

Segundo: Dar publicidad del presente acuerdo mediante anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial Provincial de la Provincia.

Tercero: Comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo el contenido del expediente una vez se finalizado para que tenga el oportuno conocimiento a los efectos.

Que fue aprobada por unanimidad de todos los miembros de la Corporación presentes.

Y para que así conste, expido el presente certificado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en El Cerro de Andévalo a 17 de septiembre de 2.007.

El Alcalde-Presidente, Fdo. Juan Manuel Borrero González La Secretaria-Interventora, Fdo. M.ª Mercedes Castiñeira Sánchez.

EL GRANADO

ANUNCIO

Con fecha de 23 de agosto de 2007 se dictó Decreto de la Alcaldía, cuya parte dispositiva es la siguiente:

"Primero: Delegar en la Primera Teniente de Alcalde Doña LAURA MARTÍN RODRÍGUEZ, la totalidad de las funciones atribuidas a la Alcaldía, ejerciéndose aquellas, como Alcalde Accidental o en Funciones, con plena autonomía, por tiempo que dure mi referida ausencia, y con efectos desde la mañana del día 7 de septiembre hasta el próximo 8 de octubre del corriente. No obstante, en caso de interrupción temporal de las mencionadas vacaciones, esta Alcaldía asumirá automáticamente las funciones que le son propias.

Segundo: Por la Secretaría-Intervención se procederá al reconocimiento de sus firmas en las Entidades Bancarias con cuenta abierta a nombre de esta Corporación, al objeto de disponer del gasto dentro de los límites de la competencia de esta Alcaldía-Presidentencia y los expresamente previstos en las Bases de Ejecución del Presupuesto, ordenar todos los pagos que se efectúen con fondos municipales y autorizar los documentos que impliquen formalización de ingresos en Tesorería.

Tercero: Dar cuenta al Pleno en la primera sesión que se celebre, notificándose, además personalmente a los designados y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de su efectividad desde el día siguiente de la firma de la resolución por el Alcalde."

En El Granado, a 14 de Septiembre de 2007.- LA Alcaldesa-Presidenta en funciones, Fdo: Laura Martín Rodríguez.

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

Aprobado inicialmente en sesión extraordinaria del Pleno de este Ayuntamiento, de fecha 20 de septiembre

de 2007, el Presupuesto General, Bases de Ejecución, y la plantilla de personal funcionario y laboral para el ejercicio económico 2007, con arreglo a lo previsto en el Artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no presenten reclamaciones.

En El Granado, a 20 de septiembre de 2007.- La Alcaldesa en funciones, Laura Martín Rodríguez.

LEPE

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 12 de julio de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3º.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "VALDEPEGAS NORTE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LEPE.-

Al no promoverse debate alguno, el Sr. Alcalde plantea la votación consistiendo ésta en la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector "Valdepegas Norte" del Plan General, arrojando la misma el siguiente resultado:

- Un (1) voto a favor del Grupo PA
- Siete (7) abstenciones del Grupo PSOE
- Trece (13) votos a favor del Grupo PP

Por lo que el Pleno de la Corporación con catorce votos a favor y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros que la componen, 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 "Valdepegas Norte" del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, redactado por el arquitecto Don Francisco del Río Arias, a instancias de MABERCO 2002, S.L. y LAGUNAS DEL PORTIL, S.A. 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 en Sesiones de 23 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, el cual delimita este Sector como suelo urbanizable destinado a uso característico 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 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 18 y 30 de mayo de 2006, respectivamente, en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y notificación personal a cuantos figuran como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, sin que se hayan presentado alegaciones.

CONSIDERANDO.- Que, desde el punto de vista sectorial, dada la afección al cauce público de Valdepegas que atraviesa el ámbito territorial del sector, han sido incorporados al expediente pronunciamientos de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de septiembre de 2006, y de 20 y 27 de abril de 2007, éstos dos últimos de carácter favorable, sin perjuicio de indicar que para la ejecución de las obras en el dominio público hidráulico y en sus zonas de influencia, será necesario obtener la oportuna autorización administrativa previa la presentación de un Estudio hidrológico.

Igualmente, en el expediente también figura pronunciamiento favorable del Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 30 de noviembre de 2006, relativo a los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Junto a los anteriores pronunciamientos instados por el Ayuntamiento, los promotores han aportado pronunciamientos de las entidades Gestión Integral del Agua Costa de Huelva, S.A. (GIAHSA) y de Telefónica de España, S.A.U.

CONSIDERANDO.- Que habiéndose remitido el expediente completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la emisión del informe previsto en el artículo 31.2 C) de la Ley 7/02, con fecha 28 de mayo de 2007 ha sido emitido el mismo, en el sentido de informar la necesidad de tomar en consideración las observaciones contenidas con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial. En concreto, las observaciones realizadas consisten, básicamente, en estimar necesaria la subsanación de ciertos desajustes numéricos y contradicciones en algunas superficies y edificabilidades del Plan; corregir el coeficiente de ponderación asignado a las viviendas protegidas; eliminar las superficies destinadas a centro de transformación del cómputo de las superficies del sistema de espacios libres, arbitrar las medidas necesarias para garantizar el uso lúdico de la Vía Verde que es atravesada en dos puntos y tener en cuenta el contenido del artículo 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que exige la prestación de la garantía contemplada en el artículo 46 del mismo Texto normativo.

CONSIDERANDO.- Que en relación al contenido del Plan Parcial aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 19-09-06, y una vez tomadas en consideración las observaciones puestas de manifiesto por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en su Informe de 28-05-07, de efectos no vinculantes para el Ayuntamiento (artículo 83.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre), en el ejemplar del Plan Parcial que se eleva al Pleno Municipal para su aprobación definitiva se han introducido las siguientes novedades:

- Se han corregido los errores que figuraban en las superficies y edificabilidades contempladas en los cuadros del Apartado 3.6 de la Memoria de ordenación y en el Plano nº 6 relativo a la Zonificación.
- El plano de zonificación que figura en la página 115 de la Memoria se ha sustituido por ser erróneo, haciéndolo coincidir con el Plano nº 6 de Zonificación del Plan Parcial.
- En el artículo 11 de las Ordenanzas se ha corregido la calificación jurídica de los bienes de cesión al Ayuntamiento, calificando como bienes de dominio y uso público las zonas verdes y los viales, y de bienes patrimoniales las dotaciones.

Las innovaciones introducidas son simples aclaraciones y no suponen un cambio sustancial de la ordenación definida en el Plan Parcial aprobado inicial y provisionalmente, que hagan necesario un nuevo sometimiento a información pública del expediente.

CONSIDERANDO.- Que, en relación a la corrección del coeficiente de ponderación relativo a las viviendas protegidas, los criterios establecidos en el Plan General toman como referencia el mercado, habiéndose aprobado definitivamente otros sectores donde se han asignado los mismos coeficientes, bastando al objeto de garantizar una correcta equidistribución, al margen de los coeficientes de ponderación, con un reparto de las viviendas protegidas en el sector. Por último, es necesario concretar las medidas tendentes a la utilización lúdica de la Vía Verde, adecuando las rasantes y utilizando materiales y elementos para garantizar dicha finalidad, aspecto éste que habrá de definirse pormenorizadamente en el proyecto de urbanización.

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 "Valdepegas Norte" del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, elaborado por el arquitecto Don Francisco del Río Arias, a instancias de MABERCO 2002, S.L. y LAGUNAS DEL PORTIL, S.A. como propietarios.

SEGUNDO.- Requerir a las entidades MABERCO 2002, S.L. y LAGUNAS DEL PORTIL, S.A. la prestación de garantía por importe de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES CON SETENTA Y CINCO EUROS (348.783,75 €) en el plazo de un mes, que habrá de ser depositada en metálico o mediante aval bancario en la Tesorería Municipal.

TERCERO.- Sujetar esta aprobación a las determinaciones del pronunciamiento sectorial de la Agencia andaluza del Agua de 27 de abril de 2007, relativo a la necesidad de obtener autorización administrativa para la ejecución de las obras en el dominio público hidráulico y en sus zonas de influencia.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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 segundo, 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.

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 Área de Urbanismo, Obras Públicas y Mantenimiento, Don Francisco Méndez Acevedo, para la firma de cuantos documentos y actos administrativos sean necesarios para el desarrollo, ejecución y la mejor efectividad del presente."

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 contencio-

so-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 18 de septiembre 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 "Valdepegas Norte" 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 5, del Registro Municipal, a continuación se transcriben las NORMAS URBANÍSTICAS objeto de aprobación:

CAPÍTULO I: 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 "Valdepegas Norte" 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 el plano de alineaciones, rasantes y altura de la edificación 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.

Esta 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 viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, con la excepción puntual de los accesos exteriores a planta sótano.
- c) Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a un metro y medio, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.
- d) Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará

dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, sin sobrepasar la profundidad edificable.

- 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 45°, y el proyecto de edificación los reflejará, guardando una composición adecuada con el conjunto. Las construcciones técnicas y castilletes no superarán sobre la cara superior del último forjado la altura de tres metros, o la que resulte de acuerdo con los reglamentos técnicos aplicables en cada caso, ni ocuparán más de un 20% de su superficie, ni más de 25 m² esta superficie se reducirá a 12 m² en el caso de escaleras de viviendas particulares ubicadas en la última planta de un edificio plurifamiliar, o en viviendas unifamiliares.

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 propietarios 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. Cuerpos 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 semicerrados, situados a partir de la planta primera contabilizarán la mitad de su superficie en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. Se excluyen de esta excepción los pasillos y escaleras abiertas.
- e) Se considera parte abierta de los cuerpos salientes semicerrados aquélla 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 limita 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 equipararán 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 limita 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 legalmente, 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 construcciones 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 5m³/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 destina-

das 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 prevista en este Plan Parcial.
- 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 cerrados, semicerrados y 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 en el caso de vuelos cerrados. 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 diáfanos. 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 trece metros, equivalente a planta baja y tres plantas, tal y como se indica en los planos de ordenación, o bien en los cuadros correspondientes. 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 o trece y medio metros respectivamente.

- g) El fondo edificable no superará un máximo de 14 metros, admitiéndose un máximo de 20 metros de profundidad 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.

- h) Las cubiertas podrán ser planas- visitables o no- o inclinadas. Si la opción elegida es la de cubierta inclinada, esta deberá cumplir todas las condiciones establecidas en la normativa del PGOU para este tipo de cubiertas. Deberán ser con carácter obligatorio de teja en el caso de viviendas unifamiliares, si bien opcionalmente el ayuntamiento podrá autorizar el uso de otros materiales, pudiendo ser de cualquier otro material en el caso de edificaciones plurifamiliares.

- i) 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.

CAPÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 9 .- La parcelación es la recogida en el presente plan parcial. Se podrá variar mediante agrupaciones y/o segregaciones de dos o más de ellas en las condiciones establecidas en los artículos 28 y 29.

También se permite la subdivisión de dichas manzanas mediante la creación de viario peatonal o de tráfico, sea público o privado, mediante la redacción de un estudio de detalle que garantice la adecuada coherencia formal y funcional de las nuevas unidades en la ordenación.

Artículo 10.- El sistema de actuación para la gestión del Plan Parcial será el de Compensación tal y como se recoge en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en lo supletorio 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, los viales y aparcamientos con la calificación jurídica de bienes de dominio y uso público y las parcelas destinadas a dotaciones con la de bienes patrimoniales. Igualmente deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas, el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la administración.

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 Parcial. Una vez redactado, tramitado y aprobado definitivamente conforme a lo previsto por la legislación vigente, el desarrollo se completará con la formulación, tramitación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación y finalmente con la redacción 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 dos años 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, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prorroga 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

TERCIARIO

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 manzanas suburbanas(2b) recogidos en los artículos 40, 42 y 43 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 16.- El uso global Terciario 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 será la volumetría especial regulada en el artículo 52 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 dotacionales previstos, la totalidad o parte de las superficies dotacionales 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, de dominio y uso público, 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	TIPOLOGÍA	MANZANA
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14
	BLOQUE +LC(PB)	12.1,12.2
	BLOQUE PO	15,16.1,16.2,17,18,19.1,19.2
COMERCIAL		C-1
ZONA VERDE		ZV-1,ZV-2,ZV-3,ZV-4,ZV-5
ZONA VERDE Y DOTACIÓN		ZV+D
VIARIO		

Las manzanas de uso residencial que tienen asignada en la ordenación la tipología de viviendas adosadas (en hileras de casas o manzanas suburbanas) para su desarrollo admiten también el uso compartido, mediante autorización expresa y potestativa del Ayuntamiento de Lepe, de tipologías plurifamiliares, mediante la redacción en todos los casos de un Estudio de Detalle que garantice la coherencia formal de la nueva ordenación con la general del sector, en base a la que el ayuntamiento autorizará o no el uso de tipologías plurifamiliares en su caso, por lo que no se define en ellas ninguna parcelación, la cual se definirá, así como la ordenación volumétrica resultante mediante la redacción del Estudio de Detalle que se ha hecho referencia anteriormente. Esta nueva ordenación no implicará en ningún caso aumento del número de viviendas o de otros parámetros del Plan Parcial.

Cuando se implanten tipologías plurifamiliares, estas deberán adscribirse a submanzanas completas o quedar rodeadas en todo su perímetro de viales o espacios libres de 12 metros de anchura mínima, sean estos públicos o privados y en cualquier caso presentar al menos una fachada a vía pública o espacio público.

Así mismo cuando en la ordenación se prevea la utilización de parcelas de viviendas en hilera ordenadas mediante "filas duplicadas" estas deberán en todo caso presentar fachada a calle a calle o espacio libre público.

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 3ª y 4ª 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 lucrativos permitidos en el presente Plan Parcial son el residencial y el comercial.

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, semicerrados y cerrados, 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 en el caso de vuelos cerrados, excepto en el caso de bloques aislados donde se autorizan sin límite 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 admiten retranqueos parciales de la edificación en todas las plantas, si bien en planta baja debe ser uniforme para todo el tramo de manzana adscrito a un vial, no pudiendo sobrepasar en el resto de plantas 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 y tipologías que pudieran darse en las manzanas. La contabilidad de la superficie construida se hará según lo señalado en las normas urbanísticas del PGOU.

No obstante se permite transvasar edificabilidad de la parcela de uso exclusivo comercial a las plantas bajas de las edificaciones plurifamiliares de renta libre para complementar la asignada en la ordenación hasta agotar el máximo permitido por aplicación del fondo máximo edificable de 20 metros para este uso en planta baja de este tipo de edificios, debiendo tener como ámbito mínimo todo el frente de fachada de cada uno de ellos.

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 trece metros equivalente a planta baja y tres 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 alcanzar los 7,5 y 13,5 metros respectivamente.

Artículo 28.- La parcela mínima unifamiliar para el

uso pormenorizado hilera de casas deberá tener un frente de al menos 8 metros, con una superficie mínima de 160 m² y fondo mínimo de 20 metros y para el de Manzanas Suburbanas deberá tener un frente mínimo de 8 metros y una superficie mínima de 160 m² con un fondo mínimo de 20 metros. 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 la tipología hileras de casas será de 12 metros y en las de manzana suburbana y plurifamiliar de 14 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 él se podrán establecer usos de carácter lúdico-recreativo comunitario. 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 adosada 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 privados o públicos próximos no vinculados a la red viaria, 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.

Se autoriza, así mismo, la ejecución de aparcamiento en sótano, no vinculado a las viviendas, bajo las calles privadas peatonales o de tráfico así como espacios libres privados de las manzanas, siempre que se mantenga la pavimentación y ajardinamiento de ambos. Dicho aparcamiento, tendrá la consideración de parcela independiente de las parcelas sobre rasante. La ejecución de las obras deberá realizarse obligatoriamente de manera conjunta por todos los propietarios de las manzanas que se sirvan de dichos espacios (calles peatonales y/o plazas o espacios libres) y su nivel de participación en la adjudicación y/o explotación de las plazas de aparcamiento resultantes y en la financiación de las obras será proporcional a su superficie construida con respecto al total de manzanas implicadas. No obstante se autoriza la cesión explícita del derecho de los propietarios que consideren que no desean participar siempre que sea a favor de otro de los propietarios con derechos.

También se podrá optar, en este caso por la propia Junta de Compensación del Sector, a ejecutar dichos aparcamientos, los vinculados directamente a las viviendas y los de los espacios peatonales y libres, a que se hace referencia en los dos párrafos anteriores siendo en este caso la participación tanto en la adjudicación como en la financiación de los segundos, porcentual a la participación de cada uno de los propietarios en la Junta, admitiéndose no obstante y solo en este segundo caso la cesión de derechos de determinados propietarios de la Junta a favor de otros propietarios de la misma.

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 sistemas separativos en el interior de las viviendas, especialmente en el caso de edificios plurifamiliares, comerciales y edificación unifamiliares 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. Hilera de Casas" queda regulado por las siguientes condiciones:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: El frente mínimo por unidad de proyecto se fija en 8 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro. La profundidad mínima de la parcela será de 20 metros y la superficie mínima de 160 m2.

El frente de las viviendas será de al menos seis (6) metros.

Las manzanas definidas en la ordenación del presente Plan Parcial deberán definirse mediante proyecto unitario cada una de ellas. En el caso en que se establezca en cualquiera de esas manzanas en algún momento una parcelación compatible con las condiciones de parcela mínima, cada una de las parcelas resultantes tendrá la consideración de unidad de proyecto pudiendo desarrollarse en ella un proyecto con el número de viviendas tal que cumpla el frente mínimo y el total de la manzana no supere el número fijado con carácter de máximo para ella.

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 apartado 3.6.3. de la memoria de ordenación.

Alineación: Alineación a vial o uniformemente retranqueada debiendo dejar en este caso un antejardín de CINCO (5) metros. En este caso la profundidad edificable se mide desde la fachada de la edificación.

Ocupación: Con carácter general, la definida en la presente memoria. En caso de dividir la manzana o utilizar diferentes tipologías edificatorias para la materialización de la superficie y número de viviendas máximo adscrito, será la que se obtiene de las condiciones finales de la ordenación y como mínimo la que se obtiene de aplicar las condiciones

de parcela mínima y profundidad máxima edificable al número de parcelas resultante.

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 admiten los retranqueos respecto a la alineación de la edificación en planta baja, siempre que se aplique al tramo de manzana comprendido en un vial. Se admiten también retranqueos parciales de la edificación en todas las 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, semicerrados y cerrados, 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 en el caso de vuelos cerrados, excepto en el caso de bloques aislados donde se autorizan sin límite 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, en el interior de parcela, que podrá ubicarse en superficie, con o sin pérgola, 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 ADOSADA. Manzanas Suburbanas" queda regulado por las siguientes condiciones:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: El frente mínimo por parcela se fija en 8 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro. La profundidad mínima de la parcela será de 20 metros y la superficie mínima de 160 m².

La profundidad de las parcelas en manzanas con dos frentes edificables no deberá ser menor que 2/5 ni mayor que 3/5 del fondo de la manzana en cada punto.

Profundidad máxima edificable: 14 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 apartado 3.6.3 de la memoria de ordenación.

Alineación: Alineación a vial o uniformemente retranqueada. En este caso la profundidad edificable se mide desde la fachada de la edificación.

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 admiten los retranqueos respecto a la alineación de la edificación en planta baja, siempre que se aplique al tramo de manzana comprendido en un vial. Se admiten también retranqueos parciales de la edificación en todas las 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, semicerrados y cerrados, 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 en el caso de vuelos cerrados, excepto en el caso de bloques aislados donde se autorizan sin límite 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, en el interior de parcela, que podrá ubicarse en superficie, con o sin pérgola, 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: 300m² con frente mínimo de 15 metros.

Profundidad máxima edificable: 14 metros, mas los cuerpos salientes permitidos, admitiéndose hasta 20 metros en planta baja para usos distintos del residencial.

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: Con carácter general el asignado en la presente memoria. En el caso de formar parte de una manzana con diferentes tipologías adscritas como consecuencia de la modificación, permitida por las presentes ordenanzas, de la ordenación prevista para las manzanas de uso unifamiliar, será la resultante de la superficie ocupada por la edificación de esta tipología en relación a la parcela adscrita. 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 13 metros, equivalente a planta baja y tres plantas, pudiendo incrementarse en 13,50 metros en caso de prever semisótano.

Retranqueos: La edificación podrá retranquearse, dando lugar a la aparición de espacios libres de uso público o colectivo o privados. También 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 abiertos, semicerrados y cerrados 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 "COMERCIAL" 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. Su desarrollo se efectuará mediante la tipología "VOLUMETRÍA ESPECIAL" desarrollada en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Parcela mínima: No se define.

Profundidad edificable: No se define.

Ocupación: Máximo el 100 % de la manzana. Si como consecuencia de la ordenación de la misma, mediante Estudio de Detalle o proyecto de edificación unitario se establece una parcelación de la manzana o una división en submanzanas sus características que se constituirán

en mínimos deberán quedar convenientemente definidas en dicho documento.

Retranqueo: Se admite cualquier retranqueo respecto a la alineación oficial. Los sótanos se exceptúan de dicho retranqueo.

Uso: Comercial exclusivamente.

Altura máxima: Ocho metros (dos plantas). 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: La de los locales de planta baja de las edificaciones plurifamiliares será acorde con las zonas edificadas y la/s vivienda/s donde se ubica, precisándose proyecto de técnico competente para su decoración y amueblamiento. En caso de edificio exento será libre.

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 destina-

das 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, excepto para el uso de aparcamientos.

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 del espacio libre. En estos casos, el tratamiento de la cubierta de los 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.

Lepe, a 18 de Septiembre de 2007.- El Tte. de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo OO.PP. y Mantenimiento, Fdo.: Francisco Méndez Acevedo.

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local en Sesión extraordinaria celebrada con fecha 10 de mayo de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

14º.- APROBACIÓN DEFINITIVA PROYECTO DE GLORIETA SOBRE CTRA. N431, P.K 118+950 (SECTOR AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN)

Por el Sr. Presidente, se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del Proyecto de Glorieta sobre la Ctra. N-431, p.k. 118+950.

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

"La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2006, acordó aprobar inicialmente de forma condicionada el Proyecto de glorieta sobre la Ctra. N431, p.k. 118+950, elaborado por el ingeniero de caminos, canales y puertos Don Luis Domínguez Castro a instancias de la Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector Avenida de la Constitución, y someter el expediente a información pública en la forma prevista legalmente para la presentación de alegaciones, y

RESULTANDO.- Que la justificación del Proyecto se encuentra en el Plan Parcial del Sector Avenida de la Constitución del Plan General aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 23 de febrero de 2006. Igualmente, este Proyecto complementa en lo relativo a las obras de la rotonda el Proyecto de Urbanización del Sector Avenida de la Constitución del Plan General, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de julio de 2006.

RESULTANDO.- Que conforme al artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante Ley 7/02), los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de aquella Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. No podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

CONSIDERANDO.- Que la documentación del Proyecto se ajusta a la prevista en los artículos 98.3 de la Ley 7102 y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Asimismo, ha sido aportado el Estudio de Seguridad y Salud de las obras exigido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. En cumplimiento del acuerdo de aprobación inicial, Don Luis Domínguez Castro ha presentado escrito registrado de entrada el pasado día 16 de abril de 2007 con número de asiento 4.727, adjuntando el Proyecto de glorieta debidamente visado el 27 de marzo de 2007 con el 0'022471.

CONSIDERANDO.- Que el contenido del Proyecto se ajusta en líneas generales a las determinaciones del Plan Parcial del Sector Avenida de la Constitución y a