerlo uniformemente, por tramos completos de calle y con un retranqueo mínimo de dos metros. (Artículo 38.1)

b) En calles de anchura reducida (menor de seis metros) toda edificación de nueva planta o ampliación deberá realinearse de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación física de los núcleos, o en el acta de concesión de licencia, cediendo el espacio que se retira para ensanchamiento de la vía.”

- Alineaciones Oficiales o actuales

Línea que establece a lo largo de las calles (rodadas o peatonales) el límite





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

entre el dominio público o privado. En ocasiones entre la alineación de vial y la edificación pueden existir espacios libres públicos.

- Altura libre de planta

Es la distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta a la inferior del revestimiento del techo de la misma.

- Altura de piso

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura total de la edificación

Es la existente entre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación hasta la cumbrera más alta del edificio, y ello siempre en la fachada o punto de esta más desfavorable.

- Altura reguladora

a) Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en cada fachada, entre la rasante de la calle, (o del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial), y la intersección con la cara superior del forjado.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja y ático si lo hubiese legalmente.

b) En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, con la excepción puntual de los accesos exteriores a planta sótano.

c) Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a un metro y medio, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

d) Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, sin sobrepasar la profundidad edificable.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

e) La mayor altura en su frente, con respecto a la de la calle en esquina, se podrá mantener hasta la profundidad edificable de la zona correspondiente.

- Ancho de calle

Es la distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas. En los casos de que las alineaciones oficiales no sean paralelas, el ancho de calle se tomará por tramos de tres 3 metros promediándose el total de las dimensiones obtenidas. El objeto de la medición será el total de la calle.

- Anchura de patios

Distancia mínima existente entre dos paramentos enfrentados de un patio.

- Aprovechamiento de una parcela

Capacidad de edificar que le otorga el Plan General, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

- Ático

Ultima planta retranqueada de las alineaciones oficiales TRES (3,00) metros.

B

- Bajos de un edificio

Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.

- Balcón

Véase "Salientes"

C

- Cerramiento de parcela

Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura máxima de un metro, pero solo calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos siempre desde la rasante de la calle, o del terreno si ésta se encuentra a una cota inferior.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- Coeficiente de edificabilidad

Número que expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. En el presente documento se expresa en m^2/m^2 .

- Coeficiente de ocupación o superficie ocupada

Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno de ser ocupado por la edificación.

- Cota de un punto

Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea este tomado con base topográfica o por convención.

D

- Distancia a linderos

Véase "Separación a linderos"

- Dotación

Espacio, parcela o edificación destinada a soportar un uso que, con carácter público o privado, resuelve una necesidad exigida por el Planeamiento, ya sea en disposiciones legales o por el contenido del Plan General.

E

- Edificación Unifamiliar

Aquella que, ocupando una sola parcela, contempla un programa para una sola familia.

- Edificación Bifamiliar

Aquella que, ocupando una sola parcela, contiene una edificación que contempla un programa para dos familias.

- Edificación Plurifamiliar

Aquella que, ocupando una sola parcela, contiene una edificación que contempla un programa para mas de dos familias.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

- Edificabilidad de una parcela.

El máximo de superficie edificable que se permite por cada parcela.

- Edificios adosados o en hilera

Aquella variante de edificaciones entre medianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.

- Edificio aislado

Aquel que no tiene contacto, a través de su fachadas, con otros edificios.

- Edificio de Uso Exclusivo

Es aquel en el que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad, diferente de la residencial, comprendida dentro del mismo uso.

- Edificio entre medianeras

Aquel que comparte con otras edificaciones, al menos dos de sus linderos opuestos.

- Edificios pareados

Aquellos que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo el conjunto las condiciones de edificio aislado.

- Equipamiento

Ver " Dotación"

- Espacio libre de parcela

Es la superficie de la parcela excluida de la edificación.

- Espacio Libre Común de la parcela

Parte del solar donde no se puede proceder a la edificación. No podrá ser segregado ni física ni jurídicamente de la parcela en la que se encuentra, ni tampoco ser parcelado a los efectos de su distribución entre los propietarios de la parcela. Su carácter es de espacio libre común de todas las edificaciones que sobre la parcela se localicen.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

F

- Fachada

Superficie vertical de la edificación que separa a ésta del exterior, pudiendo localizarse sobre la alineación oficial tanto exterior como interior o a la distancia que de estas, fije el planeamiento.

- Fondo de la edificación

Distancia máxima existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

G

- Garaje

Edificio o parte de él destinado al estacionamiento de vehículos automóviles.

H

- Hotel

Edificio destinado al alojamiento temporal de las personas. Su clasificación dependerá en cada caso con su legislación específica. En ningún caso se considerará dentro de este concepto aquellos edificios destinados a la venta o alquiler de las partes que lo componen, aunque ello sea en régimen de multipropiedad.

I

- Infraestructura

Conjunto de instalaciones, públicas o privadas, destinadas a suministrar y dotar técnicamente a las edificaciones. Para la Norma son Infraestructuras mínimas las que sirven para el suministro de agua y luz, las que resuelven los problemas de evacuación de aguas, ya sean estas residuales o pluviales y las redes viarias, estén destinadas al tráfico rodado o al peatonal, así como las canalizaciones telefónicas.

L

- Linderos

Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.

- Línea de edificación





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

- Local

Parte de un edificio que sin habersele asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

M

- Manzana

Superficie de terreno delimitada por todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores. Puede estar edificada o no.

- Medianera

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O

- Ocupación

Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre el plano del terreno de la planta de mayor superficie de la edificación.

No contabilizan dentro de este concepto: los patios de parcela abiertos, las terrazas no cubiertas y los vuelos, aleros o cornisas.

P

- Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

- Patio

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro son las fachadas interiores de los edificios.

- Patio abierto a fachada

Patio que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

- Patio de manzana

Patio en el que los límites interiores lo forman varios edificios incluidos dentro





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

de una manzana, estando estos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.

- Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, con las dimensiones y superficies exigidas por estas Normas.

- Patio de ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

a) La altura del patio (h) se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio hasta la línea de coronación superior de la construcción.

b) En todos los casos en los edificios destinados a vivienda el tamaño de los patios de ventilación será al menos igual al establecido en la normativa correspondiente a las viviendas de protección oficial.

c) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

d) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima de cualquiera de los locales que abran huecos al mismo.

- Parcela edificable

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales, susceptible de ser edificada.

- Pieza habitable

Aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.

- Planta

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solería y





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

por arriba con la cara superior del forjado que forma su techo.
Cuando el techo sea inclinado, la cara superior se tomará en el punto de mayor altura del mismo.

- Planta baja

Planta inferior del edificio, cuyo piso está a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que debajo exista otra planta, salvo sótanos o semisótanos.

R

- Rasante

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas.

- Rasante oficial

Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Siempre serán referidos al eje de la vía.

En los viales ejecutados, y siempre que no se indique lo contrario, la rasante oficial coincide con la existente.

- Retranqueo

a) En la edificación ordenada según alineaciones viarias es la distancia que, en los casos que así se establezca, debe guardar la fachada principal respecto a la alineación de vial.

b) En el resto de tipos de ordenación son las distancias mínimas que cualquier edificación habrá de guardar en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela, o respecto a otras edificaciones en parcelas vecinas.

c) En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales), o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

S

- Salientes

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada de la misma.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela.

- a) Cuerpos salientes cerrados: miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos.
- b) Cuerpos semicerrados: aquellos que tengan cerrados todos sus lados, excepto su frente, con cerramientos fijos.
- c) Cuerpos abiertos: aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,00 metros.
- d) Elementos salientes: aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

- Solar

Las superficies de Suelo Urbano que reúnan las siguientes características:

- * que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.
- * que dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y conducción para teléfonos, en las dimensiones y características que se contengan en las presentes Normas.
- * que tengan pavimentada la calzada de la vía o vías a la(s) que dé frente, según las características que se contemplan en las presentes Normas.
- * que sin tener las condiciones infraestructurales antes señaladas se garantice, junto a la edificación la realización de las mismas.

- Semisótano

Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas en cada alineación oficial exterior.

Pudiendo ocupar solamente lo establecido en las ordenanzas respectivas para el suelo en que se ubique, denominado "ocupación". No computará edificabilidad.

En los semisótanos no está permitido el uso de vivienda, comercio o usos públicos. Solo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares.

- Separación entre edificios

Distancia que separa los planos de fachada de dos construcciones cercanas.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- Separación a linderos

Distancia existente entre la fachada de la edificación y el lindero de referencia más próximo.

- Sótano

La totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, bajo la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar la parcela respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados, sin computar edificabilidad.

En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercio o usos públicos. Solo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares.

- Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

- Superficie de parcela

Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos. En el caso de que sea diferente a la registral predominará, a los efectos urbanísticos, la menor de ellas.

En los casos de que el planeamiento establezca nuevos linderos, la superficie de la parcela será la comprendida entre las nuevas alineaciones.

- Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie a edificar que se permite en cada parcela.

En su cómputo no se englobarán los sótanos y semisótanos realizados, de acuerdo con las definiciones que de los mismos se contienen en el presente documento.

- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación.

- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de todas las superficies edificadas de todas las





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

plantas.

U

. - **Unidad de actuación**

Superficie de terreno deslindada como unidad predial, definido en este Plan e inscrita en el Proyecto de Reparcelación. sobre ella se debe de actuar con un proyecto de edificación único, cuya ejecución puede, en todo caso, fasearse. Aquellos que para consolidarse deben, previamente, cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.

- **Usos condicionados**

. Aquellos que para consolidarse deben, previamente, cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.

- **Usos permitidos**

Aquellos que se consideran adecuados para localizarse en las áreas delimitadas por estas Normas.

- **Usos prohibidos**

Aquellos que no se permite ubicar en las diferentes zonas de estas Normas.

V

- **Volumen**

El resultado del producto de la superficie total edificada por:

- * la altura de planta, en los casos en que así sea edificada.
- * la altura hasta el arranque de la cercha que forme la cubierta, en los casos en que se emplee dicho elemento estructural.

No contabilizará el volumen realizado en los sótanos, semisótanos, ni los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas.

- **Volumetría**

Es el máximo de volumen permitido por cada unidad de superficie de parcela o parcelas en su totalidad, según casos.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I.- CALIFICACION DE SUELO

Artículo 9.- Asignación de Usos Globales

El sector Avda. de Andalucía Sur I tiene asignado el Uso Residencial así como el terciario por parte del PGOU de Lepe, pero también se permiten los siguientes usos:

- Suelo de Dotaciones o equipamiento comunitario: Engloba todos los suelo de dominio público para el uso de Dotaciones: Social, administrativo, deportivo, sanitario, cultural, comercial, Docente y aparcamientos. Igualmente engloba los usos dotacionales de carácter privado.
- Suelo de Espacios Libres: Engloba todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público:
 - Parques forestales y áreas libres naturalizadas.
 - Parques y Jardines.
 - Áreas de juego y recreo de niños.
 - Plazas y espacios libres urbanizados.
- Suelo del viario: Engloba todos los suelos que forman el sistema viario de uso y dominio publico destinado a la red viaria rodada y caminos e itinerarios peatonales, carril de bicicletas, etc., así como los aparcamientos para vehículos vinculados directamente al viario público.
- Suelo para Servicios Infraestructurales: engloba todos los suelos destinados a infraestructuras hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, etc.

Artículo 10.- Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados son aquellos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. Los usos pormenorizados se definen en los artículos siguientes.

Artículo 11.- Usos pormenorizados en suelo residencial

El suelo residencial tiene como uso específico el de vivienda, tanto agrupadas (colectivas) como individuales (unifamiliares).

Se consideran los siguientes usos pormenorizados de los establecidos como posibles





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

en el PGOU de Lepe:

- Manzanas suburbanas (Sección 3ª, art. 38 , 39 y 42 del PGOU)
- Edificios plurifamiliares (Sección 3ª, art. 38 , 39 y 43 del PGOU)
- Bloques aislados (Sección 4ª, art. 45 , 46 y 48 del PGOU)
- Casas en hilera en manzanas completas o tramos completos de vial. (Sección 3ª, art. 38 , 39 y 40 del PGOU)

Artículo 12.- Usos pormenorizados en suelo terciario.

El uso terciario comprende los usos comercial, de espectáculos, hotelero y de oficinas.

Se consideran los siguientes usos pormenorizados de los establecidos como posibles en el PGOU de Lepe:

- Naves aisladas. (Sección 4ª, art. 45, 46 y 49 del PGOU)
- Volumetría especial (Sección 5ª, art. 50, 51 y 52 del PGOU)

Artículo 13.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Centro cívico social.
- Centro Cultural.
- Centro sanitario.
- Centro docente.
- Centro administrativo.
- Instalación deportiva.
- Instalación comercial.
- Equipamiento sin especificar.
-

Artículo 14.- Usos pormenorizados de espacios libres públicos

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Parque
- Plaza
- Espacio libre

Artículo 15.- Usos pormenorizados de Infraestructuras

- Infraestructuras





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Artículo 16.- Usos pormenorizados de viario

Por su funcionalidad:

- Viario con segregación de tránsito
- Viario peatonal

Artículo 17.- Coeficientes de ponderación de tipologías.

En cumplimiento del artículo 61 apartado 5 de la LOUA se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de cada uso y tipología:

-Residencial unifamiliar intensivo. Manzanas suburbanas.....	1,10
-Residencial unifamiliar intensivo. Hileras de casas.....	1,00
-Residencial colectivo libre. Edificio plurifamiliar.....	0,90
-Residencial colectivo de protección pública. Bloque aislado.....	0,50
-Comercial.....	1,00
-Oficinas.....	0,85
-Hotel.....	0,85

El criterio para su valoración relativa, es el del valor económico en el mercado inmobiliario de cada uso y tipología.

Capítulo II.- ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 18.- Base legal.

1. Los Estudios de Detalle están definidos y desarrollados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, en su artículo 15. Con carácter supletorio se estará a lo establecido en los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento (RD – 2159/1978).
2. El Estudio de Detalle tiene por objeto complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

Artículo 19.- Contenido.

1. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.
2. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Parcial.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Artículo 20.- Limitaciones en los fines y objetivos.

1. No podrá modificarse cuantitativamente la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Dotaciones.
2. No podrán alterar los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en el mismo y que definen los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados, ni los sistemas de cualquier índole que forman la estructura del territorio.
3. De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes, que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que el establecido en el Plan Parcial. No se podrá aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni la edificabilidad máxima..
4. No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados, cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo, reduciendo su capacidad, por tanto, alterando su morfología, nivel freático, etcétera.
5. Las parcelas dotacionales que resulten agregables podrán destinarse a un solo uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

Artículo 21.- Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.

Dentro del Plan Parcial, se permite la formulación de Estudios de Detalle, con las limitaciones contenidas en el artículo anterior, siempre que se ordene:

- La totalidad del territorio que comprenda un uso detallado definido por este Plan.
- Una manzana completa, entendida esta como la superficie delimitada por una poligonal cerrada de alineaciones exteriores.
- Un área delimitada como Unidad de actuación.

Artículo 22.- Documentación.

La documentación mínima, será la contenida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Capítulo III.- PARCELACIONES

Artículo 23.- Base legal

Las parcelaciones están definidas y reguladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus artículos 66, 67 y 68. Con carácter supletorio se estará a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978)

Artículo 24.- Parcelación propuesta. Modificaciones de la parcelación

1. El Plan Parcial divide el territorio en parcelas, que en general coinciden con las manzanas o bien en una misma manzana se subdivide según los usos pormenorizados existentes en la misma.
2. La parcelación propuesta puede ser modificada por en Proyecto de Reparcelación, dentro de las manzanas actuales, cumpliendo además las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela residencial y frente de la misma nunca será inferior a 160 m² y 8 m respectivamente.
 - b) La parcelación de las manzanas dotacionales estarán sujetas exclusivamente a las necesidades funcionales de los equipamientos a implantar.
 - c) En ambos casos será preciso realizar una ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana.

Artículo 25.- Agregaciones de parcelas.

1. Sobre el plano parcelario contenido en el presente documento, se permite la agregación de parcelas sin limitación en su cuantía.
2. En ningún caso, como resultado de la agregación, podrán obtenerse parcelas de dimensiones inferiores a las consignadas en el Plan que se contempla o bien en los documentos posteriores, que al amparo del artículo anterior, lo modifique.
3. Las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes de la agregación, serán la suma de las que componen dicha agrupación, en sus aspectos de superficie edificable, volumen y número viviendas.
4. La parcela resultante de la agregación previa a su edificación, deberá ser autorizada por la Corporación Municipal.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Artículo 26.- Segregaciones de parcelas.

Sin previa aprobación del documento de modificación, contemplado en el artículo 24, no se permite la segregación de parcelas.

Artículo 27.- Reparcelación.

1. Se entiende como reparcelación la agrupación de las fincas contenidas en el presente sector para su nueva división, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Parcial, a fin de ser adjudicadas a los nuevos propietarios de acuerdo y en proporción a sus respectivos derechos.
2. El objeto de la reparcelación es:
 - a) La distribución justa de cargas y beneficios, entre los propietarios, generados por el presente Plan Parcial.
 - b) La regularización de las fincas a fin de ajustarlas a las determinaciones del presente documento.
 - c) La localización de los aprovechamientos urbanísticos en las parcelas contempladas en este Plan.

Artículo 28.- Requisitos de la reparcelación.

La formulación de los Proyectos de Reparcelación seguirá lo establecido en los artículos 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en aquellos artículos que sean de aplicación, contenidos en el TÍTULO III del Reglamento de Gestión Urbanística con carácter supletorio.

Capítulo IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Generalidades.

Artículo 29.- Definición.

1. Se entiende por Proyecto de urbanización, el documento técnico preciso para llevar a la práctica y ejecutar las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Parcial.
2. Como tal documento técnico, deberá contener, detallar y programar todas





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del Proyecto.

3. Se regulan en el artículo 98 de la LOUA y con carácter supletorio en los artículos 67, 68, 69, 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978)
4. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las Ordenanzas de Urbanización del PGOU de Lepe.

Artículo 30. – Limitaciones.

1. El Proyecto de Urbanización no podrá modificarse, sin previa modificación del Plan Parcial las determinaciones esenciales de éste, entendiendo como éstas:
 - Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas que el Plan Parcial divide el Sector.
 - La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas que el Plan Parcial divide el Sector.
2. El Proyecto de urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

Artículo 31.- Documentación.

1. El Proyecto de Urbanización, contendrá los documentos que se señalan en el presente artículo, siendo estos desarrollados al nivel que, así mismo, se indica.
2. La Memoria Descriptiva, definirá literalmente las obras que se hayan de realizar, así como los métodos precisos para su ejecución. En dicha Memoria se señalarán los materiales que hayan de emplearse, la forma de su colocación y los ensayos a que hayan de ser sometidos.
3. La Memoria de Información, describirá las características del terreno, instalaciones e infraestructuras en él existentes. Especialmente analizará las condiciones geotécnicas del suelo y subsuelo.
Analizará las acciones, que provenientes del exterior del Sector, pudiesen afectar al mismo, muy especialmente las relativas al ciclo integral del agua.
Analizará, también, las condiciones actuales de todos los suministros, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc., que dotan al Sector, y preverá, de acuerdo con la Corporación Municipal o compañías suministradoras, las características futuras de los suministros.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

4. La Memoria de Cálculo o Justificativa definirá las bases de partida que se toman para el dimensionado de las diversas infraestructuras, con indicación expresa de las fuentes de donde se adoptan dichas bases.

Se expresará el método de cálculo empleado para el dimensionamiento de las redes y los coeficientes de seguridad, simultaneidad u otros que se adopten.

Se justificará que el material empleado en cada tipo de red, resiste las solicitaciones exigidas en el cálculo.

5. La Documentación Gráfica del Proyecto se compondrá de:

- Planos de Información, comprensivos de la topografía actual, instalaciones aéreas o subterráneas que atraviesen el territorio. Su escala mínima será de 1:2000.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1: 1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

- a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
 - a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarase o trasladarse.
 - a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
 - a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.
- Planos de Proyecto, comprensivos de:

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

- b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
- b.3) Plano topográfico modificado.
- b.4) Plantas y secciones de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.
- b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
- b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos

Estos Planos tendrán escala adecuada para su comprensión y explicación de las determinaciones en ellos contenidas. La escala mínima será de 1:2000 para los planos del territorio, 1:200, 1:100, 1:50 para las edificaciones y 1:20 para los detalles.

- El Proyecto de Urbanización podrá, además, incluir documentación gráfica relativa a construcciones complementarias tales como, kioscos, locales, servicios deportivos y asistenciales.
6. El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.
Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.
7. El Presupuesto: este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos
8. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

carácter indicativo.

Sección 2ª. Aspectos generales.

Artículo 32- Autorizaciones y concesiones para obras que incidan en suelos de dominio público

La entidad urbanizadora y/o promotora deberá presentar separatas o proyectos específicos de las redes viarias y de servicios urbanos y de obras en general, que incidan sobre el dominio público sea éste portuario, ferroviario, de carreteras o marítimo- terrestre, solicitando las correspondientes autorizaciones de obra y/o concesiones.

TITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo I.- RED VIARIA, TRÁFICO APARCAMIENTO

Artículo 33.1.- Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes.
2. La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.
3. Los proyectos de urbanización deberán redactarse y ejecutarse teniendo en cuenta las previsiones establecidas en el Decreto Andaluz 71/1992 sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida o norma que lo sustituya.

Artículo 33.2.- Secciones mínimas de viario.

1. En suelo urbano o urbanizable ordenado en el que estén fijadas desde el PGOU las alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.
2. Secciones básicas para vías urbanas:
 - 2.1.1. Avenidas urbanas, de 24 metros de ancho con cuatro carriles de 3 metros y dos sentidos de circulación. Dos aceras de 6 metros con arbolado que pueden incluir aparcamiento donde se considere necesario.
 - 2.1.2. Vías de distrito, de 18 metros de ancho con dos carriles de 3 metros y un único sentido de circulación. Dos aceras de 6 metros, 4 metros de acera con arbolado y 2 metros de aparcamiento, allí donde se considere necesario.
 - 2.1.3. Calles locales de 12 metros de ancho con 7 metros de calzada y dos





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

aceras de 3 metros con arbolado.

- 2.1.4. Vías locales en áreas industriales, de 15 metros de ancho en los PP aprobados en los ámbitos de ampliación se establece una anchura mínima de 18 metros.
 - 2.1.5. Paseo o bulvar, con un tramo central arbolado o rambla de 12 metros de ancho, tres carriles de 3 metros en cada sentido, de los cuales uno se puede destinar a aparcamiento cuando proceda y dos aceras arboladas de 4 metros como mínimo.
 - 2.1.6. Vías peatonales con acceso limitado a aparcamiento con un mínimo de 6 metros de ancho.
 - 2.1.7. Vías peatonales sin acceso de vehículos con un mínimo de 4 metros de ancho.
3. Condiciones de los estacionamientos: Se aplicarán las ordenanzas de aparcamiento del PGOU de Lepe.

Artículo 33.3.- Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen recogen los normalmente utilizados y admitidos.

Firmes en

calzada

Firmes de

adoquinado

Para tráfico rodado intenso.

Composición: Zahorra

natural: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Mortero de cemento de 300 kgs. En seco: 5ª 7 cm.

Adoquinado de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

Acceso a garajes.

Composición: Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial:

15 cm. Lecho

de arena.

Adoquinado de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas

Adoquinado de piedra.

Composición: Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquinado sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

Calles peatonales.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Composición: Zahorra natural: 10 cm.
Hormigón H-100: 10 cm.
Empedrado sobre mortero de 300 kgs de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600kgs de cemento.

Firmes de hormigón.

Tipo H.

Composición: Zahorra compactada: 30 cm Hormigón H-200: 20 cm

Firmes asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento

Composición: Zahorra natural: 30 cm
Grava cemento: 20 cm
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm. Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

Tipo "Z" Zahorra

Composición: Zahorra natural: 30 cm
Zahorra artificial: 20 cm
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm. Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

Firme mixto.

Composición: Zahorra natural: 30 cm
Hormigón H-100 : 15 cm
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm. Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

Artículo 33.4.- Señales verticales.

1. Será obligatorio incluir la señalización de tráfico en los proyectos de urbanización. Se utilizarán las señales vigentes del Reglamento General de Circulación (RD 1428/03, de 21 de noviembre, modificado por RD 965/06 de 1 de septiembre), y señalización informativa autorizada.
2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos Municipales, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

3. Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentada, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.
4. Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.
5. Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.
6. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

Artículo 33.5.- Señalización horizontal.

1. Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondientes a líneas, señales, palabras, etc...
2. Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.
3. Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

Capítulo II.- JARDINERÍA

Artículo 34.1- Jardinería

A lo largo de toda la red viaria, se plantarán árboles en alcorques contruidos en el acerado, que tendrán la conveniente separación para crear una barrera verde y el efecto umbráculo en las zonas de aparcamiento, estudiando su implantación de forma coordinada con báculos del alumbrado y accesos a parcelas.

Artículo 34.2- Remisión al PGOU

Será de aplicación el contenido del PGOU de Lepe de este concepto, Artículos desde el 22 al 25.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Capítulo III.- EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 35.1.- Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Artículo 35.2.- Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
2. Los juegos serán de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos.
3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
4. Las zonas de juego deberán cumplir el Decreto Andaluz 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o norma que lo sustituya.

Artículo 35.3.- Papeleras y bancos.

Las papeleras serán del tipo municipal que se prevea, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Capítulo IV.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES

Artículo 36.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

Serán de aplicación las Normas Particulares de Abastecimiento de agua





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

potable de la mancomunidad de aguas de la costa de Huelva.

1. Las redes de abastecimiento de agua deberán situarse bajo acera, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente. La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

0,50 m en proyección horizontal longitudinal
0,20 m en cruzamiento en el plano vertical.

2. Deberán completarse todos los ramales de la red existente de forma que ninguna pueda quedar en final de red, sino que queden conectados a la red proyectada del Polígono o unidad correspondientes, cerrándose mallas y circuitos.
3. En cualquier caso de bloques de viviendas y locales comerciales, las acometidas se dimensionarán de acuerdo con las Normas Básicas del Ministerio de Industria (B.O.E. de 31 de Enero de 1.976), el R.S.D.A. de 11 de Julio de 1991; debiendo venir reflejado su cálculo y dimensionamiento en el proyecto o memoria técnica, a presentar por el solicitante de la acometida.
4. Las acometidas para riego de zonas verdes, industrias u otro suministro diferente a viviendas se dimensionarán teniendo en cuenta el consumo previsto y las condiciones hidráulicas de la red.
5. Las acometidas para redes de incendio serán siempre independientes y se dimensionarán teniendo en cuenta el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI)
6. Los hidrantes se colocarán bajo el acerado y preferentemente en las esquinas, evitando plazas de aparcamiento y cumplirán las prescripciones del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI)
- 7.

Capítulo V.- REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

Artículo 37.1.- Condiciones generales

1. Para sistemas separativos se aplicará el diámetro resultante del cálculo. Para las redes de aguas fecales los colectores serán de PVC estructural o Polietileno para saneamiento SN-8. Para las redes de aguas pluviales también podrán utilizarse los colectores de hormigón.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

2. La pendiente mínima admitida será del 5 por mil.
3. Se proyectarán pozos de registro en todos los cambios de sentido, pendiente o enlaces. La tubería tendrá continuidad dentro de dichos pozos. La tapa será de fundición dúctil, diámetro de 60 cm., en la zona rodada serán de la clase D400, Norma EN-124 de 10 cm de altura de marco, y clase C250 para zonas peatonales. Se proyectarán pozos cada 40 m como máximo. Los pozos de más de 2,5 metros de resalto, serán sustituidos por una arqueta de disipación de energía.
4. Los imbornales serán de cítara de ladrillo de 74x24x60 cm, o prefabricados de hormigón, y estarán siempre conectados a pozos y llevarán el sifón en el pozo de registro; dicho sifón se realizará mediante codo de 90° del mismo material que el tubo. Las canalizaciones tendrán como mínimo un diámetro de 200mm. La rejilla tendrá barrotes ondulados y su dimensión será de 75x30 cm.
5. Las acometidas de las parcelas o inmuebles se ejecutarán con tubería de PVC estructural SN-80 o Polietileno para saneamiento SN-80. Irán siempre conectadas a la red general mediante pozos, bien registrables o pozos perdidos. El diámetro de las canalizaciones dependerá del caudal de evacuación de cada parcela o inmueble, y en cualquier caso tendrán como mínimo 200 mm de diámetro y pendiente 1,5 %
6. Todas las parcelas o inmuebles tendrán una arqueta de registro con tapa de fundición de 40x40 cm, tanto en pluviales como en fecales. Dicha arqueta estará situada en la acera, lo más próxima posible a la fachada del inmueble.
7. Se deberán realizar pruebas de estanqueidad y vídeo de al menos el 20 % respectivamente, de la urbanización. Estas pruebas se justificarán mediante certificado de laboratorio homologado.
8. El saneamiento será separativo.

Artículo 37.2.- Condiciones de acometidas de alcantarillado

1. Los tubos de acometida serán como mínimo de diámetro 200 de PVC estructural o Polietileno para saneamiento SN-80, con una pendiente mínima del 1,5 %.
2. La generatriz inferior del tubo de acometida estará siempre 10 cm como mínimo por encima de la generatriz media del colector general.
3. La acometida al colector general de la calle se hará siempre a pozo, de las





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

siguientes formas:

- Acometida al pozo existente más cercano: cuando desde la acometida al pozo más cercano haya menos de 10 metros.
 - Construir pozo no registrable: cuando desde la acometida al pozo mas cercano haya entre 10 y 25 metros.
 - Construir pozo de registro: cuando desde la acometida al pozo mas cercano haya mas de 25 metros.
4. En caso de promociones con locales, garajes u otras dependencias cuya rasante esté por debajo de la rasante del acerado, estas dependencias evacuarán siempre mediante bombeo a una arqueta elevada, situada la parte baja de ella en la cota del acerado. La red de gravedad de estas promociones dispondrá en su interior de válvula anti retorno, situada lo más próxima posible a la fachada del inmueble.
 5. Están totalmente prohibidas las conexiones directas a la Red General de locales bajo rasante, aún en el caso que hubiere cota suficiente.

Capítulo VI.- REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 38.1.- Relación con la Empresa Suministradora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

Artículo 38.2.- Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por RD 327511982)
3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones complementarias (aprobado por Decreto 842/2002.)





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Capítulo VII.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 39.1.- Niveles de iluminación.

Habrà que distinguir para todos los cálculos luminotécnicos los tipos de vía y zonas a iluminar. Será supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento

Capítulo VIII.-SEMAFORIZACIÓN

Artículo 40.- Condiciones generales.

Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semafización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

Capítulo IX.- TELECOMUNICACIONES

Artículo 41.- Telecomunicaciones en proyectos de urbanización.

En los proyectos de urbanización será obligatoria la inclusión de apartados específicos que contemplen la previsión de infraestructuras de telecomunicaciones. El número de arquetas de telecomunicaciones se justificará en función del número previsto de viviendas y edificaciones.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Capítulo X.- REDES DE COMUNICACIÓN OFICIALES (CORREOS Y TELÉGRAFOS)

Artículo 42.- Condiciones generales.

Se seguirá la normativa y directrices que fije la compañía de Correos y Telégrafos.

Capítulo XI.- OTRAS REDES DE COMUNICACIÓN

Artículo 43.- Condiciones generales.

Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales de Correos Telégrafos, serán las





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

TITULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Capítulo I.- CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 44.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

La ejecución de las obras no puede impedir en ningún momento el libre tránsito de personas y vehículos por las vías y espacios públicos, salvo la autorización expresa temporal del Excmo. Ayuntamiento.

Así mismo, no pueden suponer ningún peligro para las personas ni los bienes, públicos o privados.

Ninguna obra obtendrá ningún elemento fijo o móvil que genere cualquier tipo de servidumbre para la vía pública.

Todas las obras se atenderán a lo dispuesto al respecto en las Normas Urbanísticas del planeamiento básico municipal.

Artículo 45.- Acometidas a las diferentes redes.

Para acometer a las diferentes redes de infraestructura, es necesario el permiso municipal correspondiente y cumplir en todo a la Normativa dispuesta por los Servicios Municipales.

Los diferentes pavimentos, jardinería o demás elementos urbanos de los espacios públicos, que deban ser afectados en las obras de acometidas a las distintas redes o de los accesos de vehículos al interior de las manzanas, deberán ser reparados y quedar en su situación primitiva, debidamente ejecutados con cargo a los propietarios que solicitaron la correspondiente licencia de obras.

Artículo 46.- Aspectos no considerados por estas Normas Urbanísticas.

Todos los aspectos de las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones con respecto a las vías públicas no considerada en estas Normas Urbanísticas, se regularán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Municipio.

Capítulo II.- CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Artículo 47.- Alcance y contenido de este capítulo.

Se contiene en este capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Parcial, referentes a:

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE USO.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Sección 1ª.- Condiciones de Edificación y Volumen.

Artículo 48.- Superficie y Límite de una Unidad de Actuación.

Las parcelas delimitadas en este plan se consideran Unidades de actuación. La superficie y forma de cada parcela es el reflejado en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial y cuyo valor numérico figura en las normas particulares de cada Zona y en el correspondiente cuadro de características.

Artículo 49.- Edificabilidad de una manzana y parcela.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 36.9 de la normativa del PGOU de Lepe de este concepto.

Artículo 50.- Parcela.

Se define el tamaño de las parcelas mínimas edificables fijadas en el PGOU de Lepe en función del uso al que se destinen.

Artículo 51.- Ocupación máxima de la parcela para la edificación.

El porcentaje de ocupación de cada manzana y parcela, es el definido en el artículo correspondiente a las Normas particulares de su Zona.

Artículo 52.- Criterios Generales para los Espacios Libres.

El tratamiento, en cuanto a su diseño y ejecución de toda superficie de suelo no ocupada por una edificación, tiene que estar definido, bien en el Proyecto de Urbanización, en caso de Viarios y Espacios Libres de dominio y uso público, o bien en los Proyectos unitarios de edificación en las Unidades de Actuación.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Artículo 53.- Tratamiento de los Espacios Libres interiores de la Unidad de Actuación (manzana o parcela).

El Espacio Libre interior de las parcelas dentro de la Unidad de Actuación, deberá estar urbanizado y tratado en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería con arbolado.

Artículo 54.- Rasantes de alineación.

Las rasantes de alineación para cada Unidad de Actuación, son las definidas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Artículo 55.- Rasante de línea de edificación.

La rasante de línea de edificación, será la que defina el proyecto de Edificación o el Estudio de Detalle en su caso.

Artículo 56.- Alturas de la edificación.

La altura de la edificación vendrá dada por el número de plantas, que está definido en las condiciones particulares de cada zona.

a) La altura máxima en metros de una edificación se obtendrá considerando una altura mínima de la planta baja de 2,50 m para usos residenciales y 3,00 m para otros usos (excepto aparcamientos, que será de 2,25 m.) En el resto de las plantas la altura estará comprendida entre 2,50 y 3,00 m.

b) Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a un metro y medio, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo.

c) Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a un metro, en cualquier punto, medida al techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

d) En la edificación ordenada según alineaciones viarias la planta baja para cada tramo de frente de parcela será aquella cuyo pavimento se sitúe entre 60 cm por encima o por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. En los casos en que, como consecuencia de la pendiente, exista más de una planta que se sitúa dentro de dichos límites, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela aquella de posición inferior.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Toda planta cuyo pavimento se sitúe por encima de los límites establecidos en el párrafo anterior, tendrá la consideración de planta piso.

e) En la edificación aislada tendrá consideración de planta baja aquella planta, o parte de la misma, situada encima de la planta sótano, real o posible.

f) En los solares de ocupación singular la planta baja vendrá determinada en el correspondiente Estudio de Detalle, debiéndose establecer en el mismo la correspondiente cota de referencia.

g) Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 45 % hasta la mitad de la profundidad edificable. Su arranque no podrá superar la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los espacios resultantes no serán habitables. Las cubiertas serán de teja y abarcarán los dos primeros cuerpos de la edificación, con un máximo de 14 metros, formando una cubierta a dos aguas con pendientes contrarias del mismo valor, con la vertiente del faldón de la primera crujía hacia la calle, llegando como máximo hasta la mitad del fondo antes definido, y debiendo quedar visto y sin antepecho. En el caso de que la edificación cuente con sólo dos crujías y ningún cuerpo posterior, ya esté o no adosado a éstas, se admitirá que la cubierta de teja ocupe sólo el primer cuerpo, con el límite máximo de la mitad del fondo edificado, manteniendo el resto de parámetros. No se permitirá el vertido directo de agua de lluvia a la vía pública
- El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana con una altura no superior a los 60 cm y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a un metro.
- Las construcciones técnicas, tales como cuarto de depósitos, caja de escalera y de ascensores, telecomunicaciones así como torreones y castilletes en determinadas zonas, donde expresamente se establezca y se regulen sus dimensiones, por formar parte de la configuración tradicional.
- Estas construcciones deberán agruparse en un único volumen y quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45 °, y el proyecto de edificación los reflejará, guardando una composición adecuada con el conjunto. Las construcciones técnicas y castilletes no superarán sobre la cara superior del último forjado la altura de tres metros, o la que resulte de acuerdo con los reglamentos técnicos aplicables en cada caso, ni ocuparán más de un 20 % de su superficie, ni más de 25 m². Esta superficie se reducirá a 12 m² en el caso de escaleras de viviendas particulares ubicadas en la última planta de un edificio plurifamiliar, o en viviendas unifamiliares.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- Sobre su cubierta, que no será accesible, no se permitirá la construcción o colocación de ningún elemento excepto los elementos de remate de cubierta, de torreones o castilletes que en conjunto no superen los 3 metros de altura máxima y estén debidamente integrados en la composición del conjunto. Se entiende como torreón una pieza habitable, mientras que castillete sería un elemento no habitable, destinado exclusivamente al acceso a la cubierta, vinculado a cuerpo de escalera. No podrán levantarse ni adosarse más de dos castilletes.

Artículo 57.- Altura entre plantas.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de 2 plantas consecutivas.

Se admiten también las dobles alturas y otras alturas que produzcan los vacíos de las plantas superiores.

Artículo 58.- Altura libre de planta.

	Mínima	Máxima
- En planta baja:	2,50 m-3,00m	libre
- En planta primera.....	2,50 m	3,00 m
- En garajes	2,25 m	3,00 m
- En sótanos.....	2,30 m	libre

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

Artículo 59.- Vuelos

a) En la edificación ordenada según la alineación viaria se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas y a partir de una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 metros, se admiten cuerpos salientes abiertos, siempre que el tramo de calle tenga una anchura superior a seis metros. Su vuelo se limita a 1/10 de dicho ancho, sin sobrepasar los 0,60 metros, o la medida de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 0,60 metros. No podrán ocupar en cada planta más de un 60 % de la longitud de fachada y las barandillas serán diáfanos. En la fachada posterior los cuerpos salientes no sobrepasarán la profundidad edificable. Se admiten elementos salientes decorativos que, en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la hacer, con un máximo de treinta centímetros. Los situados encima de los tres metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de 0,60 metros, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

existentes.

b) En la edificación aislada no se limita el vuelo ni de los cuerpos ni de los elementos salientes, que computaran a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad. No computarán los cuerpos salientes abiertos, y la parte abierta de los semicerrados, situados a partir de la planta primera, contabilizarán la mitad de su superficie en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. Se excluyen de esta excepción los pasillos y escaleras abiertas.

c) Los cuerpos salientes cerrados y la parte cerrada de los cuerpos salientes semicerrados computará a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, ocupación en planta y retranqueos correspondientes a cada zona.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen, excepto para pérgolas de más de tres metros, que computarán en todo lo que superen dicha medida.

Artículo 60.- Aprovechamiento del subsuelo

Se estará a lo dispuesto al respecto en la disposición adicional segunda de la normativa del PGOU.

El aprovechamiento del subsuelo, según la definición dada en el artículo 9 del presente Plan Parcial, y sin perjuicio de las disposiciones establecidas para los sótanos, será, de dominio público en las parcelas destinadas tanto a viales, dotaciones públicas o sistemas generales. En aquéllas que tengan la consideración de bienes patrimoniales de la Administración el aprovechamiento del subsuelo tendrá idéntica consideración., y será de titularidad privada en las parcelas de resultado a las que se les asigne aprovechamiento lucrativo.

Se permite, previa aprobación municipal y, en su caso, a la previa desafectación y enajenación del subsuelo público conforme al ordenamiento jurídico, construir en planta sótano, con destino exclusivo aparcamiento, ocupando el subsuelo, siempre que la estructura se proyecte teniendo en cuenta el ajardinamiento de la misma (árboles de porte medio).

Artículo 61.- Situación de las edificaciones respecto a las alineaciones y linderos de la Unidad de Actuación.

La situación de las edificaciones respecto a las alineaciones y linderos de cada Unidad de Actuación, será la definida en las Normas particulares de cada zona.

Artículo 62.- Patios.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de fachada de forma que:

- en patios interiores, a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de $12 m^2$ para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y $8 m^2$ para la superficie.

- en patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- en patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de $9 m^2$ para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de caja de escalera, ascensor ó las edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

- los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones. La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de tres metros.

- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas, cuyas piezas ventilen a el , hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

- En todo caso se cumplirá lo establecido por el Código Técnico de la Edificación. (CTE)

Artículo 63.- Elementos mecánicos e instalaciones.

Para todos los usos, y en aquellos casos en que sea necesario colocar elementos mecánicos o instalaciones en contacto con el exterior, bien en las fachadas y/o cubiertas de los edificios y/o en los espacios exteriores privados o públicos, por necesidad de funciones que se desarrollen en las edificaciones, todos





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

ellos deberán estar cuidadosamente integrados en el diseño y ornamentación del edificio y/o espacios exteriores, debiendo constar en el Proyecto, con el que se solicite licencia, detalladamente su solución.

Artículo 64.- Escaleras.

No se define ninguna dimensión mínima ni condición, para la iluminación y ventilación de las escaleras, dejándolo a criterio y responsabilidad del autor del Proyecto, quien está obligado a cumplir en todo caso, con el Código Técnico de la Edificación.

Sección 2ª. Condiciones de uso.

Artículo 65.- Tipos de uso.

Para cada Unidad de Actuación, se define un uso preferente, y en su caso unos usos alternativos, que vienen asignados en las Normas Particulares de cada zona.

Artículo 66.- Usos permitidos.

Los usos permitidos en la Unidad de Actuación, son los definidos en las Normas Particulares de cada zona.

Para cada una de las Unidades de Actuación, se define el Uso preferente con sus complementarios y los usos alternativos.

En caso de querer transformar parcialmente la superficie con uso preferente inicial en algún uso alternativo, deberá redactarse y tramitarse un Plan Especial que abarque la totalidad de la Unidad de Actuación, donde se sitúen las alineaciones y volúmenes de las edificaciones con sus correspondientes usos.

En planta sótano están prohibidos los usos residenciales y todos aquellos que estén destinados al público. Solo se permiten aparcamientos, instalaciones o almacenes.

Artículo 67.- Uso preferente.

Es el uso característico y predominante de la Unidad de Actuación que ha dado lugar a la calificación del suelo de la misma.

Artículo 68.- Usos alternativos.

Son aquellos usos que pueden existir junto al preferente, e incluso pueden tomar o intercambiar superficie o edificabilidad con él.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Sección 3ª. Condiciones de circulación y aparcamiento.

Artículo 69.- Número de plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento totales exigidas para el Plan Parcial son las expresadas en los apartados y cuadros correspondientes de la Memoria. La previsión mínima de aparcamientos así como la regulación de sus condiciones características se establece en el PGOU de Lepe, en la Ordenanza de aparcamientos.

Artículo 70.- Plazas de aparcamiento en la Unidad de Actuación.

El número mínimo de plazas en el interior de cada Unidad de Actuación, se fija en las Ordenanzas Particulares de cada zona y en el Cuadro Resumen de Características de la memoria.

Sección 4ª. Condiciones estéticas y de composición.

Artículo 71.- Fachadas.

Todos los cerramientos exteriores de las edificaciones, incluido la cubierta, tendrán la misma consideración de fachada, es decir, deberán responder a los mismos criterios de calidad en sus acabados sin que tengan diferencias en detrimento de la calidad de alguna de ellas, que se considere menos importante. Se incluye en este criterio, las fachadas que aparezcan por diferencias de alturas de edificaciones medianeras. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno. Las puertas de accesos a garajes serán de madera, se deberá cuidar el diseño de las mismas, sobretodo en los accesos a garajes particulares desde el viario.

Artículo 72. Tendederos.

En los proyectos residenciales en caso de reservar un espacio como tendedero para cada vivienda no será visible desde la vía pública.

Artículo 73.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc, o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

3. Los conductos de ventilación cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 74.- Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a 2.50 metros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 75. Retranqueos

La edificación ordenada según alineaciones viarias, en caso de retroceder, deberá hacerlo uniformemente, por tramos completos de calle y con un retranqueo mínimo de dos metros. Además se garantizará un cerramiento uniforme de parcela.

Artículo 76. Marquesinas y toldos.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente

Artículo 77. Portadas, escaparates y vitrinas

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma.

Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de estética.

Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la edificación.

Artículo 78.- Urbanización.

Artículo 131 del PGOU de Lepe: Los proyectos de Urbanización y de Ejecución deberán incluir todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y paisajística de la Zona de Actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales, etc.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a entre otros a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, los Proyectos de urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de las mismas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios. Igualmente, deberán incluir el sistema de recogida de residuos urbanos que establezca el Ayuntamiento, por cuenta y a costa de los propietarios.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Contendrán todos los elementos necesarios para ejecutar las obras correspondientes y a tal fin, definirán exhaustivamente, tanto las diferentes redes de infraestructuras, como la ejecución y terminación de la superficie de suelo visible con todos sus elementos y todo lo que constituye el mobiliario urbano necesario para el equipamiento.

Incorporarán la definición del diseño de los cerramientos definitivos de las parcelas públicas destinadas a espacios libres y a equipamientos.

Estos cerramientos se ejecutarán con las obras de urbanización generales. Asimismo se definirán en el Proyecto general de Urbanización y se ejecutarán con las obras del mismo destinadas al uso docente y/o deportivo, el ajardinamiento perimetral de todas las parcelas equipamentales públicas.

Artículo 79.- Jardinería.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

Artículo 80.- Calidad medio ambiental.

Las edificaciones estarán diseñadas con criterios de ahorro energético y de consumo de agua, pudiendo estar dotadas además de dispositivos para la captación de energía solar, eólica.

Se tendrá en cuenta además, la disposición de espacios para la recogida selectiva de residuos y la guardería de bicicleta.

Capítulo III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

Artículo 81.- Criterios generales

La zonificación que establece el plan Parcial se basa en la inclusión en cada una de ellas de todas las Unidades de actuación que tienen la misma calificación urbanística.

Artículo 82.- Tipos de zonas

- Zona 1. Residencial Unifamiliar intensivo. Suburbana
- Zona 2. Residencial Unifamiliar intensivo. En hilera
- Zona 3. Residencial colectivo libre.
- Zona 4. Residencial colectivo de protección pública. En bloque
- Zona 5. Terciario. Comercial, mediana superficie.
- Zona 6. Terciario. Comercial, gran superficie.
- Zona 7. Terciario. Alojamiento hotelero
- Zona 8. Terciario. Comercial y oficinas
- Zona 9. Espacios libres, parques y jardines.
- Zona 10. Dotacional.
- Zona 11. Infraestructuras.

Sección I.- Normas particulares para la Zona 1.

Artículo 83.- Unidades de actuación que comprende

- M-01
- M-02
- M-03
- M-04
- M-05
- M-06
- M-07

Artículo 84.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias (Sección 3ª, Artículos 38 y 39 del PGOU) de la Zona 2b, manzanas suburbanas. (Artículo 42 del PGOU)

1. Tipología Edificio

La edificación se ordenará según alineaciones viarias. Formará medianera con la edificación contigua.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2. Usos

2.1 **Uso Preferente**

Residencial unifamiliar intensivo.

2.2 **Usos Complementarios**

- Aparcamientos, garajes particulares
- Comercial
- Oficinas
- Dotaciones comunitarias
-

2.3 **Usos alternativos**

Terciario y oficinas

2.4 **Usos por planta**

2.4.1 Planta baja

Se permiten los usos complementarios y/o alternativos.

2.4.2 Planta sótano

Usos en planta sótano:

En caso de garaje individual para cada parcela, no se podrán situar los mismos en planta sótano, no permitiéndose rampas individuales para cada parcela, debiéndose proyectar en planta baja, en cuyo caso la puerta de la cochera deberá tener un diseño similar al resto de la carpintería y estar integrada con el resto de huecos de la edificación.

En caso de resolver los garajes de forma colectiva para todas las parcelas de una misma manzana se podrán situar en planta sótano, permitiéndose dos accesos en rampa.

2.4.3 Plantas primera

Se permite exclusivamente el uso residencial.

3. Condiciones de parcela





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

El frente mínimo por parcela se fija en 8 m, debiendo poder inscribirse un círculo de igual diámetro, y la superficie mínima de parcela 160 metros cuadrados.

Para continuar con la tipología edificatoria existente se permite que las parcelas tengan una profundidad menor a 20 metros, mientras se cumplan las limitaciones de frente y de superficie citadas anteriormente, para preservar la homogeneidad que caracteriza a este sector, las nuevas parcelas completarán las manzanas existentes, respetando la parcelación actual.

La parcelación establecida en este documento se considera vinculante, no obstante, podrá modificarse con el correspondiente proyecto de Reparcelación, debiéndose respetar las parcelas mínimas establecidas en la normativa del PGOU.

4. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máximo de cada unidad se refleja en el Art. 85.

5. Ocupación máxima de parcela

Para la planta sótano el 100%

6. Fondo edificable máximo.

Las construcciones no podrán superar la profundidad de 14 metros.

7. Número de plantas

Los edificios tendrán dos plantas.

8. Altura de la edificación

La altura de la edificación máxima es de 7mt.

9. Retranqueos

No hay retranqueos obligatorios.

10. Condiciones de desarrollo





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario.

11. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la manzana

- Una plaza por cada 100 m²/t

Artículo 85.- Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº máximo viviendas	Nº mínimo Aparcamiento
M-01	706,55 m ²	0,91 m ² /m ²	640,00 m ² T	4	6
M-02	764,74 m ²	0,84 m ² /m ²	640,00 m ² T	4	6
M-03	308,20 m ²	0,52 m ² /m ²	160,00 m ² T	1	2
M-04	1.021,07 m ²	1,15 m ² /m ²	1.170,00 m ² T	6	12
M-05	2.429,59 m ²	1,05 m ² /m ²	2.560,00 m ² T	15	26
M-06	395,52 m ²	0,81 m ² /m ²	320,00 m ² T	2	3
M-07	1.254,73 m ²	0,51 m ² /m ²	640,00 m ² T	4	6
TOTAL			6.130,00 m²T	36	61

Sección II.- Normas Particulares para la Zona 2

Artículo 86.- Unidades de Actuación que comprende

- M-08
- M-09
- M-10
- M-11
- M-12

Artículo 87.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias (Sección 3ª, Artículos 38 y 39 del PGOU) de la Zona 1, hileras de casas. (Artículo 40 del PGOU)

1. Tipo Edificatorio

La edificación se ordenará en edificación adosada en hileras de casas.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2. Usos

2.1. **Uso Preferente**

Residencial

2.2. **Usos Complementarios**

Aparcamientos

2.3. **Usos Alternativos**

No se consideran

2.4. **Usos por plantas**

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente.

2.4.2. Sótano

Se permite una planta en sótano.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén. Se contempla un aparcamiento soterrado comunitario en cada parcela, con entradas individuales a cada vivienda desde el mismo.

El acceso al aparcamiento se situará en la calle ó H, la rampa de acceso al mismo será común a todas las viviendas y estará situada en las parcelas M- 08.I-03, M-09.I-04, M-10.I-05, M-11. I-06 y M-12.I-07.

Cuando la edificación bajo rasante ocupe el 100 % de la parcela, se proyectará la estructura teniendo en cuenta el ajardinamiento del espacio libre de parcela.

2.4.3. Plantas por encima de la baja

Se permiten el uso residencial

3. Condiciones de parcela

La parcelación establecida en este documento se considera vinculante, no obstante, podrá modificarse con el correspondiente proyecto de Reparcelación, debiéndose





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

respetar las parcelas mínimas establecidas en la normativa del PGOU.

4. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máximo se refleja en el artículo 88.

5. Fondo máximo edificable.

Profundidad máxima de la edificación 12 m.

6. Ocupación máxima de la parcela

No se fija.

7. Número de Plantas

El número máximo de plantas es de dos.

8. Altura de la edificación.

La altura de la edificación máxima es de 7mt. En caso de levantarse la planta baja del nivel de la calle para posibilitar la ventilación e iluminación del sótano, la altura reguladora podrá alcanzar 7,50 mt.

9. Retranqueos

No hay retranqueos obligatorios.

10. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario.

11. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la manzana o unidad de actuación

- Una plaza por cada 100 m² de edificabilidad. Máximo dos plazas por vivienda.

Artículo 88. Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº máximo viviendas	Nº mínimo Aparcamiento
M-08	4.785,22 m ²	0,55 m ² /m ²	2.640 m ² /T	22	26
M-09	4.786,49 m ²	0,55 m ² /m ²	2.640 m ² /T	22	26
M-10	4.787,32 m ²	0,55 m ² /m ²	2.640 m ² /T	22	26
M-11	4.425,59 m ²	0,60 m ² /m ²	2.640 m ² /T	22	26
M-12	4.422,39 m ²	0,60 m ² /m ²	2.640 m ² /T	22	26
TOTAL			13.200,00 m²/T	110	130

Sección III.- Normas Particulares para la Zona 3

Artículo 89.- Unidades de Actuación que comprende

- M-13
- M-14

Artículo 90.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias (Sección 3ª, Artículos 38 y 39 del PGOU) de la Zona 2c, edificios plurifamiliares.(Artículo 43)

1. Tipo Edificatorio

La edificación se ordenará según las alineaciones del viario, en edificación plurifamiliar en manzana, en torno a un espacio libre común, que se deberá ajardinar y en el que se podrán ubicar usos complementarios dotacionales socio- deportivos de uso exclusivo para el edificio ó edificios de la unidad de actuación.

2. Usos

2.1. Uso Preferente

Residencial colectivo libre

2.2. Usos Complementarios

Terciario





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2.3. Usos Alternativos

No se consideran

2.4. Usos por plantas

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente y el complementario

2.4.2. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

El acceso a la planta sótano se situará en la calle H.

Cuando la edificación bajo rasante ocupe el 100 % de la parcela, se proyectará la estructura teniendo en cuenta el ajardinamiento del espacio libre de la parcela en planta baja.

2.4.3. Plantas por encima de la baja

Se permiten el uso residencial

3. Condiciones de parcela

La parcelación establecida en este documento se considera vinculante, no obstante, podrá modificarse con el correspondiente proyecto de Reparcelación, debiéndose respetar las parcelas mínimas establecidas en la normativa del PGOU.

4. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máximo se refleja en el artículo 91.

5. Fondo máximo edificable

Profundidad máxima de la edificación 14 m.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

6. Ocupación máxima de la parcela

En sótano 100%

7. Número de Plantas

El número máximo de plantas es de cuatro (baja + 3) salvo en las esquina de las calles B-G y A-I, en el frente que da a la Urbanización Virgen Bella, que será de 3 plantas, Baja + 2, según se refleja en el plano O-02.

8. Altura de la edificación

La altura de la edificación máxima es de 13 mt. En caso de levantarse la planta baja del nivel de la calle para posibilitar la ventilación e iluminación del sótano, la altura reguladora podrá alcanzar 13,50 mt.

9. Alineaciones obligatorias

La edificación se alineará obligatoriamente en la manzana 13 a la alineación de la calle B y en la manzana 14 a la alineación de las calles I y B. No permitiéndose retranqueos en dichas calles, en el resto los retranqueos son libres.

10. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario.

11. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la manzana o unidad de actuación

- Una plaza por cada 100 m² de edificabilidad residencial y una plaza por cada 80 m² de edificabilidad comercial (terciario)

Artículo 91. Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación.

Manzana	Uso	Superficie	e	Edificabilidad	Nº máximo viviendas	Nº mínimo Aparcamiento
	Libre					

Plza. España, 1, Lepe. 21440 Huelva. Tfno. 959625000. Fax: 959 38 03 12

www.lepe.es





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

M-13	plurifamiliar	3.251,88 m ²	1,62 m ² /m ²	4.262,00 m ² /T	42	43
	Terciario			1.000,00 m ² /T		10
M-14	Libre	5.062,76 m ²	1,33 m ² /m ²	4.755,00 m ² /T	42	48
	plurifamiliar					
	Terciario			2.000,00 m ² /T		20
TOTAL				10.017,00 m²/T	84	121

Sección IV. Condiciones Particulares de la zona 4

Artículo 92.- Unidades de actuación que comprende

- M-15
- M-16
- M-17
- M-18
- M-19
- M-20
- M-21
- M-22

Artículo 93.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a la edificación aislada (Sección 4ª, Artículos 45 y 46 del PGOU), Zona 5, bloques aislados. (Artículo 48 del PGOU)

1. Tipo Edificatorio

La edificación se ordenará en bloque aislado, en torno a un espacio libre común, que se deberá ajardinar y en el que se podrán ubicar usos complementarios dotacionales socio- deportivos de uso exclusivo para el edificio ó edificios de la unidad de actuación.

2. Usos

2.1. Uso Preferente

Residencial colectivo de protección pública

2.2. Usos Complementarios

- Terciario





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2.3. Usos Alternativos

No se consideran

2.4. Usos por plantas

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente y los complementarios.

2.4.2. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

En caso de aparcamiento común para todas las parcelas, los accesos se realizarán desde las calles B y D.

Si el aparcamiento es independiente para cada parcela, no se podrá acceder directamente desde la calle I por lo que se proyectará una vía auxiliar de acceso a todos los aparcamientos. En este caso los accesos se producirán por uno sólo de los lados largos de la manzana, desde el este o el oeste orientados a las calles H ó I. En cualquier caso los accesos se agruparán dos a dos para minimizar las interferencias con el tráfico peatonal.

Cuando la edificación bajo rasante ocupe el 100 % de la parcela, se proyectará la estructura teniendo en cuenta el ajardinamiento del espacio libre de la parcela en planta baja.

2.4.3. Plantas por encima de la baja

Se permiten el uso residencial

3. Condiciones de parcela

La parcelación establecida en este documento se considera vinculante, no obstante, podrá modificarse con el correspondiente proyecto de Reparcelación, debiéndose respetar las parcelas mínimas establecidas en la normativa del PGOU.

4. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máximo se refleja en el artículo 94.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

5. Ocupación máxima de la parcela

Planta sótano 100 %

6. Número de Plantas

El número máximo de plantas es de cuatro.

7. Altura de la edificación

La altura de la edificación máxima es de 13mt. En caso de levantarse la planta baja del nivel de la calle para posibilitar la ventilación e iluminación del sótano, la altura reguladora podrá alcanzar 13,50 mt.

8. Retranqueos

La edificación se retrasará la mitad de su altura con respecto a la alineación de vial y a todos los linderos.

9. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario.

10. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la manzana o unidad de actuación

- Una plaza por cada 100 m² de edificabilidad

Artículo 94. Cuadro de características de cada manzana o unidad de actuación.

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº máximo viviendas	Nº mínimo Aparcamiento
M-15	1.452,88 m ²	1,55 m ² /m ²	1.982,40 m ² /t	24	20
M-16	1.452,95 m ²	1,55 m ² /m ²	1.982,40 m ² /t	24	20
M-17	1.452,84 m ²	1,55 m ² /m ²	1.982,40 m ² /t	24	20
M-18	1.452,84 m ²	1,55 m ² /m ²	1.982,40 m ² /t	24	20
M-19	1.452,83 m ²	1,54 m ² /m ²	1.982,40 m ² /t	24	20
M-20	1.440,40 m ²	1,52 m ² /m ²	1.927,33 m ² /t	24	20
M-21	1.440,40 m ²	1,51 m ² /m ²	1.927,33 m ² /t	24	20
M-22	1.440,41 m ²	1,51 m ² /m ²	1.927,33 m ² /t	24	20
TOTAL			15.693,99 m²/T	48	160





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Sección V. Condiciones Particulares de la zona 5

Artículo 95.- Unidades de actuación que comprende

- T-01
- T-02
- T-03
- T-04

Artículo 96.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a los solares de ocupación singular (Sección 5ª, Artículos 50 y 51 del PGOU), Zona 7, volumetría especial. (Artículo 52 del PGOU)

1. Tipología edificatoria.

La edificación será de tipo exento.

2. Usos

2.1. Uso preferente

Terciario.

2.2. Uso complementario

- Locales de reunión y ocio al servicio de las instalaciones.
- Oficinas al servicio de las instalaciones.
- Servicios de infraestructura urbana.

En conjunto la edificabilidad destinada a estos usos no superará el quince por ciento (15%) de la total de la Unidad de actuación.

2.3. Usos alternativos

No se admiten

2.4. Usos por plantas

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2.4.2. Entreplanta

Se permiten los usos complementarios

2.4.3. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

3. Edificabilidad

El coeficiente de la edificabilidad máxima se refleja en el artículo 97.

4. Ocupación máxima

100%

5. Número de plantas

1 planta. Se permite construir una entreplanta

6. Altura máxima de la edificación

Nueve (9) metros.

7. Ubicación de la edificación de la parcela. Retranqueos

Retranqueos libres.

8. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la unidad.

Una plaza cada 100 m² construibles de uso de oficinas y 1 plaza por cada 80 m² de uso comercial. Cada parcela tipo A lleva asociada una parcela B destinada a aparcamiento

9. Condiciones de desarrollo





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario.
En el caso de que las obras de dicho proyecto se llevaran a cabo por fases se deberán ejecutar con la primera fase de las obras de las zonas comunes y espacios libres privativos.

Artículo 97.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº mínimo Aparcamiento
T-01.A	1.006,17 m ²	1,00 m ² /m ²	1.006,01 m ² /T	0
T-02.A	980,82 m ²	1,00 m ² /m ²	981,00 m ² /T	0
T-03.A	953,15 m ²	1,00 m ² /m ²	953,00 m ² /T	0
T-04.A	956,41 m ²	1,00 m ² /m ²	956,00 m ² /T	0

Sección VI. Condiciones Particulares de la zona 6

Artículo 98.- Unidades de actuación que comprende

- T-05

Artículo 99.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a los solares de ocupación singular (Sección 5ª, Artículos 50 y 51 del PGOU), Zona 7, volumetría especial. (Artículo 52 del PGOU)

1. Tipología edificatoria.

La edificación será de tipo exento. Volumetría especial.

2. Usos

2.1. **Uso preferente**

Terciario.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

2.2. Uso complementario

- Locales de reunión y ocio al servicio de las instalaciones.
- Oficinas al servicio de las instalaciones.
- Servicios de infraestructura urbana.
-

En conjunto la edificabilidad destinada a estos usos no superará el quince por ciento (15%) de la total de la Unidad de actuación.

2.3. Usos alternativos

No se admiten

2.4. Usos por plantas

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente.

2.4.2. Entreplanta

Se permiten los usos complementarios

2.4.2. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

El acceso al sótano se situará en la calle G.

3. Edificabilidad

El coeficiente de la edificabilidad máxima se refleja en el artículo 100.

4. Ocupación máxima

86 %

5. Número de plantas





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

1 planta. Se permite construir una entreplanta

6. Altura máxima de la edificación

Nueve (9,00) metros.

7. Ubicación de la edificación de la parcela. Retranqueos

Se reservará una zona, cerrada en todo su perímetro, de carga y descarga con acceso desde la calle D.

8. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la unidad.

Una plaza cada 100 m² construibles de uso de oficinas y 1 plaza por cada 80 m² de uso comercial.

9. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario. En el caso de que las obras de dicho proyecto se llevaran a cabo por fases se deberán ejecutar con la primera fase de las obras de las zonas comunes y espacios libres privativos.

Artículo 100.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº mínimo Aparcamiento
T-05	12.083,15 m ²	0,96 m ² /m ²	11.632,00 m ² /T	116

Sección VII. Condiciones Particulares de la zona 7

Artículo 101.- Unidades de actuación que comprende

- T-06

Artículo 102.- Condiciones particulares de la edificación





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a los solares de ocupación singular (Sección 5ª, Artículos 50 y 51 del PGOU), Zona 7, volumetría especial. (Artículo 52 del PGOU)

1. Tipología edificatoria.

La edificación será de tipo exento. Volumetría especial.

2. Usos

2.1. Uso preferente

Alojamiento hotelero

2.2. Uso complementario

- Oficinas

2.3. Usos alternativos

No se admiten

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente y los complementarios.

2.4.2. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.

Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

El acceso al sótano se situará en la calle C.

2.4.3. Plantas por encima de la baja

Se permite el uso preferente y los complementarios.

3. Edificabilidad





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

El coeficiente de la edificabilidad máxima se refleja en el artículo 103.

4. Ocupación máxima

- Planta baja.....100%
- Resto de plantas.....70%

5. Número de plantas

4 plantas.

6. Altura máxima de la edificación

Quince con veinte (15,20) metros.

7. Ubicación de la edificación de la parcela. Retranqueos

Retranqueos libres.

8. Tratamiento de los espacios libres de la unidad.

Todos los espacios libres de la unidad, no ocupados por las pistas e instalaciones abiertas, edificios y accesos se pavimentarán y/o ajardinarán y se dotarán de arbolado.

9. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la unidad.

Una plaza cada 100 m² construibles de uso de oficinas, una plaza por cada 80 m² de uso comercial. Para el uso hotelero se deberá cumplir lo establecido por el art. 4.g.de las Ordenanzas de Aparcamiento del PGOU:

- g) Los hoteles de cuatro y cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones dobles o el equivalente de sencillas. Los hoteles de tres estrellas, una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente de sencillas. Los demás establecimientos hoteleros, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

10. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario. En el caso de que las obras de dicho proyecto se llevaran a cabo por fases se deberán ejecutar con la primera fase de las obras de las zonas comunes y espacios libres privativos.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

Artículo 103.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº mínimo Aparcamiento
T-06	1.878,43 m ²	2,10 m ² /m ²	3.943,00 m ² /T	40

Sección VIII. Condiciones Particulares de la zona 8

Artículo 104.- Unidades de actuación que comprende

- T-07
- T-08
- T-09
- T-10
- T-11
- T-12

Artículo 105.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a los solares de ocupación singular (Sección 5ª, Artículos 50 y 51 del PGOU), Zona 7, volumetría especial. (Artículo 52 del PGOU)

1. Tipología edificatoria.

La edificación será de tipo exento. Volumetría especial.

2. Usos

2.1. Uso preferente

Terciario

2.2. Uso complementario

- Oficinas

2.3. Usos alternativos

No se admiten





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

2.4.1. Planta baja

Se permite el uso preferente y los complementarios.

2.4.2. Sótano

Se permite una planta sótano, o más de una en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamiento.
Se permite el uso de aparcamiento, el de instalaciones y servicios generales del edificio y el de almacén.

El acceso al sótano se situará en las calles B y C.

2.4.3. Plantas por encima de la baja

Se permiten los usos complementarios.

3. Edificabilidad

El coeficiente de la edificabilidad máxima se refleja en el artículo 106.

4. Ocupación máxima

-	Planta baja.....	100%
-	Resto de plantas.....	70%

5. Número de plantas

4 plantas.

6. Altura máxima de la edificación

Quince con veinte (15,20) metros.

7. Ubicación de la edificación de la parcela. Retranqueos

Retranqueos libres.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

8. Tratamiento de los espacios libres de la unidad.

Todos los espacios libres de la unidad, no ocupados por las pistas e instalaciones abiertas, edificios y accesos se pavimentarán y/o ajardinarán y se dotarán de arbolado.

9. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la unidad.

Una plaza cada 80 m² construibles.

10. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario. En el caso de que las obras de dicho proyecto se llevaran a cabo por fases se deberán ejecutar con la primera fase de las obras de las zonas comunes y espacios libres privativos.

Artículo 106.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Manzana	Superficie	e	Edificabilidad	Nº mínimo Aparcamiento
T-07	787,89 m ²	2,41 m ² /m ²	1.901,00 m ² /T	24
T-08	792,94 m ²	2,40 m ² /m ²	1.901,00 m ² /T	24
T-09	442,78 m ²	2,26 m ² /m ²	1.941,00 m ² /T	24
T-10	842,73 m ²	2,30 m ² /m ²	1.941,00 m ² /T	24
T-11	1.215,69 m ²	2,88 m ² /m ²	3.453,00 m ² /T	43
T-12	1.213,10 m ²	2,84 m ² /m ²	3.451,00 m ² /T	43

Sección IX. Condiciones Particulares de la zona 9

Artículo 107.- Unidades de actuación que comprende

- ZV-1
- ZV-2

Artículo 108.- Condiciones particulares de la edificación

1. Tipología edificatoria.





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

La edificación será de tipo exento.

2. Usos

2.1. **Uso preferente**

- Zonas verdes básicas.
- Zonas verdes singulares. Destinadas al paseo, la estancia, el juego y el disfrute de la vegetación y el aire libre.

2.2. **Uso complementario**

- Infraestructuras urbanas.
- Locales de reunión y ocio.
- Servicios higiénicos y mantenimiento.
- Fuentes y otros elementos de ornato.
- Dotacionales vinculados con la cultura, el deporte y el ocio.

2.3. **Usos alternativos**

No se admiten

3. Edificabilidad

El coeficiente de la edificabilidad máxima se refleja en el artículo 109.

4. Ocupación máxima

La ocupación máxima de cada unidad de actuación por la edificación será del uno por ciento (1%) de la superficie total de aquellos.

Artículo 109. Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Parcela	Superficie	Nº mínimo Aparcamiento
ZV-01	13.991,21 m ²	Según PGOU
ZV-02	22.658,35 m ²	Según PGOU

Sección X. Condiciones Particulares de la zona 10

Artículo 110.- Unidades de actuación que comprende





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- Dot-1
- Dot-2
- Dot-3
- Dot-4
- Dot-5

Artículo 111.- Condiciones particulares de la edificación

Estas condiciones se han redactado basadas en las condiciones relativas a los solares de ocupación singular (Sección 5ª, Artículos 50 y 51 del PGOU), Zona 7, volumetría especial. (Artículo 52 del PGOU)

1. Tipología edificatoria.

La edificación será de volumetría especial.

2. Usos

2.1 Uso preferente

Dotacional

2.2 Uso complementario

Aparcamiento al servicio de la dotación y cualquier otro uso vinculado al uso preferente y que sea necesario para su buena funcionalidad.

2.3 Usos alternativos

Las parcelas dotacionales que resulten agregables podrán destinarse a un solo uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. Los equipamientos ordenados son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lepe, con naturaleza jurídica de bien patrimonial.

3. Edificabilidad

El coeficiente de la edificabilidad es libre, limitado únicamente en función del buen funcionamiento del uso asignado.

4. Ocupación máxima

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cien por cien (100%) de la superficie de aquella





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

5. Número de plantas

2 plantas.

6. Ubicación de la edificación de la parcela. Retranqueos

Retranqueos libres.

7. Tratamiento de los espacios libres de la unidad.

Todos los espacios libres de la unidad, no ocupados por las pistas e instalaciones abiertas, edificios y accesos se pavimentarán y/o ajardinarán y se dotarán de arbolado.

8. Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la unidad.

Una plaza cada 50 m² construibles. El dos por ciento del total de plazas interiores habrá de configurarse como plazas para minusválidos.

9. Condiciones de desarrollo

Las manzanas (unidades de actuación) se desarrollarán mediante proyecto unitario. En el caso de que las obras de dicho proyecto se llevaran a cabo por fases se deberán ejecutar con la primera fase de las obras de las zonas comunes y espacios libres privativos.

Artículo 112.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Parcela	Superficie	Nº mínimo Aparcamiento
DOT-1	428 m ²	1ud/50 m ² T
DOT-2	1.271 m ²	1ud/50 m ² T
DOT-3	1.687 m ²	1ud/50 m ² T
DOT-4	3.147 m ²	1ud/50 m ² T

Sección XI. Condiciones Particulares de la zona 11

Artículo 113.- Unidades de actuación que comprende

- MI-01





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.

Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I

Expte: 9519/2019

- MI-02
- MI-03
- MI-04
- MI-05
- MI-06
- MI-07
- MI-08
- MI-09

Artículo 114.- Condiciones particulares de la edificación

2. Usos

2.1 Uso preferente

Infraestructuras, como por ejemplo: centros de transformación, aparcamientos para bicicletas y contenedores de recogida de residuos sólidos enterrados o en superficie.

2.2 Usos alternativos

En caso de no ubicar las infraestructuras en dichas parcelas, se deberán tratar como plazas incorporadas al área peatonal ó viario anejo.

Artículo 115.- Cuadro de características de la manzana o unidad de actuación

Parcela	Superficie
MI-01	42 m ²
MI-02	25 m ²
MI-03	141 m ²
MI-04	141 m ²
MI-05	141 m ²
MI-06	130 m ²
MI-07	130 m ²
MI-08	29 m ²
MI-09	47 m ²

Contra el presente Acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente recurso potestativo de reposición ante este órgano, en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o





Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Plan Parcial Avenida de Andalucía Sur I
Expte: 9519/2019

bien interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimarse más conveniente en derecho.

En Lepe a fecha de firma electrónica.
LA TTE. DE ALCALDE-DELEGADA DEL ÁREA DE
URBANISMO, CALIDAD AMBIENTAL Y CATASTRO
(Decreto de Alcaldía de 14 de marzo de 2025)
Fdo: Mariana Otero Díaz.

