

LA PALMA DEL CONDADO
RESOLUCIÓN DEL ALCALDÍA N.º 254

ASUNTO: VACACIONES AÑO 2006

REF/NÚM.: 254/06

FECHA: 26/07/06

DON JUAN CARLOS LAGARES FLORES, Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento, en uso de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, he resuelto con esta fecha dictar el siguiente:

En uso de las facultades que me confieren los artículos 21.3 y 23.4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y de conformidad con los artículos 43 a 48 de 1 Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre.

RESUELVO:

PRIMERO: Delegar mis funciones al Concejal y Primer Teniente de Alcalde Sr. D. Manuel García Félix, durante el mes de Agosto del presente, y caso de que el mismo se vea imposibilitado para el ejercicio de estas atribuciones, se delegue a su vez, por este orden, en el Segundo, Tercero o Cuarto Teniente de Alcalde, el primero que pueda atender las obligaciones del cargo.

Esta delegación genérica comprende mi sustitución en todas mis funciones y conllevará la facultad de dirigir los servicios correspondientes como la de gestionarlos en general, incluida la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros

SEGUNDO: Notificar personalmente la presente resolución al designado, que se considerará aceptada tácitamente, salvo manifestación expresa,

TERCERO: Remitir el Decreto del nombramiento al Boletín Oficial de la Provincia para su publicación en el mismo, igualmente publicar el Decreto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin perjuicio de su efectividad desde el día siguiente de la firma de la resolución por el Alcalde

CUARTO: Dar cuenta al Pleno en la primera sesión que se celebre.

Así lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente, de todo lo cual Certifico.

La Palma del Condado.- El Alcalde, Fdo.: Juan Carlos Lagares Flores.- La Secretaria, Fdo.: Lucía Rivera García.

L E P E
A N U N C I O

El Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de febrero de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

11º. APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN DEL P.G.O.U.

El Sr. Alcalde plantea la votación, consistiendo ésta en la aprobación definitiva del

Plan Parcial del Sector "Avda. de la Constitución" del Plan General, arrojando la misma el siguiente resultado:

- Tres (3) votos a favor de los concejales del Grupo PA.
- Nueve (9) votos a favor de los concejales del Grupo PSOE.
- Siete (7) votos a favor de los concejales del Grupo PP.

Por lo que el Pleno de la Corporación por unanimidad de los 19 miembros presentes de los 21 que legalmente la componen y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros, aprueba la Propuesta de Acuerdo que obra en el expediente, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Examinado el expediente tramitado para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Avenida de la Constitución del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, redactado por el arquitecto Don Francisco del Río Arias, a instancias de Fernández de Lepe, S.L. y Rodríguez de Lepe, S.L., como propietarios, y

RESULTANDO.- Que el Plan Parcial encuentra su justificación en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el pasado día 29 de diciembre de 2005, el cual delimita este Sector como suelo urbanizable destinado a uso residencial y establece su ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del mismo. Igualmente, existe un Convenio Urbanístico y Modificación del mismo firmados entre el Ayuntamiento de Lepe y Fernández de Lepe, S.L., Rodríguez de Lepe, S.L. y Don Domingo Cidre Cruz, con fechas 18-02-02 y 22-09-04, respectivamente.

CONSIDERANDO.- Que es de aplicación la Disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que para los planes e instrumentos en curso de aprobación en cuyos procedimientos haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la entrada en vigor de esta Ley, 20 de enero de 2003, establece que habrán de seguirse las mismas reglas de procedimiento y de competencia previstas en la legislación en vigor en el momento de su aprobación inicial, es decir, la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y demás normativa vigente en aquel momento.

Sin perjuicio de la aplicación íntegra, inmediata y directa de los Títulos II, III, VI y VII de la Ley 7/02, prevista en su Disposición transitoria primera, según el apartado segundo de la Disposición transitoria cuarta, el contenido de estos Planes debe ajustarse plenamente a la Ley 7/02, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y actividad de ejecución.

De acuerdo con la Disposición Transitoria novena de misma Ley, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la presente Ley, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística serán de aplicación supletoria y en lo que sea compatible con la Ley 7/02.

CONSIDERANDO.- Que la documentación del Plan Parcial se ajusta a la exigida en los artículos 83.5 del TRLS/92, de 26 de junio, vigente a la fecha de la aprobación inicial por aplicación de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CONSIDERANDO.- Que en la tramitación del expediente se ha respetado lo establecido en el artículo 116 del TRLS/92, y el mismo ha sido sometido a información pública en la forma prevista legalmente mediante publicación de anuncios en el Diario Odiel Información y en el Boletín Oficial de la Provincia de 4 y 17 de octubre de 2002, respectivamente, y notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito territorial de la actuación, sin que se hayan presentado alegaciones.

CONSIDERANDO.- Que desde el punto de vista sectorial, han sido incorporados al expediente los pronunciamientos sectoriales de la Unidad de Carreteras en Huelva del Ministerio de Fomento de 21 de junio de 2005, por la afección de la CN-431, considerando que la glorieta prevista en la carretera sólo podrá ejecutarse en el caso de que la misma haya pasado a tutela del Ayuntamiento; y autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente de 23 de agosto de 2002, respecto a las obras de desvío del canal de aguas pluviales que atraviesa el ámbito territorial del Plan Parcial.

CONSIDERANDO.- Que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha emitido fuera de plazo el informe previsto en el artículo 24 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, modificado por el Decreto 102/1999, de 27 de abril, que figura publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 21 de 1 de febrero de 2006, haciendo constar la necesidad de descomponer las reservas de dotaciones del Plan Parcial y de justificar el cumplimiento de la superficie de parcela mínima para edificaciones aisladas, la procedencia y proporcionalidad de los coeficientes de homogeneización empleados y el cumplimiento del Decreto 721/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y a la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

CONSIDERANDO.- Que el contenido del Plan Parcial ha sido completado con las determinaciones y justificaciones necesarias puestas de manifiesto por la Comisión Provincial y con otras precisiones de detalle relativas a la naturaleza patrimonial o demanial de los terrenos destinados a sistemas, al aprovechamiento del subsuelo privado y a la posibilidad de afectar todo o parte del suelo dotacional a un solo uso, ajustándose a la Ley 7/02, a los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística y al Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe aprobado definitivamente.

CONSIDERANDO.- Que la entrada en vigor del Plan General se encuentra pendiente de la publicación en el

Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de 29 de diciembre de 2005 y de las Normas Urbanísticas del mismo conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.

CONSIDERANDO.- Que conforme a los artículos 22.2 c) y 47.1 de la Ley 7/85, la competencia para adoptar el acuerdo citado la ostenta el Pleno Municipal, para lo que precisa mayoría simple.

CONSIDERANDO.- Que de acuerdo el artículo 124 del TRLS/92, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85, el acuerdo de aprobación definitiva y el articulado de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial habrán de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez prestada garantía referida en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Vistos Informes Técnico y Jurídico emitidos al efecto, se propone al Pleno Municipal, la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Avenida de la Constitución del Plan General, elaborado por el arquitecto Don Francisco del Río Arias, a instancias de Fernández de Lepe, S.L. y Rodríguez de Lepe, S.L., como propietarios.

SEGUNDO.- Condicionar el presente acuerdo a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el pasado día 29 de diciembre de 2005.

TERCERO.- Requerir a Fernández de Lepe, S.L. y Rodríguez de Lepe, S.L., la prestación de garantía por importe de CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VENTE EUROS (193.620,00 €), en el plazo de un mes, que habrá de ser depositada en metálico o mediante aval bancario en la Tesorería Municipal.

CUARTO.- Sujetar el desarrollo y ejecución del Plan Parcial a las determinaciones contempladas en los pronunciamientos sectoriales emitidos por la Unidad de Carreteras en Huelva del Ministerio de Fomento y por la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente citados en el cuarto considerando del presente acuerdo.

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia una vez prestada la garantía referida en el apartado anterior, y notificarlo personalmente a todos los propietarios afectados.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Disponer el diligenciado por la Secretaría 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

OCTAVO.- Facultar al Sr. Teniente de Alcalde, Delegado del Area de Urbanismo y Obras Públicas, Don José Manuel Jurado Almonte, para la firma de cuantos documentos y actos administrativos sean necesarios para el desarrollo, ejecución y la mejor efectividad del presente acuerdo."

Lo que se hace público para general conocimiento. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y podrá ser recurrida potestativamente en reposición ante el Ayuntamiento Pleno. El plazo para interponer el recurso será de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio y, si lo interpone, no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Contra la resolución expresa del recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la resolución del recurso de reposición.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contenciosa administrativa. El recurso contencioso-administrativo podrá interponerse ante el mencionado orden jurisdiccional en el plazo de 6 meses contados a partir del día siguiente a aquél en que reciba la notificación de la desestimación del recurso de reposición por silencio administrativo.

Asimismo el recurso contencioso administrativo podrá ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo. El plazo para interponer este recurso será de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Lepe, a 28 de julio de 2006.- La Secretaría General, Fdo.: Sara Nieves García.

A continuación se transcriben las NORMAS URBANÍSTICAS objeto de aprobación:

CAPITULO 1: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto, en cumplimiento del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo, reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada contemplando los aspectos de régimen urbanístico del suelo, condiciones de urbanización, edificación y uso del suelo, todo ello en desarrollo de las condiciones genéricas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Lepe.

Artículo 2

Es objetivo prioritario del Plan Parcial la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito, mediante el desarrollo de la edificación que en él se contiene, para lo que están orientadas estas ordenanzas.

Artículo 3

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas alcanza la totalidad del área abarcada por el Plan

Parcial del Sector Avenida de la Constitución "Campú" que queda delimitada en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 4

Serán de aplicación las Ordenanzas y Normas del P.G.O.U. de Lepe en aquellos aspectos no regulados concretamente en este Plan Parcial. En caso de disparidad de criterios prevalece la normativa específica del P.G.O.U..

Artículo 5

PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PÚBLICO

1. Alineación de vial:

Línea que establece a lo largo de las calles (rodadas o peatonales) el límite entre el dominio público y privado, quedando definida en los planos de ordenación física de los núcleos con una línea continua. En ocasiones entre la alineación de vial y la edificación pueden existir espacios libres públicos.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

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.

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.

3. Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

4. Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

5. Rasantes:

La rasante de la vía es la cota definida en cada punto del perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

6. 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.

b) En la edificación ordenada según alineaciones variadas, 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.

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

f) 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 m., 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 solo dos crujías y ningún cuerpo posterior, ya esté o no adosado a éstas, se admitirá que la cubierta de teja ocupe solo el primer cuerpo, con el límite máximo del fondo edificado, manteniendo el resto de parámetros. Sin embargo y exclusivamente en el caso de sustitución de cubiertas inclinadas por mal estado de la misma, y siempre que no se eleve la altura de los muros de la edificación por encima del nivel primitivo de los mismos, ni se aumente la inclinación de la cubierta de tal manera que suponga un incremento en el volumen cobijado por la misma, se admitirá la sustitución de cubiertas de teja por otras de placas de fibrocemento de onda media, que irán pintadas de color blanco y con su extremo rematado con dos hiladas de tejas que formarán el canto visto de la cubierta. Ello siempre que la obra a realizar, se refiera exclusivamente a la sustitución de la cubierta en mal estado, y justificado en base a las disponibilidades económicas del solicitante de la licencia.

- 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, excepto los torreones ubicados en edificaciones tradicionales en La Antilla, quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45º, 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.

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.

7. Fachadas de la edificación:

a) En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

b) En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.

c) Se denomina pared medianera aquélla que, situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación, cuando previamente haya sido acordada por los dos pro-

pietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

d) Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

8. Cuernos y elementos salientes:

a) Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

b) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; 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 metro.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad. Sin embargo los cuerpos salientes abiertos no computarán, y la parte abierta de los semi cerrados, 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.

e) Se considera parte abierta de los cuerpos salientes semicerrados aquella que, a partir de un plano paralelo a la fachada del edificio, cumpla con la definición de cuerpos salientes abiertos.

f) 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. Los cuerpos salientes abiertos computarán a efectos de los retranqueos propios de cada zona.

g) Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

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

i) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán

regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos:

a) Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

b) 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.

10. Retranqueos de la edificación:

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 imita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 6

PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACIÓN DEL SUELO

1. Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de ser edificada.

2. Solar:

a) Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la normativa urbanística y en estas Normas, es apta para ser edificada, previa obtención de licencia urbanística.

b) Para ello dicha parcela deberá contar con los servicios de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, evacuación de aguas residuales a la red pública, acceso rodado por vía urbana pavimentada, y que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Caso de carecer de la correspondiente pavimentación en su frente, el Ayuntamiento podrá calificar como solar la finca, siempre y cuando queden suficientemente garantizados mediante avales bancarios u otras garantías previstas le-

galmente, las obligaciones del propietario o promotor de completar dicha pavimentación.

3. Tamaño mínimo de un solar:

En determinadas zonas se establece una anchura mínima en el frente del solar, una superficie mínima del mismo, o una condición de medidas y forma, como la de admitir un círculo inscrito de un determinado diámetro. Las parcelas registradas catastralmente antes de la aprobación de este Plan General quedarán exentas del cumplimiento de estas dimensiones mínimas, excepto si se subdividen.

4. Manzana:

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

5. Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación principal. En los edificios ordenados según alineación de vial se establece con carácter general, aunque puede ajustarse puntualmente, en los planos de Ordenación física de los núcleos.

6. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación principal resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan, o el que resulta de la disposición actual de las edificaciones principales de la manzana.

7. Ocupación de parcela:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo, en su caso, el correspondiente a la edificación principal del correspondiente a la auxiliar (pérgola, caseta piscina, garaje...). Si no se distingue expresamente se entiende que la ocupación incluye tanto la edificación principal, como la auxiliar.

8. Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas relativas a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, juegos...) al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los de parcelas contiguas.

9. Edificabilidad (superficie y volumen edificables:

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m² t) por metros cuadrados de suelo (m² s), no contabilizándose la superficie de los sótanos (excepto en la parte en que no tengan consideración de tales), los elementos técnicos de las instalaciones y las construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construc-

ciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m³ t) de techo por metros cuadrados de suelo (m² s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, no contabilizándose los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, ni los cuerpos o elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones hoteleras, comerciales o de dotaciones comunitarias, de altura doble o mayor que la mínima establecida, sólo computarán Sm³ / m² s como volumen edificable, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) bruto la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de las unidades de ejecución y sectores de planeamiento.

d) Se entiende por coeficiente de edificabilidad neto (superficie o volumen) la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad de ejecución o sector de planeamiento.

10. Adaptación topográfica:

a) Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad la adaptación topográfica del terreno, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa su nivelación para adaptar las edificaciones a las condiciones urbanas del entorno.

b) En dichos casos los muros en los linderos de parcela no podrán superar los tres metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.

c) El movimiento de tierras o nivelación del terreno en una parcela no dará lugar en ningún caso a muros de contención con más de tres metros de altura, ni situados a menos de cuatro metros de otro.

d) Se autoriza un antepecho o barandilla calada de hasta 0,80 metros de altura por encima de los muros de contención.

e) En el suelo rural, los muros habrán de resolverse de acuerdo con las técnicas y materiales tradicionales. Su altura máxima será de dos metros, pero solo podrán ser opacos hasta la altura de un metro, debiendo ser vegetales o calados por encima de esa altura.

Artículo 7

PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

1. Número de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la

altura reguladora de cada zona. Las entreplantas y áticos se consideran como una planta más, así como la parte de los sótanos que se especifica en el apartado 4b de este artículo.

2. Altura libre:

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento y la del techo terminado de la correspondiente planta.

3. Planta baja:

a) 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.

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

b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, cuya profundidad esté en su punto medio.

c) 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.

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

e) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para usos residenciales y 3,00 metros para otros usos (excepto aparcamientos, que será de 2,25 metros).

4. Planta sótano:

a) La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

b) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

c) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros.

d) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados.

5. Planta piso

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo y de 3,00 metros como máximo.

6. Edificación principal:

Es la que contiene los usos principales o propios de cada zona.

7. Edificaciones auxiliares:

a) Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, u otros usos vinculados al uso residencial.

b) Con carácter general estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, ni sobrepasar un 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de treinta metros cuadrados. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.

c) Computarán a efectos del cumplimiento de los coeficientes de edificabilidad y ocupación de suelo establecidos en cada zona.

d) Tratándose de construcciones auxiliares en suelo no urbanizable deberán atenderse además a las condiciones establecidas expresamente para ellas en dicha clase de suelo.

8. Patios de ventilación:

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

b) 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.

c) 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.

d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita 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.

e) 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.

Artículo 8

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones de nueva planta, así como las obras de ampliación o sustitución se ajustarán a los

parámetros correspondientes a la zona en que se encuentren enclavados y a las siguientes condiciones generales:

a) La alineación de la edificación, que será obligada y se señala en los planos, coincidirá con la del vial con las excepciones que se puedan establecer en una zona determinada, o en el caso de alineación retrasada uniforme en un tramo de calle, expresamente señalada en este Plan General o prevista en posteriores planes.

b) La edificación formará medianera con la edificación contigua.

c) Se dispondrán los patios necesarios para asegurar la correcta ventilación de las estancias.

d) 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 imita 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 60 cm. No podrán ocupar en cada planta más de un 60% de la longitud de la fachada y las barandillas serán diáfanas. En la fachada posterior los cuerpos salientes no sobrepasarán la profundidad edificable.

e) Se admiten elementos salientes decorativos que en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, 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 existentes.

f) La edificación no sobrepasará la altura reguladora máxima que será, con carácter general, de siete metros, equivalente a planta baja y una planta. En algunos frentes de vías de mayor anchura e importancia se admitirá una altura reguladora de diez metros, equivalente a planta baja y dos plantas, o de trece metros, equivalente a planta baja y tres plantas, tal y como se indica en los planos de ordenación física de los núcleos, o bien en los cuadros correspondientes a una unidad de ejecución determinada. 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 siete y medio, diez y medio, o trece y medio metros respectivamente.

g) Donde no se indique otra profundidad expresamente en los planos de Ordenación física, el fondo edificable no superará un máximo de 14 metros, admitiéndose un máximo de 20 metros de profundada en planta baja en las construcciones de tres y más plantas si la planta baja no se destina a usos residenciales. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado, en su caso

patio de manzana, que estará formado por la suma de patios privados de cada parcela.

En los planos de Ordenación física se señalan algunas manzanas de gran profundidad donde la planta baja podrá alcanzar un fondo edificable de hasta 20 metros, siempre y cuando quede sin ocupar al menos un tercio de la superficie de la parcela.

h) Los usos admitidos en este área son el residencial, comercial, oficinas, dotaciones comunitarias y garajes particulares. Se admite asimismo el uso de almacenes y talleres de hasta 10 CV, siempre que además de las anteriores determinaciones se disponga de una parcela de al menos 400 m², que la ocupación no supere el 80% de la misma, y se prevean las correspondientes patios de maniobra laterales y posteriores y al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación.

En determinadas manzanas (señaladas con una H en los planos de ordenación física y/o calificación del suelo) se admite así mismo el uso hotelero.

CAPÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 9

La parcelación será la que se refleja en el Plan Parcial, pudiendo vanarse las condiciones de parcela mediante agrupaciones y/o segregaciones de dos o más de ellas en las condiciones establecidas en los artículos 28 y 29.

Artículo 10

El sistema de actuación para la gestión del Plan Parcial será el de Compensación tal y como se recoge en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión.

Artículo 11

Se deberán ceder al Ayuntamiento de Lepe obligatoria y gratuitamente aquellos terrenos fijados en el Plan Parcial como de carácter público y no lucrativo, que concretamente son: El sistema de zonas verdes y espacios libres y los viales, cuya naturaleza es de bien de dominio y uso público y las parcelas destinadas a equipamientos públicos docente, deportivo y social cuya naturaleza es de bien patrimonial. Igualmente deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas, el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la administración, pudiendo sustituirse por compensación económica según lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito, conforme a lo previsto en la vigente legislación urbanística.

Artículo 12

El instrumento para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial será el preceptivo Proyecto de Urbanización. Este deberá redactarse en un plazo no superior a dos meses a partir de la fecha de aprobación provisional del Plan General. Una vez redactado, tramitado y aprobado definitivamente conforme a lo previsto por la legislación vigente, el desarrollo se completará con la formulación y ejecución de los correspondientes proyectos de edificación de los solares resultantes del planeamiento.

Artículo 13

Corresponde a los propietarios de suelo y derechos en el sector la ejecución material de las obras de urbanización, así como todas aquellas necesarias para el correcto desarrollo del mismo, conforme al sistema de gestión elegido. El plazo para la ejecución de dichas obras es de un año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Una vez terminada la ejecución se recepcionarán las obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 7/02.

La recepción corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o asistido por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y del presidente de la Junta de Compensación, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio, el plazo de garantía que será de un año. Durante este plazo la Junta de Compensación responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en que estas deberán ser ejecutadas.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por la Junta de Compensación, que podrá solicitar al municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que estas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los primeros meses del mismo, prorrogado en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

Las reopciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

Podrán ser objeto de reopción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que

puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Artículo 14**

El territorio abarcado por el Plan Parcial se califica dentro de los siguientes tipos de USOS GLOBALES, de los definidos por el P.G.O.U.

RESIDENCIAL

COMERCIAL

SISTEMA DE DOTACIONES COMUNITARIAS

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA VIARIO

La documentación gráfica del Plan recoge la asignación de uso global y uso pormenorizado de todo el territorio abarcado por el Plan Parcial.

Artículo 15

El uso global Residencial comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como son los hoteles, pensiones, residencias.

El uso pormenorizado, tipología edificatoria y tipo de ordenación permitido es el de residencial unifamiliar en hileras de casas (1), residencial plurifamiliar (2c) y residencial unifamiliar aislada (4) recogidos en los artículos 40, 43 y 47 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 16

El uso global Comercial comprende la actividad propia de locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales.

Este uso, puede ser de carácter público y/o privado. En ambos casos la tipología edificatoria y el tipo de ordenación se regirán por lo dispuesto en el art. 21 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 17

El uso global Sistema de dotaciones comunitarias se refiere a los usos dotacionales de equipamiento de uso público o colectivo al servicio del sector. Su tipología edificatoria y el tipo de ordenación son los recogidos en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se admite la posibilidad de que el Ayuntamiento conforme a la normativa aplicable afecte a uno o varios de los usos rotacionales previstos, la totalidad o parte de las superficies rotacionales contempladas en el presente Plan Parcial. Esta posibilidad podrá realizarse con la tramitación de un Estudio de Detalle, sin necesidad de innovar el presente Plan Parcial.

Artículo 18

El uso global Sistema de espacios libres corresponde a las áreas destinadas a espacios libres de uso y dominio público reguladas conforme a los artículos 22, 23 y 24 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se incluyen dentro del sistema de espacios libres los parques urbanos, paseos, plazas, jardines, sendas peatonales y áreas de juego.

Artículo 19

El uso global Sistema viario corresponde a los terrenos destinados a viales públicos, aparcamientos y redes de servicios urbanos regulados conforme al artículo 19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se incluyen dentro del sistema viario las carreteras y caminos, las calles, pasajes peatonales y servidumbres de paso, las zonas de aparcamiento público y las áreas suplementarias de protección de cruces.

Artículo 20

A cada una de las manzanas delimitadas por el presente Plan Parcial se le fija un uso pormenorizado, que fija las condiciones de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo.

Tal como se recoge en la documentación gráfica la asignación de uso pormenorizado de las distintas manzanas es la siguiente:

USO PORMENORIZADO	MANZANA
Residencial unifamiliar adosada o aislada	M6,M10,M12
Residencial unifamiliar adosada	M1,M4,M5,M9
Residencial plurifamiliar	M2, M3, M7.1, M7.2, M8.1,M8.2
Comercial	M11
Dotacional	M13

CAPÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 21

Las ordenanzas del presente capítulo desarrollan las normas contenidas en el Título II, Capítulo III, Secciones 30 y 40 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Lepe, adaptándolas al ámbito particular del territorio del presente Plan Parcial.

Artículo 22

Los usos permitidos en el presente Plan Parcial son el residencial y el comercial. En este sentido cabe reseñar que las manzanas M6, M10 y M12 tienen la posibilidad de desarrollarse mediante tipología unifamiliar adosada o aislada, debiendo en este segundo caso abarcar la actuación la totalidad de las tres manzanas en cuestión, fijando sus condiciones de desarrollo a las de la zona de Casas Aisladas. Dicha opción debe concretarse en el Proyecto de Parcelación.

Artículo 23

La ordenación de la edificación permitida es la de "alineación a vial" definida por el artículo 35 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., excepto en parcelas de uso no lucrativo en que se podrán autorizar todas las permitidas por el P.G.O.U.

Artículo 24

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación. 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, excepto en el caso de viviendas unifamiliares aisladas o bloques aislados donde se autorizan sin limite siempre que cumplan las determinaciones del artículo 35.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. No podrán ocupar en cada planta más de un 60% de la longitud de la fachada y las barandillas serán diáfanas. En la fachada posterior los cuerpos salientes no sobre pasarán la profundidad edificable.

Así mismo se prohíben los retranqueos en planta baja. Se admiten retranqueos parciales de la edificación en el resto de plantas no pudiendo sobrepasar su profundidad los 3,5 metros ni ocupar más del 40% de la longitud de la fachada en cada planta.

Artículo 25

Se admiten elementos salientes decorativos que en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, 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 existentes.

Artículo 26

El aprovechamiento y edificabilidad de las manzanas delimitadas por el Plan Parcial se recoge en la documentación gráfica del mismo, así como en el apartado 3.4 "síntesis de superficies, usos y edificabilidad" de la memoria.

Este aprovechamiento tiene el carácter de máximo incluyendo los distintos usos que pudieran darse en las manzanas. La contabilidad de la superficie construida se hará según lo señalado en el artículo 36.9 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Artículo 27

La altura y el número de plantas permitido depende del uso pormenorizado fijado para cada manzana en las ordenanzas particulares. Para las viviendas unifamiliares será de siete metros, equivalente a planta baja y una planta y en viviendas plurifamiliares de diez metros equivalente a planta baja y dos plantas. En caso de levantarse la planta baja del nivel de la calle para posibilitar la ventilación e iluminación del sótano, la altura reguladora podrá alcanzarlos 7,5 y 10,5 metros respectivamente.

Artículo 28

La parcela mínima unifamiliar para el uso pormenorizado casas en hilera deberá tener un frente de al menos 6 metros, con una superficie mínima de 97,50 m2 y para

el de Casas Aisladas deberá tener un frente mínimo de 13 metros y una superficie mínima de 300 m². La parcela mínima plurifamiliar tendrá un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 300 m².

Artículo 29

La profundidad máxima edificable en el uso residencial será de 12 metros, admitiéndose en las construcciones de tres y más plantas hasta 20 metros en planta baja si esta no se destina a usos residenciales. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado, en su caso patio de manzana, que estará formado por la suma de patios privados de cada parcela. En este sentido la profundidad de las manzanas plurifamiliares del presente plan podrá incrementarse, total o parcialmente, en planta baja hasta 20 metros para el uso comercial debiendo garantizarse, en el caso del incremento parcial de profundidad, la coherencia formal de la manzana, mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación unitario. Dicho incremento deberá producirse exclusivamente afectando a las zonas libres privadas que verán disminuida su superficie en relación a él.

Se permitirá la agrupación y segregación de parcelas del plan, siempre que se respeten las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo anterior.

Artículo 30

Se dispondrán los patios necesarios para asegurar la correcta ventilación de las estancias. Se prohíben los patios abiertos a fachada, excepto en lo que concierne a los retranqueos permitidos en el art. 24 de estas ordenanzas. Los patios interiores o de parcela serán de dimensiones mínimas de 9 m² y su geometría será tal que permita inscribir un círculo de 3m de diámetro en viviendas unifamiliares. En viviendas plurifamiliares, para determinar la superficie y dimensiones de los patios en función de la altura, en aplicación de la Ordenanza 13a de VPO, se tomará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den al patio en cada una de sus caras, y eligiendo la media de las dos en que dicho número sea mayor; en caso de que diese número fraccionario se redondeará por exceso. No se computará el bajo si no se destina a vivienda.

Artículo 31

Es obligatoria la reserva de espacios destinados a aparcamientos en la proporción señalada por la Ley del suelo, para las manzanas calificadas de uso lucrativo. Deberán reservarlo obligatoriamente en sótano o semisótano, pudiendo ocupar todo el ámbito de la parcela destinado al uso lucrativo con excepción de las parcelas que contengan edificación unifamiliar aislada que podrán prever la plaza en el interior de parcela pero con acceso desde la fachada principal. En este caso el aparcamiento podrá ser cubierto e integrado en la edificación, en sótano o al aire libre.

El número de plazas a reservar cumplirá los siguientes mínimos simultáneamente.

Una plaza por vivienda.

Una plaza por cada 100 m² construidos residenciales

Una plaza por cada 80 m² construidos comerciales

Cuando el edificio se destine a más de un uso de los especificados anteriormente, el número de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

Cuando de la aplicación de los módulos reflejados anteriormente, la exigencia de plazas de aparcamiento sea de seis o inferior y pueda atenderse el previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación y estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamientos.

Se deberá reservar una superficie de 20 m² por plaza de aparcamiento prevista incluyendo rampa de acceso, áreas de maniobras isletas y aceras.

Artículo 32

Todas las edificaciones incluidas en este sector deberán efectuar obligatoriamente conexiones independientes a las redes de saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales, debiendo así mismo prever sistema separativo en el interior de las viviendas, especialmente en el caso de edificios plurifamiliares, comerciales y edificación unifamiliar en hilera.

CAPÍTULO V: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 33

Las condiciones a tener en cuenta para el desarrollo del Proyecto de Urbanización, en lo que respecta a viales, aparcamientos, urbanización de espacios libres e infraestructuras básicas serán las recogidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. así como de los criterios recogidos en el apartado 3.4 de la Memoria como expresión de las determinaciones de las distintas compañías suministradoras.

CAPÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 34

El uso pormenorizado fijado a cada manzana de las definidas en el Plan Parcial fija las condiciones de ordenación y edificación de las mismas.

Artículo 35

El uso pormenorizado "Unifamiliar ADOSADA" queda regulado por las siguientes condiciones:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: El frente mínimo por parcela se fija en 6 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y la superficie mínima de 97.50 m².

En promociones de más de una vivienda el frente de las viviendas será de al menos seis (6) metros.

Profundidad máxima edificable: 12 metros. El patio trasero que resulte de la máxima profundidad edificable podrá ocuparse hasta un 50% con un cuerpo de una sola planta, cubierta plana y una altura máxima de tres metros. Dicho cuerpo deberá adosarse a uno de los lados, dejando el resto, que deberá tener las dimensiones mínimas de un cuadrado de tres metros de lado, ajardinado.

Uso: El uso exclusivo será de vivienda unifamiliar, admitiéndose usos compatibles con la misma como garajes particulares y dotaciones comunitarias.

Edificabilidad máxima: La asignada a cada parcela en el plano de parcelación. Alineación: Alineación a vial o uniformemente retranqueada.

Ocupación: Como máximo la que se obtiene de las condiciones de parcela mínima y profundidad máxima edificable

Altura máxima: Siete metros, correspondiente a planta baja y piso. En caso de levantarse la planta baja para posibilitar la ventilación e iluminación del sótano, la altura reguladora podrá alcanzar 7,5 metros.

Retranqueos: Se prohíben los retranqueos en planta baja. Se admiten retranqueos parciales de la edificación en el resto de plantas ajustándose a las condiciones establecidas en el artículo 24 de las presentes ordenanzas.

Vuelos: 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, excepto en el caso de viviendas unifamiliares aisladas o bloques aislados donde se autorizan sin limite siempre que cumplan las determinaciones del artículo 35.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. No podrán ocupar en cada planta más de un 60% de la longitud de la fachada y las barandillas serán diáfanas. En la fachada posterior los cuerpos salientes no sobre pasarán la profundidad edificable.

Dotación de aparcamiento: Una plaza por vivienda o cada 100 m² construidos, que deberá ubicarse obligatoriamente en sótano o semisótano en las condiciones establecidas en el artículo 31 de éstas ordenanzas y en la ordenanza de aparcamientos del P.G.O.U.

En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

Artículo 36

El uso pormenorizado "Unifamiliar AISLADA" queda regulado por las siguientes condiciones:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: Frente mínimo de 13 metros y superficie mínima de 300 metros cuadrados.

Ocupación máxima: 40% incluyendo en ella tanto el edificio principal, como las construcciones auxiliares.

Altura máxima: Seis metros, correspondiente a planta baja y piso. Edificabilidad máxima: 0,6 m² tlm² s. En la planta de piso solo se podrá edificar el 50% de la superficie edificada en la planta baja.

Retranqueos: La edificación se retrasará al menos tres metros con respecto a todos los linderos de la parcela.

Los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.

Si no supera vez y media la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre dicha línea retrasada de la alineación.

Uso: El uso exclusivo será de vivienda unifamiliar, admitiéndose usos compatibles con la misma como garajes particulares y dotaciones comunitarias. Se establece obligatoriamente la vinculación del uso de esta tipología, en caso de estimarse, para las tras manzanas completas a las que se adscribe.

Podrán adosarse dos viviendas en parcelas de al menos 500 m² siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen paredes medianeras al descubierto y cumplan por separado las restantes determinaciones paramétricas.

Dotación de aparcamiento: Mínimo una plaza por vivienda o cada 100 m² construidos, debiendo estar ubicada en el interior de parcela, pudiendo estar sobre rasante al aire libre o integrado en la edificación o en sótano o semisótano en las condiciones establecidas en el artículo 31 de éstas ordenanzas y en la ordenanza de aparcamientos del P.G.O.U.

En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

Artículo 37

El uso pormenorizado "PLURIFAMILIAR" queda regulado por las siguientes condiciones:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: 300 m² con frente mínimo de 15 metros.

Profundidad máxima edificable: 12 metros, mas los cuerpos salientes permitidos.

Uso: El uso exclusivo será de vivienda, admitiéndose usos compatibles con la misma como garajes particulares y dotaciones comunitarias, pudiendo así mismo ocuparse la planta baja con usos comerciales.

Edificabilidad máxima: La obtenida de las condiciones de ocupación y altura con el tope máximo asignado a cada manzana.

Ocupación: En ningún caso la ocupación podrá superar a la que resulte del perímetro de parcela con alineación oficial multiplicado por la profundidad edificable máxima admitida según uso con excepción de los cuerpos salientes permitidos.

Altura máxima: Se establece en diez metros, equivalente a planta baja y dos plantas.

Retranqueos: La edificación respetará las alineaciones oficiales, si bien podrán efectuarse retranqueos parciales en todas las plantas excepto la planta baja que se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 24 de las presentes ordenanzas. Los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.

Cuerpos salientes: Se permiten cuerpos salientes semicerrados y abiertos con las limitaciones de vuelo recogidas en las presentes ordenanzas con carácter general.

Dotación de aparcamiento: Una plaza por vivienda o cada 100 m² construidos debiendo estar obligatoriamente ubicada en sótano o semisótano de la edificación en las condiciones que se recogen en el artículo 31 de estas ordenanzas y en la ordenanza de aparcamientos del P.G.O.U.

En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

Artículo 38

El uso pormenorizado "comercia?" queda regulado dentro del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.. Esta ordenanza se refiere a las áreas destinadas a los distintos usos comerciales de carácter público o privado.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: 2.000 m².

Profundidad edificable: No se define.

Ocupación: 50 %.

Retranqueo: Tres (3) metros a cualquier lindero. Los sótanos se exceptúan de dicho retranqueo.

Uso: Comercial exclusivamente.

Altura máxima: Ocho metros, correspondiente a planta baja y una planta. Se podrá autorizar por parte del ayuntamiento el establecimiento de mayores alturas sin sobrepasar el número máximo de plantas si resultase necesario para el desarrollo de una actividad comercial concreta.

Composición: Será acorde con las zonas edificadas y la/s vivienda/s donde se ubica, precisándose proyecto de técnico competente para su decoración y amueblamiento.

Aprovechamiento: El asignado a cada manzana.

Dotación de aparcamiento: Una plaza cada 80 m², construidos ubicada en el interior de la parcela al aire libre o en sótano o semisótano e incluso en la cubierta del edificio en las condiciones establecidas en el artículo 31 de estas ordenanzas y en la ordenanza de aparcamientos del P.G.O.U.

En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

Artículo 39

El uso pormenorizado "dotacional queda regulado dentro del P.G.O.U., concretamente en los artículos 20 y 21 de las Normas Urbanísticas. Esta ordenanza se refiere a las áreas destinadas a los distintos usos dotacionales de uso público o colectivo y carácter público o privado.

La construcción de edificios para albergar dotaciones comunitarias se regirá por las siguientes condiciones:

a) El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector.

b) Para ello las dotaciones comunitarias, salvo que se exprese lo contrario, se albergarán en construcciones que respeten las condiciones paramétricas de las zonas circundantes. En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de Estudios de Detalle.

c) La edificabilidad neta sobre parcela no sobrepasará 1,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, ni la altura de 10 metros, correspondiente a planta baja y dos plantas.

Dotación de aparcamiento: Una plaza cada 100 m², construidos ubicada en el interior de la parcela al aire libre o en sótano o semisótano e incluso en la cubierta del edificio en las condiciones establecidas en el artículo 31 de estas ordenanzas y en la ordenanza de aparcamientos del P.G.O.U.

Artículo 40

El uso pormenorizado "zonas verdes y espacios libres" comprende las zonas destinadas a parques urbanos, paseos, jardines, plazas sendas peatonales y áreas de juego. Se permiten exclusivamente los usos públicos de ocio, esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de nuevos usuarios.

Se admiten las edificaciones destinadas al uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines con las excepciones contempladas en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. Las edificaciones tendrán una planta y su altura no sobrepasará los 5 metros. En ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

Se admitirá la construcción de aparcamientos públicos siempre que se justifique la necesidad de los mismos y la utilidad de la obra en relación a la obtención de superficies llanas que mejoren las posibilidades de uso y disfrute aparcamientos deberá garantizar la disposición de una capa de tierra suficientemente amplia para que sea posible la plantación de árboles y vegetación (como mínimo un árbol cada 60 m²), así como de los drenajes adecuados. El acceso de los vehículos no supondrá una merma en la superficie de estos espacios libres, admitiéndose únicamente en la franja paralela a la calle con una anchura máxima de 5 metros.

Artículo 41

El uso pormenorizado "viales" comprende los espacios ocupados por la red viaria pública, esto es, calles, itinerarios peatonales, servidumbres de paso, áreas suplementarias de protección de cruces y espacios de aparcamiento anejos.

Solo se permiten obras e instalaciones al servicio de la red viaria, así como las construcciones provisionales o permanentes que se autoricen al amparo de las disposiciones vigentes en la materia, los elementos característicos del amueblamiento de los espacios públicos y las infraestructuras de servicios urbanos.

El uso básico es el tránsito público de vehículos y personas, y el estacionamiento público de vehículos.

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 13 de julio de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

2.- RATIFICACIÓN, SI PROCEDE, PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN" DEL P.G.O.U.

Por el Sr. Presidente se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector Avda. de la Constitución del PGOU.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda APROBAR la Propuesta de Acuerdo cuyo texto es el siguiente:

'Examinados los escritos presentados por Don Domingo Cidre Fernández, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector Avda. de la Constitución, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras mediante Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 16 de junio de 2006, registrados de entrada con los nº 9.787 y 9.983, por los que adjunta Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del citado Sector y solicita su ratificación, y

RESULTANDO.- Que junto con los escritos presentados también se aporta Acta de la Asamblea General de la Junta de Compensación, reunida en sesión extraordinaria con fecha 4 de julio de 2006, en la que se acordó por unanimidad de todos los propietarios que integran la misma, aprobar el proyecto de reparcelación y presentarlo en el Ayuntamiento para su ratificación. Asimismo, el arquitecto redactor D. Francisco del Río Arias ha presentado escrito de fecha 11 de julio de 2006 aportando certificación de dominio y cargas de todas las fincas registrales afectadas.

CONSIDERANDO.- Que el Proyecto presentado encuentra su justificación en el Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de febrero de 2006, que define la ordenación urbanística pormenorizada del sector y delimita una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de actuación por compensación. El sistema de actuación quedó establecido con la aprobación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación el pasado día 20 de abril de 2006.

Igualmente existe un Convenio Urbanístico y dos Modificaciones del mismo, firmados los dos primeros

documentos entre el Ayuntamiento de Lepe, por una parte, y Fernández de Lepe, S.L., Rodríguez de Lepe, S.L. y D. Domingo Cidre Cruz, por otra, con fechas 1802-02 y 22-09-04, respectivamente, y pendiente de firma el último.

CONSIDERANDO.- Que en relación al contenido documental y sustantivo del Proyecto, han sido subsanados y mejorados adecuadamente los aspectos puestos de manifiesto en relación al anterior ejemplar del Proyecto de reparcelación presentado con fecha 29 de septiembre de 2005.

CONSIDERANDO.- Que conforme a la estipulación cuarta del Convenio, a la ratificación del Proyecto de reparcelación deberá requerirse el pago de la cantidad de 1.099.440 €, actualizada conforme al PC a fecha actual desde el día 22-09-04, en concepto de cantidad sustitutoria del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, ya urbanizado, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

CONSIDERANDO.- Que con la presentación del Acta de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada con fecha 4 de julio de 2006, firmada por todos los propietarios, se acredita la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta por unanimidad de todos los propietarios afectados

CONSIDERANDO.- Que de conformidad con el artículo 136 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la eficacia del proyecto de reparcelación es necesaria su ratificación por el Ayuntamiento.

CONSIDERANDO.- Que según el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y el Decreto dictado por esta Alcaldía con fecha 18 de junio de 2003, la competencia para la ratificación del Proyecto la ostenta la Junta de Gobierno Local.

Visto Informe Jurídico emitido al efecto, se propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Ratificar el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector Avda. de la Constitución" del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, elaborado por el arquitecto Don Francisco del Río Arias a instancias de la Junta de Compensación.

SEGUNDO.- Requerir a las entidades Fernández de Lepe, S.L. Rodríguez de Lepe, S.L. el pago de la cantidad de 1.099.440 €, actualizada conforme al IPC a fecha actual desde el día 22-09-04, en concepto de cantidad sustitutoria del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, ya urbanizado, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO.- Disponer el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ayamonte.