

LEPE ANUNCIO

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

13º.- APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS CARRERAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LEPE

El Sr. Alcalde plantea la votación, consistiendo ésta en la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector "Las Carreras" 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 Las Carreras del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, redactado por la arquitecto Doña María José García Rodríguez, a instancias de Construcciones J. Gabriel Toscano, S.L. y Don Marino Santana Martín, 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.

CONSIDERANDO.- Que son de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de forma supletoria y en lo que sea compatible con aquella Ley.

CONSIDERANDO.- Que la documentación del Plan Parcial se ajusta a la exigida en los artículos 19 de la Ley 7/02, y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CONSIDERANDO.- Que en la tramitación del expediente se ha respetado lo establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/02, y 136 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y el mismo ha sido sometido a información pública en la forma prevista legalmente mediante publicación de anuncios en el Diario Huelva Información y en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de 29 de mayo y de 20 de junio del año 2003, respectivamente, en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y notificación per-

sonal a cuantos figuran como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, para la presentación de alegaciones.

Durante el plazo de información pública fueron presentadas alegaciones por D. Manuel Prieto Santana, en nombre y representación de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES LEPEUR, S.L., que el Pleno Municipal desestimó en el acuerdo de aprobación provisional adoptado en sesión ordinaria de 28 de julio del año 2005.

CONSIDERANDO.- Que desde el punto de vista sectorial han sido incorporados al expediente los pronunciamientos del Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Huelva de 30 de abril de 2005, por la afección de la Ctra. Lepe-Villablanca, que considera aceptable la ordenación propuesta y sujeta la aprobación del Proyecto de Urbanización que se redacte a su nueva autorización; y de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente de 19 de agosto de 2005, por la afección a dominio público hidráulico, que no plantea ninguna objeción al Plan Parcial, sin perjuicio de hacer constar la necesidad de tramitar la oportuna autorización administrativa para la realización de las obras de urbanización por la citada afección.

CONSIDERANDO.- Que por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se ha emitido fuera de plazo el informe previsto en el artículo artículo 31.2 C) de la Ley 7/02, haciendo constar la necesidad de ajustar las superficies de los Sistemas de interés público y social al Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de descomponer las mismas en equipamiento deportivo, docente y social, de regular pormenorizadamente los usos de los mismos y de justificar la procedencia y proporcionalidad de los coeficientes de homogeneización empleados.

CONSIDERANDO.- Que el contenido del Plan Parcial ha sido completado con las determinaciones y justificaciones necesarias puestas de manifiesto por la Delegación Provincial, a excepción de las superficies contempladas para los Sistemas de interés público y social, y con otras precisiones de detalle relativas al aprovechamiento del subsuelo privado, a la posibilidad de afectar todo o parte del suelo dotacional a un sólo uso y la sustitución en las Ordenanzas del término uso terciario por el de uso comercial, ajustándose el mismo al Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe aprobado definitivamente.

En cuanto a la superficies contempladas para los Sistemas de interés público y social, se hace constar que la superficie total de 29.685 mts2 que el Plan Parcial destina a espacios libres y equipamientos, se ajusta a las previstas para el Sector "Las Carreras" en el Plan General de Ordenación Urbanística 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 sus Normas Urbanísticas 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 con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/02, 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 y depositado el instrumento de planeamiento objeto de aprobación definitiva en los Registros Municipal y Autonómico de instrumentos de planeamiento.

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 Las Carreras del Plan General, elaborado por la arquitecta Doña Maria José García Rodríguez, a instancias de Construcciones J. Gabriel Toscano, S.L. y Don Marino Santana Martín, 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 Construcciones J. Gabriel Toscano, S.L. y a Don Marino Santana Martín la prestación de garantía por importe de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTITRÉS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (166.123,81 €), 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 el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Huelva y por la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente citados en el cuarto considerando del presente acuerdo.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Publicar el presente acuerdo y el articulado de las Ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Provincia una vez prestada la garantía referida en el apartado tercero, 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.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Facultar al Sr. Teniente de Alcalde, Delegado del Área 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."

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 31 de julio de 2007.- El Tte. Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo, OO.PP. y Mantenimiento, Fdo: Francisco Méndez Acevedo.

Una vez inscrito y depositado el Plan Parcial del Sector "Las Carreras" del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, en la Sección de instrumentos de planeamiento, Subsección de instrumentos de planeamiento de desarrollo, con número de registro 2, del Registro Municipal, a continuación se transcriben las NORMAS URBANÍSTICAS objeto de aprobación:

ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo 1.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial conforme a lo establecido en el artículo 17 de la sección cuarta de la Ley del Suelo de Andalucía "Determinacio-

nes complementaria sobre ordenación, programación y gestión". Ley 7/2002 del 17 de Diciembre, Boja nº 154 del 31 de Diciembre de 2002.

- 2.- Las determinaciones aquí contempladas abarcan el ámbito delimitado por el Sector "Las Carreras" de Lepe.

Artículo 2.- Efectos

- 1.- Las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en los artículos de la Ley del Suelo antes citada son ejecutivas, públicas y obligatorias.
- 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 32 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 Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.
- 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 el 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 Reglamento de Planeamiento, se considerará revisión del presente Plan, aquel que viniera impuesto por la revisión de las determinaciones contempladas dentro del Plan General, 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 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 Plan General 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 Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Capítulo II.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 6.- Alcance de la terminología de conceptos

- 1.- La terminología de conceptos contenida en este Capítulo es de obligada utilización en el desarrollo del Plan Parcial del sector "Las Carreras" de Lepe (Huelva).
- 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 Ordenanzas.

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 ó 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 ó grafismo como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.

Artículo 8.- Terminología de conceptos

A

- Alineación de la edificación

Línea que establece la separación de la edificación de los límites de la parcela, pudiendo estar definida con carácter de obligatoria o de mínima.

- Alineaciones Oficiales

Son las líneas que la Norma establece, siendo estas:

- * Exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios exteriores a la misma, tales como vías, calles, plazas ó espacios públicos de uso y dominio público.
- * Interiores, que limitan la parte de la parcela edificable con los espacios interiores, no edificables.

- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.[ilustración n° 1]

RASANTE DEL ACERADO

ILUSTRACIÓN N° 1

En los casos de edificaciones no situadas en la alineación oficial, es la distancia existente entre el terreno acabado en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.

ULTIMO FORJADO

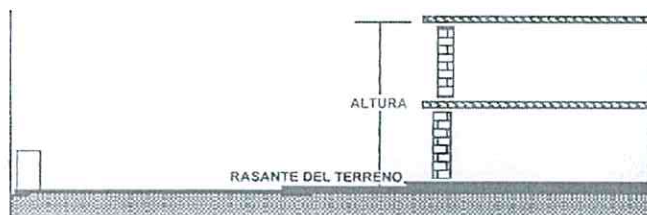


Ilustración N° 2

En el caso de que la rasante ó terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, cuando esta sea inferior a DOCE

(12) m.; en caso contrario se dividirá esta en porciones iguales o inferiores a DOCE

(12) metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

L

HL <:::l:

L "2



ILUSTRACIÓN N° 3

- 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 planta

Es la distancia entre las caras inferiores 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.

- 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.-) mts. 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 la Norma, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

- Ático

Última 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

Vease "Salientes"

C

- Cerramiento de parcela

Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

- Coeficiente de edificabilidad

Número que expresa la capacidad que tiene una unidad de superficie de suelo de ser edificada en la cuantía indicada.

En el presente documento se expresa en m2/m2.

- Coeficiente de ocupación

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 de la Norma.

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 más de dos familias.

- Edificabilidad de una parcela.

El máximo de superficie construible 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 se 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.

F**- Fachada**

Superficie vertical de la edificación que separa a esta 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

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación, pudiendo ser exterior e interior.

En el presente documento, las líneas de edificación exteriores coincidirán, obligatoriamente, con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Las líneas de edificación interiores, podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.

- Local

Parte de un edificio que sin habérsele 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 comisas.

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 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.

- 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 ó aparcamientos.

- Planta

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solería y 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 esta a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que por 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 ó 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

Es el ancho del terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, ó bien entre los restantes linderos de la parcela y la edificación.

S**- Salientes**

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada de la misma. Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela.

a) Balcón: parte edificada que arranca desde el pavimento de la planta en la que se sitúa y se prolonga fuera del plano de fachada con acceso desde la misma. Su ancho en ningún caso superará lo indicado en las Ordenanzas Particulares de cada zona, con el limite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos 0,20 m. En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

b) Cuerpo Cerrado: Balcón cerrado, al menos por dos de sus lados exteriores.

c) Terraza: espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales a fachada superan los 0,50 metros, con la limitación de que al parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

d) Vuelo: se ajustará a lo establecido en el artículo 8.11.11 del Plan General.

- 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 ó 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.

- Separación entre edificios

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

- Separación a linderos

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

- Sótano

Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación exterior.

- Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta. Los espacios cubiertos y abiertos contabilizan el 50% de su superficie.

Los espacios descubiertos no contabilizan superficie.

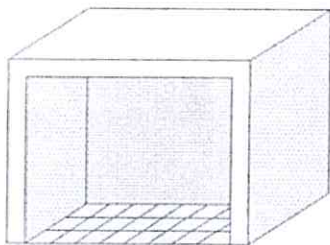
Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados, contabilizarán el 100 % de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados, cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a 1,00 metro.

Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos construidos de la edificación, ya sean sótanos, semisótanos, aprovechamientos bajo cubierta y elementos sobre ella.

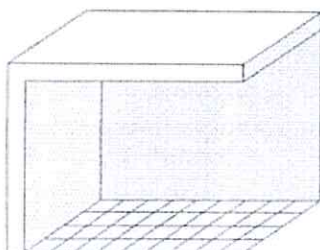
CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD

1.- TERRAZA CUBIERTA Y CERRADA POR TRES LADOS



CONTABILIZA LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE EN PLANTA

2.- TERRAZA CUBIERTA Y ABIERTA, AL MENOS POR DOS LADOS



CONTABILIZA EL 50% DE LA SUPERFICIE EN PLANTA

3.- TERRAZA ABIERTA Y CUBIERTA

CONTABILIZA EL 50% DE LA SUPERFICIE EN PLANTA

4.- TERRAZA NO CUBIERTA, APERGOLADA O NO

NO CONTABILIZA SUPERFICIE

- Superficie de parcela

Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos. En el caso de que sea diferente a la registrada 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 extremas de toda la edificación.

- Superficie total edificada

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

U

- 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 ni semisótanos.

Volumetría

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

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I.- CALIFICACIÓN DE SUELO

Artículo 9.- Asignación de Usos Globales

El Sector "Las Carreras" de Lepe tiene asignado el Uso Global Residencial.

Artículo 10.- Asignación de Usos Pormenorizados

- 1.- El presente Plan Parcial delimita en el correspondiente plano de calificación de Suelo "Usos Pormenorizados", las superficies que deberán destinarse a los distintos tipos de uso definidos en dicho plano y en la relación aneja a esta Normativa.
- 2.- Los Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación, si los hubiese, así como los Proyectos de Edificación que se redacten, en ejecución directa de este Plan Parcial, se ajustarán a la Calificación pormenorizada definida en el presente documento.
- 3.- Esta Calificación Pormenorizada podrá variarse mediante la aprobación del correspondiente modificado del Plan Parcial, el cual deberá ajustarse, en todo caso, a las determinaciones y tramitación contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- 4.- Las parcelas resultantes del presente Plan, o de documentos posteriores que lo desarrollen o modifiquen, aún estando asignada su calificación Pormenorizada, requerirán para su edificación la condición de solar, de acuerdo con lo dispuesto en la terminología de conceptos.

Artículo 11.- Asignación de Usos Detallados

- 1.- El Suelo calificado por el presente Plan, se Considera suficientemente detallado en cuanto a la asignación, en todos y cada uno de los terrenos en que se divide, de las condiciones urbanísticas que limitan dichos terrenos.

El presente Plan contiene la división en parcelas, la asignación de Uso, las condiciones de aprovechamiento-edificabilidad y altura, todas ellas derivadas de la lectura de planos y Normas que se contienen.

Los Usos Detallados, definen las limitaciones concretas de cada parte del territorio y por tanto deberá entenderse como un grado mayor de precisión sobre los Usos Pormenorizados.

Artículo 12.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, el aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos marcados por el Plan, y en su defecto por las determinaciones contenidas dentro de la Legislación del Suelo Andaluza.

Artículo 13.- Derecho a edificar

De acuerdo con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, se adquiere el derecho a edificar con el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de Obras.

Artículo 14.- Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras y la obtención de la correspondiente licencia de ocupación.

Artículo 15.- Usos y obras provisionales.

- 1.- Previa la aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización podrán, según se indica la Ley del Suelo, autorizarse sobre los terrenos usos y obras de carácter provisional, sometidas a las siguientes limitaciones:

- a.- En el caso de no estar iniciado el trámite del presente Plan Parcial deberán dichas obras estar relacionadas con los Usos Globales definidos por el Plan General Lepe.
- b.- En el caso de estar en tramitación el presente documento, no podrán dificultar la ejecución del mismo, entendiendo que existe dificultad cuando:
 - se localice la obra en el Sistema Viario previsto.
 - se localice en áreas destinadas a cualquier otro equipamiento de carácter local o General, y siempre que no responda al mismo.
 - su implantación suponga una modificación sustancial del terreno en su topografía que obligue a una nueva evaluación de los costes de Urbanización previstos en este documento.

Las obras ó instalaciones contenidas en este punto, deberán demolerse, con cargo al propietario de las mismas, cuando así lo acordara el Ayuntamiento, no pudiéndose solicitar indemnización por los perjuicios que se causen por dicha demolición.

El propietario deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, las condiciones a las que se somete para edificar en su predio.

Artículo 16.- Obligaciones de los propietarios

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, los propietarios del Sector deberán:

- a.- ceder obligatoria y gratuitamente la superficie total de los viales, Espacios de Uso y Dominio Público, Espacio Docente, y parcela destinada a otros equipamientos, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los demás servicios públicos, que se contienen en el presente documento. Dicha cesión se hará a cargo del Ayuntamiento.
- c.- ceder la superficie de Suelo edificable correspondiente al 10 % del Aprovechamiento Medio del Sector, incluyendo el aprovechamiento que proviene de encauzar regajos.

- 2.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, los propietarios del Sector, deberán sufragar los costes de urbanización, en la forma y cuantía establecida.

- 3.- Deberán los propietarios del Sector solicitar licencia de las parcelas en el plazo de UN [1] año a partir de que las mismas adquieran la condición de Solar.

Artículo 17.- Cesiones obligatorias

Las correspondientes según el art.54 apartado 2. de la Ley del Suelo:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamiento, parques y jardines, centro docentes, equipamiento deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación de los servicios públicos previstos.
- El 10% del aprovechamiento del área de reparto de la superficie con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento podrán destinarse a compensar a los propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones; así como a propietarios del terreno con un aprovechamiento inferior al del área de reparto.

Las cesiones de suelo con carácter obligatorio se atienen a lo descrito para tales efectos en la Ley del suelo, según lo cual será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lepe las superficies de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, que materialicen el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, una vez aplicados los coeficientes de ponderación según tipologías. Serán a su vez de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Lepe las superficies no lucrativas destinadas a zona verde, espacios libres, equipamiento dotacional, viales y aparcamientos en vía pública.

- CESIONES DE CARÁCTER LUCRATIVO

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial es de 61.401,22 m2, por lo que la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del sector se evalúa en el equivalente que resulte del 10% de las unidades de aprovechamiento resultantes de la aplicación al concepto de los coeficientes de ponderación según usos.

La cesión será del suelo ya urbanizado, susceptible de contener esa superficie construida quedando su ubicación suscrita entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento.

El 10% de los m2 de techo obtenidos del encauzamiento de canales serán de cesión al Ayuntamiento de Lepe, como se ha reflejado en el párrafo anterior.

En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas establecidas por el Plan (574 viviendas).

- CESIONES DE CARÁCTER NO LUCRATIVO.

En las cesiones de carácter no lucrativo entran los sistema de espacios libres, equipamiento, dotacionales, viales y aparcamientos así como itinerarios peatonales. Se reflejan en el cuadro siguiente:

CUADRO DE CESIÓN DE CARÁCTER NO LUCRATIVO

PARQUES / JARDINES: 14.359,60 M2

EQUIPAMIENTOS/ESPACIOS LIBRES: 29.685,00 M2

VIALES / APARCAMIENTOS: 31.185,00 M2

Los sistemas de espacios libres (parques y jardines), se concretan en las manzanas siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE M2
ZV1	7.198,00 M2
ZV2	2.269,00 M2
ZV3	3.210,04 M2
ZV4	1.682,56 M2
TOTAL:	14.359,60 M2

La superficie de suelo destinada a equipamiento, se ubica en las manzanas siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE M2
E/D1	13.754,40 M2
E/D2	1.571,00 M2
TOTAL:	15.324,40 M2

El reparto pormenorizado del uso dotacional se realizará conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, según este los usos concretos rotacionales serán:

E. DEPORTIVO:	6M2/VIV.	3.444 M2S.
PREESCOLAR:	2M2S/VIV.	1.148 M2S.
EGB:	10M2S/VIV.	5.740 M2S.
E. SOCIAL:	4M2T/VIV.	2.296 M2T.
RESTO SUPERFICIE ROTACIONAL:		3.364 M2S.

(INSTALACIÓN GIAHSA).

El Ayuntamiento podrá afectar a uno o varios de los usos rotacionales previstos, la totalidad o parte de las superficies contempladas con la tramitación de un Estudio de detalle sin necesidad de innovar el presente Plan Parcial.

La localización y forma de las cesiones antes indicadas serán las consignadas en los correspondientes documentos gráficos del presente Plan Parcial.

"ZONIFICACIÓN Y USOS".

Los terrenos destinados a equipamientos serán de naturaleza patrimonial, mientras que los espacios libres, viales y aparcamientos serán de naturaleza demanial.

Capítulo II.- ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 18.- Base Legal

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por los planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local de

viario secundario y localización del suelo dotacional público.

Este apartado no podrá aplicarse en el presente Plan Parcial dada la pormenorizada ordenación del Plan General de Lepe para el sector de "Las Carreras"

- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Este apartado podrá aplicarse exclusivamente para variaciones en alineaciones de manzanas con entidad propia.

2.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- c) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Los Estudios de Detalle están definidos y desarrollados en la Ley del Suelo. Su interpretación normativa se desarrolla en el art. 15 de la Ley del Suelo.

2.- El Estudio de Detalle, es una figura de carácter complementario y de planeamiento previo, en su caso del proyecto de Urbanización ó Edificación.

Artículo 19.- Contenido

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

Artículo 20.- Limitaciones en los fines y contenido

- 1.- No se podrán establecer alineaciones y rasantes si estas están definidas en el Plan Parcial, ni al adaptar ó reajustar estas, reducir el espacio destinado a viales Ó, sin reducir este, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores definidas por el Plan para la edificación.
- 2.- No podrán modificarse las superficies asignadas a los Espacios libres de Uso y Dominio Público, Equipamiento Docente y Otros.
- 3.- No se podrán alterar los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como aprovechamiento urbanístico absoluto de los terrenos comprendidos en el mismo y que definen los derechos y deberes de la propiedad, la calificación concreta en Usos Pormenorizados, ni los Sistemas de cualquier índole que forman la estructura del territorio.

Artículo 21.- Ámbito de aplicación

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 de la red de tráfico rodado.
- Será de aplicación exclusivamente cuando se modifiquen las alineaciones establecidas en el Plan Parcial siempre y cuando sean compatibles con las dispuestas en el Plan General de Ordenación urbana de Lepe para dicho sector.

Artículo 22.- Documentación

La documentación mínima será la contenida el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Capítulo III.- PARCELACIONES

Artículo 23.- Dimensiones mínimas de las parcelas

- 1.- Las dimensiones de las parcelas consignadas tanto en la documentación gráfica como manuscrita, en el presente Plan, se consideran mínimas para los usos que se le asignan.

Artículo 24.- 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 como mínimas, bien sea por agregación-segregación posterior o bien por la formación de residuos.
- 3.- Las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes de la agregación. serán la suma de las que componen dicha agrupación, en cuanto a sus aspectos de superficie edificable. En ningún caso podrán obtenerse un número de viviendas superior al asignado a cada una de las parcelas de la agrupación.
- 4.- La parcela resultante de la agregación, previa a su edificación será objeto de licencia previa por el Ayuntamiento de Lepe. No deberá alterar los sistemas generales del Plan Parcial y deberá respetar las alineaciones existentes.

Artículo 25.- Segregaciones de parcelas

Sin previa aprobación del documento de modificación, no se permite la segregación de las parcelas incluidas en la documentación gráfica.

Artículo 26.- Reparcelación

- 1.- Se entiende por reparcelación, en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo, la agrupación de las fincas contenidas en el presente Sector para su nueva división, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan, 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 generados por el Plan Parcial, entre los propietarios
- 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 por el Plan.

Artículo 27.- Requisitos para la reparcelación

La formulación de los Proyectos de Reparcelación, seguirá lo establecido en aquellos artículos que le sean de aplicación, contenidos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera.- Generalidades

Artículo 28.- Definición

- 1.- Se entiende por Proyecto de Urbanización, el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Parcial.
- 2.- Como tal documento técnico, deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras que se contemplan a realizar en este documento, así como las formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de los redactores del trabajo.

Artículo 29.- Limitaciones

- 1.- El Proyecto de Urbanización no podrá cambiar sin previa modificación del Plan Parcial, las determinaciones esenciales de este, entendiéndose como estas:
 - a.- los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas que el Plan Parcial divide al Sector.
 - b.- la ubicación, morfología y dimensiones de las zonas definidas por el Plan Parcial.
 - c.- las latitudes asignadas a la Red Viaria, ya sea esta destinada al tráfico rodado como al peatonal.
- 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 como en el período de ejecución de las obras.

Artículo 30.- Documentación

- 1.- El proyecto de Urbanización, contendrá los documentos que se señalan en el presente artículo, siendo estos desarrollados al nivel que, asimismo, se indica.
- 2.- Los documentos que se contemplan, serán los exigidos por el Plan General de Lepe así como por la Ley del Suelo.
- 3.- El Proyecto de Urbanización, contendrá los documentos que se señalan en el presente artículo, siendo estos desarrollados al nivel que en el mismo se indica.

4.- 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.

5.- La Memoria de Información, describirá las características del terreno e 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, y muy especialmente:

- a.- las posibles avenidas de agua provenientes de otras áreas.
- b.- los vertidos que hayan de desaguar por las redes de alcantarillado del Sector.
- c.- Analizará también las condiciones actuales de los suministros de agua y energía eléctrica y preverá, de acuerdo con las Empresas suministradoras, las características futuras de los suministros.

6.- La Memoria de Cálculo, 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 dimensionado 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.

7.- La Documentación Gráfica del Proyecto se compondrá de:

- a.- Planos de Información, comprensivos de la topografía actual, instalaciones aéreas ó subterráneas que atraviesan el territorio. Su escala mínima será de 1 : 2.000.
- b.- Planos de Proyecto, comprensivos eje:

- b.1.- Red Viaria, con señalamiento de las alineaciones y las rasantes y definiendo los espacios destinados a tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

Definirán las Secciones transversales de las vías.

Definirán, asimismo, las diferentes capas que componen la red, indicando los materiales y sus espesores.

- b.2.- Red de Alcantarillado, con señalamiento de las Secciones del mismo, pendientes y trazado.

Se incluirán los pozos de descarga, resalto y registro, con expresión de sus cotas y descripción de los materiales que lo componen.

Se definirán las arquetas de acometida de la edificación a la Red, sus características y sus materiales.

En los pasos de la Red por vías de tráfico rodado, se definirán y diseñarán los refuerzos de la canalización.

La red de pluviales incorporará los imbornales, arenos, cámaras de descarga, y demás elementos precisos para la evacuación correcta de las aguas de lluvia.

- b.3.- Red de Suministro de Agua, definiendo las secciones, trazados y características de los materiales que la componen.

Se indicarán las llaves de corte, arquetas y bocas de riego, con expresión de sus características y su localización.

Se indicará la localización de la bocas de incendio.

- b.4.- Red de Energía Eléctrica, con expresión de sus secciones, trazado y características de los materiales a emplear.

Se definirán los centros de transformación, sus dimensiones, las características de altura, ocupación, etc. de los mismos y se señalarán los materiales que hayan de intervenir en su construcción.

Se fijarán las arquetas de acometida a las parcelas, su localización y definición de sus materiales.

- b.6.- Red de Telefonía, con la definición de su trazado y materiales que la hayan de componer.

- b.7.- Red de Telecomunicaciones, con la definición de su trazado y materiales que la hayan de componer.

- b.8.- Jardinería, con expresión y localización de las especies que hayan de colocarse, así como los sistemas de protección que sean precisos para su mantenimiento.

- b.9.- Mobiliario Urbano, comprensivo de bancos, papeleras, señalizaciones, etc., indicando su forma, material y sistemas de colocación, así como su disposición y ubicación en el territorio.

Estos planos tendrán escala adecuada para su comprensión y explicación de las determinaciones en ellos contenidas. La escala mínima será de 1 : 1.000 para los planos del territorio, 1 :50 para las edificaciones y 1 :20 para los detalles.

- c.- El Proyecto de Urbanización podrá, además, incluir documentación gráfica relativa a edificaciones tales como Kioscos, locales, zona deportiva y asistencial, siempre que ella no esté obligada por estar, dichas edificaciones incluidas en el Proyecto.

- 8.- El Pliego de Condiciones Técnicas, contendrá el conjunto de características que hayan de cumplir los materiales empleados, así como las técnicas de su colocación y de las obras accesorias y de su mantenimiento posterior.

- 9.- El Pliego de Condiciones Económicas y Administrativas, contendrá las disposiciones precisas para el funcionamiento de las obras bajo el aspecto económico, regulando el sistema de pagos, revisiones de precios, retenciones, etc., y los administrativos relativos a las condiciones contractuales, rescisiones, régimen jurídico, etc.

- 10.- El Cuadro de Precios Descompuestos, definirá el precio

de cada unidad de obra definido por cada uno de sus componentes y su precio unitario.

- 11.- El Presupuesto, definirá el coste global de la obra proyectada, asignando a las diversas unidades su precio unitario, agrupándolos posteriormente por capítulos.

Se definirá el presupuesto de ejecución material y el de contrata. En el presupuesto se incluirán, en todo caso, los honorarios de los facultativos, en el caso de que estos existiesen.

Artículo 31.- Normas a Observar

- 1.- Las dimensiones del viario son las contenidas en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial.
- 2.- Son de aplicación las Normas contenidas el Plan general de Lepe.

TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I.- GENERALIDADES

Artículo 32.- Encuadre jurídico

- 1.- Las presentes Normas tienen el rango de Ordenanzas de la Edificación, siendo de obligado cumplimiento para todas las construcciones que se ejecuten dentro del ámbito del presente Plan Parcial.
- 2.- En aquellos aspectos no contemplados por las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Lepe.

Artículo 33.- División en Usos Detallados

- 1.- Las presentes Normas regulan, en diferentes Capítulos, las condiciones de la edificación de los Usos Detallados permitidos y asignados por el Plan, en su documentación gráfica y dentro de las áreas por él definidas.
- 2.- El Plan reconoce, como Usos Detallados los siguientes:
 - * Residencial
 - * Terciario (comercial)
 - * Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.
 - * Equipamientos

Artículo 34.- Alcance de las presentes Normas

- 1.- Las presentes Normas se dividen en dos grupos, según sean o no definitorias de derechos, y por tanto sometidas a regímenes distintos.
- 2.- Un primer grupo contiene las Normas relativas a las limitaciones en el derecho a edificar que posee cada zona, área ó parcela en que el Sector se divide.

Estas Normas, como definitorias de aprovechamientos urbanísticos de los terrenos, no pueden ser modificadas sin la previa modificación del Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de este documento.

Dentro de ellas se incluyen las relativas a:

- a.- Uso, ya sea este Detallado ó Pormenorizado.
- b.- Altura de la edificación.

- c.- Número de plantas
- d.- Superficie ocupada
- e.- Superficie edificable
- f. - Densidad

3.- El segundo grupo contiene las Normas que no son limitadoras del derecho a edificar, y que su inclusión en la presente Normativa tiende a la racionalización del proceso de construcción, en la que, cualquier diseño puede entrar en crisis por múltiples aspectos.

Dentro de este apartado pueden incluirse las Normas relativas a:

- a.- Disposición dentro de la parcela, en los casos en que así se señale.
- b.- Vuelos, siempre que ellos no afecten a alguno de los apartados contenidos en el punto anterior.
- c.- Cubiertas
- d.- Fachadas
- e.- Huecos

Artículo 35.- Normas definidoras de derechos

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, estas Normas no podrán ser modificadas en ningún caso con la simple presentación de un proyecto de Edificación.
- 2.- Estas Normas, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, obligan tanto a la Administración como a los particulares.
- 3.- La modificación de estas Normas, en los aspectos desarrollados en el presente Plan Parcial, supondrá, la modificación de aquel.
- 4.- La modificación de estas Normas, en los aspectos asumidos por el Plan Parcial, en desarrollo del Plan General, supondrá la modificación de estas.
- 5.- La interpretación de estas Normas corresponde a la Corporación Municipal, y su decisión sobre aquellos aspectos que sean opinables, será un desarrollo de las mismas, adquiriendo idéntico carácter y obligatoriedad que las aquí contenidas.

Artículo 36.- Normas no definidoras de derechos

- 1.- Las normas contenidas en este artículo se desarrollan como coordinadoras de las diversas edificaciones que, en ejecución del Plan, puedan realizarse.
- 2.- Su vigencia será indefinida, siempre que no se aporten soluciones, parciales ó globales, que introduzcan nuevos criterios de coordinación.
- 5.- En ningún caso un particular ó Administración, podrá acogerse al presente artículo para:
 - a.- Modificar las normas contenidas en el artículo anterior.
 - b.- Modificar estas Normas sin seguir el proceso establecido en el punto 3 del presente artículo.
 - c.- Durante el proceso de ejecución de la obra, adecuar irregularidades de la misma no contempladas

en la licencia concedida, ó bien contener mejoras, cambios, ó nuevas fisonomías, no establecidas en el proyecto.

Capítulo II.- USO RESIDENCIAL.

Artículo 37.- ámbito de aplicación.

- 1.- Las normas contenidas en el presente capítulo, regulan la edificación a realizar en las parcelas en las que el Plan asigna uso de RESIDENCIAL.

Artículo 38.- 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 considerarán como una planta más, así como la parte de los sótanos que se consideran 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 la parcela será aquella cuyo pavimento se sitúe entre 60 cms. Por encima o debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente que correspondan 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.

Este parámetro se ajustará a lo establecido en el Plan General de Lepe, pudiendo ser objeto de reforma en la medida que este lo fuera.

- 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 de 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 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 límites de parcelas, retranqueos obligatorios y profundidad edificable fijados.

5. Planta de piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo y de 3 metros como máximo en viviendas y de 3,60 metros en comerciales.

En todo momento se seguirá lo establecido para altura reguladoras en el PGOU de Lepe.

6. Edificación principal:

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

7. Edificios auxiliares.

- a) Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, 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 de una planta, ni más de tres metros de altura, ni sobrepasar un 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de 30 metros cuadrados. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.
- c) Computarán a efecto de los cumplimientos de edificabilidad y ocupación de suelo establecido en cada zona.
- d) Tratándose de construcciones auxiliares en suelo no urbanizable deberán además atenerse a las condiciones establecidas expresamente para ellas en dicha clase de suelo.

8. Patios de ventilación:

- a) Son aquellos espacios no definidos 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 las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, directa-

mente desde la fachada, o bien desde un patio de superficie no inferior a 12 m², ni a $h^2/8$ (siendo h la altura máxima de las fachadas que conforman el patio), descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo al menos 1/5 de su altura y como mínimo de tres metros, excepto en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m. de diámetro y 8 m. de superficie.

- d) Los patios utilizados para ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 12 m², ni a $h^2/10$ (siendo h la altura máxima de las fachadas que conforman el patio), descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de al menos 1/5 de su altura y 3 m. de diámetro.
- e) En los patios interiores en que no ventilen dormitorios ni cocinas deberá poder inscribirse un círculo de al menos 0,15 h y 3 m, con una superficie igual o mayor a $h^2/20$ y 9m².
- f) En todos los casos en los edificios destinados a viviendas el tamaño de los patios de ventilación será la menos igual al establecido en la normativa correspondiente a las viviendas de protección oficial.
- g) 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 algunas de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- h) 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 38.- Uso de la edificación.

1.- Se permiten dentro de las parcelas los siguientes usos:

- a) manzanas suburbanas (2b).
- b) edificaciones plurifamiliares (2c).

En el Plan Parcial vendrá expresamente definido el uso correspondiente a cada manzana.

Manzanas suburbanas (2b):

Corresponde a aquellos sectores de crecimiento reciente, calles de mayor anchura, donde la edificación, fruto de una parcelación previa, se ha dispuesto con un notable grado de homogeneidad, respetando no tan sólo las alineaciones viarias, sino unas anchuras de los frentes y fondos de parcelas relativamente uniformes, similares alturas y características distributivas de la edificación y acabados.

Siguiendo la normativa del Plan General para la tipología de manzana suburbana (2B), serán de afección las siguientes características:

- a) La profundidad de la parcela en las manzanas con dos frentes edificables no deberá ser menor de $2/5$ ni mayor de $3/5$ del fondo de la manzana.
- b) Al objeto de asegurar unas condiciones adecuadas de ventilación, las construcciones no podrán superar la profundidad establecida con carácter general ni, si resulte una menor dimensión, la mitad de fondo de la manzana menos el ancho correspondiente a un patio de ventilación (que deberá disponerse en ese frente posterior de la parcela).
- c) 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 3 metros. Dicho cuerpo quedará adosado a uno de los lados dejando el resto ajardinado.
- d) El frente mínimo por parcela se fija en 8 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro; la profundidad de la parcela será al menos de 20 metros y su superficie mínima de 160 metros cuadrados. En el caso en que la distribución de las manzanas no permita fondos exactos de 20 metros, podrá optarse por variaciones mínimas de ancho y profundidad siempre y cuando cuenten con un mínimo de 160 metros cuadrados y se pueda inscribir un círculo de 8 metros de diámetro. A excepción de las parcelas fijadas en el presente Plan Parcial que por ajustarse a la totalidad del sector quedan con superficie sensiblemente inferior.

Edificios plurifamiliares (2c):

- a) Se trata de bloques de viviendas que se ajustan, al menos en parte a las alineaciones viarias y conforman manzanas enteras, o compartidas en ocasiones con otras calificaciones zonales. En manzanas de gran profundidad pueden retrasar parte de la edificación, dando lugar a espacios libres de espacio público o colectivo.
- b) La superficie de la parcela mínima será de 300 m², debiendo disponer de un frente mínimo de 15 metros.
- c) La altura máxima se establece en trece metros, equivalente a planta baja y tres plantas.
- d) La edificación podrá retranquearse, dando lugar a la aparición de espacios libres de uso público o colectivo.
- e) La profundidad máxima de cada bloque de edificación será de 12 metros, no admitiéndose edificaciones auxiliares.

En la manzanas de morfología distinta la cuadrada o rectangular, por pertenecer a resquicios de manzanas u otros, la profundidad edificable podrá variarse ligeramente.

Cada edificio dispondrá de una plaza de garaje por vivienda, pudiendo esta encontrarse al exterior dentro de la manzana delimitada por el Plan Parcial para dicho uso.

2.- Se condiciona los siguientes usos:

- a) Uso comercial con un mínimo de 5% de los metros de techo totales. Se ubicarán exclusivamente en las

manzanas destinadas a edificaciones plurifamiliares. Estas manzanas quedarán grafiadas en planimetría. Corresponderá a las manzanas M7, M12 y M13.

Dentro de los usos admitidos, estarán el comercial, oficinas, dotaciones comunitarias y garajes particulares.

En el resto de las parcelas plurifamiliares, en su planta baja, será compatible el uso comercial siempre y cuando ocupen la totalidad de la planta baja de la edificación.

- b) Será obligatorio reservar vinculados a cada vivienda una plaza de garaje dentro de la parcela residencial, pudiendo ser esta al exterior.

3.- Se prohíben todos los usos restantes.

Artículo 39.- Altura de edificación y número de plantas.

a) Manzanas suburbanas (2b):

Dos plantas con una altura de edificación máxima de 7 metros. En todo momento se cumplirán las determinaciones del Plan general de Lepe en la sección 2ª art. 36 apartado 6 (alturas reguladoras).

La altura de edificación sólo podrá variar en el caso de proyectos de edificaciones con instalaciones en falsos techos, para lo cual deberá presentarse debidamente justificada dicha instalación.

Sólo se admitirán construcciones técnicas en el caso de ser necesarias que seguirán en todo momento la normativa para edificaciones plurifamiliares tipo (2c) y tendrán que ser aprobadas explícitamente por el Ayuntamiento de Lepe.

b) Edificaciones plurifamiliares (2c).

La altura máxima de edificación se establece en trece metros, equivalentes a planta baja y tres plantas

En cualquier caso se cumplirá lo siguiente:

- Será la altura máxima medida desde la rasante de la calle en su punto medio hasta la cota superior del forjado o línea de arranque de la cubierta.
- Cuando la diferencia de altura entre los extremos de la fachada sea superior a 3 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia. Se procederá a la medición de cada tramo como se establece en el punto anterior.
- Cuando una edificación de 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, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota de las alturas admitidas.
- En las construcciones que hace esquina con alturas reguladoras distintas, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de 6 metros.

- Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:
- la cubierta del edificio con pendiente no superior al 30% hasta la mitad de la profundidad edificable.
- Barandillas en las fachadas con una altura no superior a un metro.
- Las construcciones técnicas, serán agrupadas no ocuparán más de 20% de la superficie de la planta donde se ubique y se dispondrá de forma que habrán de 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 aquel un ángulo de 45°. En ningún caso superará la altura de tres metros por encima del último forjado.
- Se admitirán castilletes, este se retranqueará al menos tres metros de la o las fachadas (si estuviese situado de esquina). Sobre su cubierta no transitable, no se admitirá la construcción o colocación de ningún elemento.

La superficie de los castilletes se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Lepe.

Artículo 40.- Edificabilidad y número máximo de viviendas.

En cada parcela tipo (2b) podrá construirse una única vivienda. Sí podrá darse el caso de agrupación de parcelas para la ejecución de un número inferior de viviendas al descrito por el Plan Parcial. No podrá segregarse ninguna parcela a dimensiones inferiores a las dadas en el Plan Parcial.

Las manzanas M12 y M13 podrán estar sujetas a segregaciones siempre y cuando cumplan con el parcelario del Plan Parcial, no pudiendo efectuarse segregaciones que dividan submanzanas completas definidas en el Plan.

Las manzanas con tipología (2b) se corresponderán con las manzanas: M1,M2,M3,M4,M5,M6,M10,M11,M14, M15 M16 y M17.

Las manzanas con tipología (2c), se corresponderán con las manzanas del Plan definidas como M7, M8, M9, M12 y M13.

MANZANA	TIPOLOGÍA	SUP.MANZANA	COEF. EDIFICAB.	M2.TECHO	NºMAX. VIVIENDA
M1	RES. (2B)	5.833,65 M2	0,740531	4.320,00 M2	36
M2	RES. (2B)	3.564,74 M2	0,740586	2.640,00 M2	22
M3	RES. (2B)	5.833,65 M2	0,740531	4.320,00 M2	36
M4	RES. (2B)	5.833,65 M2	0,740531	4.320,00 M2	36
M5	RES. (2B)	5.833,65 M2	0,740531	4.320,00 M2	36
M6	RES. (2B)	2.739,07 M2	0,722873	1.980,00 M2	18
M7	PLURIFAMILIAR (2C)	825,27 M2	3.050056	2.517,12 M2	21(COMERCIALPB.)
M8	PLURIFAMILIAR (2C)	825,27 M2	3.050056	2.517,12 M2	28
M8.1	PLURIFAMILIAR (2C)	270,00 M2	-	-	-
M9	PLURIFAMILIAR (2C)	825,27 M2	3.050056	2.517,12 M2	28
M9.1	PLURIFAMILIAR (2C)	270,00 M2	-	-	-
M10	RES. (2B)	825,27 M2	0,581627	480,00 M2	4
M11	RES. (2B)	3.599,98 M2	0,666670	2400,00 M2	20
M12	PLURIFAMILIAR (2C)	1.032,19 M2	2.036843	2.102,41 M2	18(PB- COMERCIAL)
M13	PLURIFAMILIAR. (2C)	5.340,00 M2	2.083792	11.127,45 M2	127(PB-COMERCIAL)
M14	RES. (2B)	5.833,64 M2	0,678821	3.960,00 M2	36
M15	RES. (2B)	5.833,64 M2	0,678821	3.960,00 M2	36
M16	RES. (2B)	5.833,64 M2	0,678821	3.960,00 M2	36
M17	RES. (2B)	5.833,64 M2	0,678821	3.960,00 M2	36
ZV1	ZONA VERDE	7.198,00 M2			
ZV2	ZONA VERDE	2.269,00 M2			
ZV3	ZONA VERDE	3.268,11 M2			
ZV4	ZONA VERDE	1.682,56 M2			
E/D1	EQUIPAMIENTOS	13.696,04 M2			
E/D2	EQUIPAMIENTOS	1.571,00 M2			
VIALES/APARCAMIENTOS		31.185,00 M2			
TRATAMIENTO CANAL	370.54 ML.	3.729,36 M2			
ACCESO CTRA. VILLABLANCA		583,67 M2	233,47 M2		
ACERADOS		23.968,85 M2			
TOTALES VIVIENDAS		144.179,67 M2	61.401,22 M2	574	

La totalidad del Plan Parcial contará con una superficie mínima de comercial de 2.883,59 m² construidos, que se podrá distribuir entre las manzanas M7, M12 y M13, quedando expresamente prohibido este uso en el resto de las manzanas a excepción de las plurifamiliares en cuyo caso ocuparán la totalidad de la planta baja, estando prohibido su uso en cualquier otra planta.

Artículo 41.- Situación de la edificación.

1.- En las manzanas tipo (2b), correspondientes a las manzanas del plan Parcial denominadas: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M10, M11, M14, M15, M16 y M17; la edificación se situará retranqueada de la fachada principal al menos 5 metros y como máximo 6m. siempre y cuando dicho retranqueo se cumpla en la totalidad de la manzana. Contará con el visto bueno de los técnicos municipales. Esta línea de edificación se observará en planimetría "Alineaciones y rasantes".

El retranqueo de 5 metros se producirá en todo el ancho de la fachada principal.

En las casos en los que las viviendas de esquina cuenten con patios a fachada, el cerramiento del mismo será de la altura, como mínimo la planta baja del edificio. En dicha fachada podrá abrirse puerta de acceso y las terminaciones de la fachada tendrán el mismo tratamiento que la fachada principal.

2.- En las manzanas de tipología plurifamiliar (2c), correspondientes a las manzanas del Plan Parcial denominadas M7, M8, M9, M12 y M13; la edificación será la línea de manzana señalada en planimetría.

Artículo 42.- Condiciones higiénicas.

Serán las contenidas en el Plan General de Lepe. En todo momento las edificaciones contarán con estancias ventiladas a exterior. Se seguirá en todo momento el criterio de las condiciones higiénicas de viviendas de protección oficial.

Artículo 43.- Vuelos.

Se seguirá lo dispuesto en el Plan General, en sus art. 39:

- Se prohíben los cuerpos salientes de planta baja. 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 la calle tenga una anchura superior a 6 metros. Su vuelo se limita a 1/10 de dicho ancho sin sobrepasar los 0,60 metros o la medida de la acera. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cms. No podrán ocupar en planta más de un 40% de la longitud de las fachadas y las barandillas serán diáfanos. Se prohíbe el uso de barandillas que tengan mayor o igual superficie ciega que al aire.
- Se admiten elementos alientes decorativos que en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho del acerado, con un máximo de 30 cms. Los situados por encima de los tres metros de la rasante de la acera, no podrán superar el ancho de la misma con un máximo de 60 cms., respetando en todo caso el arbolado e instalaciones públicas existentes.

Artículo 44.- Cubiertas.

- 1.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
- 2.- se permiten cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 45% y sin superar la altura de cumbrera de 2,80 metros (medida exterior).
- 3.- En el caso de resolverse la cubierta por medio de azoteas transitables, el pretil que las delimita no superará la altura de 1 metro.
- 4.- La instalación en cubiertas de cualquier elemento generador ya sea placa solar o cualquier otro generador de gas, gasoil... deberá encontrarse contenido en el proyecto de ejecución de la edificación, pues será objeto de licencia de obras.

En el caso de dotar a la edificación de este tipo de instalación una vez ejecutada la edificación, se deberá presentar su ubicación en cubierta ya que en ningún momento podrá afectar la estética del conjunto residencial. Dicha instalación será objeto de licencia de obras.

Las maquinarias de aire acondicionado se ubicarán en patios o cubiertas, no visibles desde el exterior, quedando expresamente prohibido su ubicación en fachadas de viviendas o balcones vistos.

La ubicación de placas solares así como maquinaria de aire acondicionado o de ascensores deberán ser ubicadas en proyectos de ejecución de viviendas para poder ser instaladas con posterioridad, estando este hecho sujeto a la concesión de licencia de obras.

Artículo 45.- Materiales de fachada.

Será libre la utilización de materiales en fachada, quedando excluida la utilización de azulejos sanitarios como revestimiento de la misma así como materiales ornamentales desproporcionados con las dimensiones de la edificación o estética del conjunto residencial.

Serán los técnicos municipales los que den el visto bueno definitivo.

Artículo 46.- Huecos.

La disposición de los huecos será libre en cuanto a disposición y tamaños.

Artículo 47.- Sótanos.

Se admitirán sótanos en el ámbito del Plan Parcial, siempre y cuando se respeten las alturas de edificación propuestas.

El uso del sótano no podrá ser en ningún caso de vivienda, pudiendo ser garaje o trastero siempre que cumpla con las condiciones de salubridad e higiénico ambientales que determina el Plan General.

No computarán a efectos de edificabilidad siempre que se respete la altura de la edificación y este no sobrepase la cota de la rasante del acerado en más de un metro.

Los sótanos podrán contar con ventilación natural siempre que esta se realice por la fachada trasera de la edificación y no por la principal o por la lateral en el caso de que la edificación sea de esquina.

Quedan expresamente prohibidos los semisótanos.

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

Artículo 48.- Tratamiento de áreas libres interiores.

Las grandes superficies libres interiores de las manzanas residenciales, se tratarán como complemento de la zona verde o de recreo, es decir, ajardinado las superficies interiores o bien podrán tener el tratamiento de garaje privado al aire libre, en tal caso deberá poseer tratamiento adecuado para ello en pavimentos, pérgolas... Tal es el caso de las zonas existente entre bloques.

Quedará perfectamente definido en los proyectos que acompañen a la licencia municipal de edificación, su ejecución será obligatoria por parte del promotor interesado.

Artículo 49.- Tratamiento de medianeras.

Los paramentos laterales al descubierto de mayor altura recibirán el mismo tratamiento que las fachadas principales.

De la misma forma se considerarán con tratamiento de fachada principal aquellas medianeras que puedan quedar un tiempo vistas a expensas de una siguiente fase de ejecución.

Artículo 50.- Edificabilidad máxima bruta del Sector.

El índice de edificabilidad bruta del sector será de 0,4 m2techo/m2suelo.

Artículo 51.- Cesiones obligatorias de suelo.

Las correspondientes según el art.54 apartado 2. de la Ley del Suelo:

- d) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamiento, parques y jardines, centro docentes, equipamiento deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación de los servicios públicos previstos.
- e) El 10% del aprovechamiento del área de reparto de la superficie con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- f) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento podrán destinarse a compensar a los propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones; así como a propietarios del terreno con un aprovechamiento inferior al del área de reparto.

Artículo 52.- Incremento del techo máximo edificable.

El techo máximo edificable del sector podrá verse incrementado en 1 m2 de techo por cada m2 de canalización de regajos internos del sector.

La totalidad de superficie de regajos tratados es de 3.729,36 m2 en todo el sector del plan Parcial, de lo que resulta una compensación de 3.729,36 m2 de techo adicional al sector.

El techo máximo edificable se verá aumentado también por la incorporación al sector de parte de la rotonda de la carretera de Villablanca para dar acceso a dicho sector. El aprovechamiento de dicha superficie resulta de 233,47 m2 de techo.

El reparto de esto m2 de techo quedan inmersos en el Plan Parcial y reflejados en el cuadro de superficies y edificabilidades del sector.

Artículo 53.- Aprovechamiento medio del sector

El aprovechamiento medio del sector es de 0,12 u.a./m2 suelo.

CAPÍTULO III.- USO COMERCIAL.

Artículo 54.- Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación a los solares en planta baja resultante en las manzanas M7, M12 y M13 del Plan Parcial.

Artículo 55.- Alineaciones oficiales.

Las ya dadas el dichas parcelas en el Plan Parcial.

Artículo 56.- Alturas.

Su altura vendrá regulada por la edificación en la que se encuentran.

Artículo 57.- Edificabilidad.

MANZANA	SUPERFICIE MÍNIMA OBLIGATORIA (EN PB)
M7	COMERCIAL EN P.B. 666,04 M2
M12	COMERCIAL EN P.B. 902,41 M2
M13	COMERCIAL EN P.B. 1.315,14 M2
TOTAL	2.883,59 M2(5%DEL TOTAL DE SUPERFICIE DEL PLAN PARCIAL)

CAPÍTULO IV.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 58.- Ámbito de aplicación.

Los artículos contenidos en el presente capítulo, afectan a la edificación que vaya a realizarse dentro de la parcela de Dotacional del Presente Plan Parcial.

Se admite la posibilidad de que el Ayuntamiento conforme a la normativa aplicable afecte a uno o varios de los usos dotacionales 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 59.- Alineaciones oficiales.

Son las determinadas en el plano de "Alineaciones y Rasantes".

Artículo 60.- Altura de edificación.

No se define al altura de edificación.

Artículo 61.- Número de plantas.

No se define el número de plantas, pues vendrá determinado por el uso de la edificación y en función de las necesidades.

Artículo 62.- Edificabilidad.

No se define.

Artículo 63.- Superficie ocupada.

No se define.

Artículo 64.- Usos permitidos.

Los relacionados con el uso asistencial, tales como clubs juveniles, de ancianos, religiosos, sanitarios, socio-culturales o recreativos.

Los relacionados con los centros docentes. Los relacionados con el uso deportivo.

Quedará expresamente prohibido cualquier otro uso que no tenga relación con los equipamientos rotacionales establecidos por la Ley del Suelo.

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:

12º.- APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AVDA. ANDALUCIA SUR II" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LEPE.-

El Sr. Alcalde plantea la votación, consistiendo ésta en la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector "Avda. de Andalucía Sur II" 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 Andalucía Sur II del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, redactado por los arquitectos Don Javier Romero Montero, Don Mario Ortiz Cárdenas, Don alberto Rodríguez López y Don Antonio J. Torres Amarillo, a instancias de Ocio Airesur, S.L., como propietario, y,

RESULTANDO.- Que el Plan Parcial encuentra su justificación en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe aprobado definitivamente por la Co-

misión 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 terciario y establece su ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del mismo. Igualmente, existe un Convenio Urbanístico y modificación firmado con fecha 21 de febrero de 2002 y 19 de mayo de 2005, respectivamente, entre el Ayuntamiento de Lepe y Solurban Inversiones, S.L. y Ocio Airesur, S.L., como Administración actuante y propietario mayoritario, respectivamente.

Según documentación que consta en el expediente, la entidad Solurban Ocio, S.L., ahora denominada Ocio Airesur, S.L., se ha subrogado en los derechos y obligaciones correspondientes a Solurban Inversiones, S.L. en el Sector Avenida de Andalucía Sur II.

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 Huelva Información y en el Boletín Oficial de la Provincia de 4 y 21 de marzo de 2003, respectivamente, y notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito territorial de la actuación, sin que se hayan presentado alegaciones.