

FECHA Y FIRMA

Declaro bajo mi responsabilidad que los datos facilitados son ciertos.

En _____, a _____ de _____ de 2017.

El/La solicitante,

Fdo.: _____

AVISO LEGAL

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, esta Administración le informa que los datos de carácter personal que se obtengan de su solicitud serán incorporados y tratados de forma segura y confidencial en los correspondientes ficheros. La recogida y tratamiento de estos datos tiene como fin el ejercicio por parte de esta Administración de las funciones y competencias atribuidas legalmente, incluidas las relativas a la comunicación, notificación y cualquier otra actuación que se derive de las relaciones jurídico-administrativas llevadas a cabo en esta Administración y de las que usted sea titular; así como la formación y mantenimiento de los propios ficheros. Si lo desea, puede acceder a los datos facilitados, así como de solicitar, en su caso, su rectificación, oposición o cancelación, dirigiendo una comunicación escrita a esta Administración.

S.S^a. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GIBRALEON.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Gibraltón a 20 de septiembre de 2017.- La Alcaldesa-Presidenta, Fdo.- D^a. M^a. Lourdes Martín Palanco

**LEPE
ANUNCIO**

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 1 de septiembre de 2017, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AVENIDA DE ANDALUCÍA SUR II, DEL PGOU DE LEPE (HUELVA).-

Finalizado el debate el Sr. Alcalde plantea la votación, consistiendo ésta en la aprobación definitiva de la modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II, del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, arrojando la misma el siguiente resultado:

- Un (1) voto a favor del Concejal del Grupo IU.
- Un (1) voto a favor de la Concejala del Grupo ALE.
- Cinco (5) abstenciones de los Concejales del Grupo PSOE
- Once (11) votos a favor de los Concejales del Grupo PP



Por lo que el Pleno de la Corporación con once (13) votos a favor y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros que la componen (21), APRUEBA la Propuesta de Acuerdo que obra en el expediente cuyo texto es el siguiente:

“Vistos escritos de fecha 7 de julio de 2016 y números de registros 07241 y 7243 por el que el representante de la entidad Agrodelot CB solicitó la tramitación de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, así como la distinta documentación que los promotores han ido aportado a lo largo de la tramitación del presente expediente, y

RESULTANDO.- Que mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión de fecha 29 de septiembre de 2016, se aprobó inicialmente la modificación puntual del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.

RESULTANDO.- Que, una vez aprobada inicialmente dicha modificación, se sometió a información pública estando expuesto el anuncio en el Tablón del Ayuntamiento entre el 25 de octubre y el 28 de noviembre de 2016. Asimismo, se publicó, tanto en el Boletín Oficial de la Provincia como en uno de los diarios de mayor difusión provincial, el día 31 de octubre de 2016.

RESULTANDO.- Que, asimismo, se notificó a aquellos que aparecen en el Registro de la Propiedad o en el Catastro como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la modificación del Plan Parcial de Ordenación.

RESULTANDO.- Que no consta en el expediente la presentación de alegaciones, en el plazo conferido al efecto, por parte de interesado alguno. según se acredita mediante certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento.

RESULTANDO.- Que mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 19 de mayo de 2017, se aprobó provisionalmente la modificación puntual n.º 1 del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II. En dicho acuerdo se disponía la remisión del expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la emisión, en el plazo legalmente previsto, del informe previsto en el artículo 31.2 C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA).

RESULTANDO.- Que, una vez remitido el expediente completo -y acreditada mediante certificación de la Secretaria General de este Ayuntamiento, de fecha 28 de julio de 2017, la innecesariedad de la realización de un nuevo sometimiento a información pública del expediente de modificación puntual n.º 1 del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II al no incluir modificaciones sustanciales respecto al mismo- se emite informe, por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, registrado en este Ayuntamiento, con fecha 7 de agosto de 2017, conteniendo una serie de consideraciones al citado expediente.

RESULTANDO.- Que, con fecha 18 de agosto de 2017 se le remitió a los promotores del expediente de modificación puntual nº1 del Plan Parcial del Sector Avenida Andalucía Sur II, el informe citado en el apartado anterior con el fin que aclarase, justificase o subsanase las consideraciones realizadas en el mismo.

RESULTANDO.- Que, con fecha 28 de agosto de 2017, se ha presentado, por los promotores del citado Plan Parcial, documentación con la que se pretende aclarar, justificar o subsanar las consideraciones realizadas en el informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

CONSIDERANDO.- Que, en el citado informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se recogía las siguientes consideraciones::

1. Necesidad de rectificación en la identificación de las vías interiores previstas en el Plan Parcial.
2. Necesidad de aclaración sobre el carácter dotacional público o privado de la plaza de aparcamientos generadas en la zona central, así como la determinación de compensaciones a la



que el Ayuntamiento tiene derecho como consecuencia de la aportación de la superficie de viales que se realiza en el proceso

3. Necesidad de aportar un Estudio Económico Financiero e Informe de sostenibilidad Económica, de conformidad con el artículo 19 LOUA. A este respecto deberán acreditarse específicamente las circunstancias a que se refiere el artículo 36.2 a) LOUA.
4. Necesidad de establecer los coeficientes de uso y tipología correspondiente así como su ponderación, conforme a lo establecido en los apartados quinto y sexto del artículo 61 LOUA.
5. Necesidad que los aparcamientos exigidos para una gran superficie minorista comercial sean resuelto en el interior de la parcela.
6. Necesidad de integrar en la nueva ordenación del sector, en su caso las indicaciones que al efecto realice la consejería de Salud en cumplimiento de la legislación vigente en materia de policía sanitaria mortuoria.

CONSIDERANDO.- Que, al respecto de las consideraciones mencionadas en el informe autonómico, y tras aportar, los promotores del Plan Parcial, el 28 de agosto de 2017, varios ejemplares refundidos del citado Plan, se han emitido informes por los servicios técnicos y jurídicos del Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento en los que, de manera resumida, se acredita la aportación de los documentos que cumplimentan los apartados a) y c) del considerando anterior, se estiman las justificaciones que realizan los promotores respecto a los apartados d) y f) y aclaran las consideraciones contenidas en los apartados b) y e).

CONSIDERANDO.- Que, una vez cumplimentados los trámites establecidos por la normativa autonómica en el artículo 32 LOUA y comprobado que no existe deficiencias documentales o procedimentales procede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 LOUA, resolver sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en tramitación.

CONSIDERANDO.- Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2 c) LRBRL, será competencia del Pleno del Ayuntamiento resolver sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en cuestión.

Visto a los informes técnicos y jurídicos emitidos al efecto, se propone al Ayuntamiento Pleno, la adopción del presente

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación nº1 del Plan Parcial del Sector Avenida de Andalucía Sur II, del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa del Plan Parcial de Ordenación modificado al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva.

CUATRO.- Facultar al Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la mejor efectividad del presente Acuerdo."

Una vez considerada inscrita y depositada la MODIFICACION Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AVENIDA DE ANDALUCÍA SUR II DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LEPE, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, conforme a lo dispuesto en el art. 20.2 del Decreto 2/2004 de 7 de enero; así como en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento de desarrollo, con número de registro 19 del Registro Municipal de Lepe, a continuación se publican las NORMAS URBANÍSTICAS objeto de aprobación:



CAPÍTULO 1. Disposiciones de Carácter General

Art. 1.1. Finalidad de las Ordenanzas

Estas ordenanzas desarrollan y concretan las disposiciones legales vigentes que afectan al desarrollo del Plan Parcial y su Modificación Puntual, así como las condiciones técnicas de la edificación y uso del suelo para cada zona de ordenación pormenorizada establecida en el mismo.

Art. 1.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial y su Modificación Puntual no altera el ámbito delimitado a tal efecto por el Plan General y recogido en los planos de ordenación correspondientes para el sector "Avenida Andalucía Sur-2". Comprende una superficie total de 87.208 m².

Art. 1.3. Vigencia revisiones y modificaciones

El presente Plan Parcial y su Modificación Puntual tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

Se entenderá por revisión el cambio sustancial de los elementos estructurantes de la ordenación física (elementos de la red viaria principal, calificación del suelo, cambio en la situación de las cesiones, etc.).

Se entenderá por modificación el cambio de alineaciones interiores, replanteamiento del volumen edificable para su concentración en actuaciones excepcionales, cambios en el Plan de Etapas, etc. Siempre que no incidan substancialmente en la estructura interna del polígono.

Art. 1.4. Documentación y criterios de interpretación

1. El Plan Parcial y su Modificación Puntual está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Plan de Etapas, Estudio económico-financiero y Ordenanzas.
2. Los distintos documentos del Plan Parcial y su Modificación Puntual integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo.
3. En la interpretación de los documentos del Plan Parcial y su Modificación Puntual se seguirán los siguientes criterios:
 - a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial y su Modificación Puntual en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
 - b) El Plan de Etapas determina el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan Parcial y su Modificación Puntual.
 - c) El Estudio Económico y Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial y su Modificación Puntual. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se definirá finalmente en los correspondientes Proyectos de Urbanización.
 - d) Las Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y su Modificación Puntual, y prevalecen sobre los restantes documentos.
 - e) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes, como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan Parcial y su Modificación Puntual.
 - f) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo en su totalidad.
4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones de los planos de mayor escala sobre los de inferior y entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.



Art. 1.5. Administración urbanística actuante

La Administración urbanística actuante para el desarrollo, gestión y ejecución del presente Plan Parcial y su Modificación Puntual será el Ayuntamiento de Lepe.

Art. 1.6. Otras normas de aplicación

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual será de aplicación la Normativa Urbanística del PGOU de Lepe.

CAPÍTULO 2. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial y su Modificación Puntual**Art. 2.1. Instrumentos de Ordenación. Estudios de Detalle****a) Aplicación.**

Se redactarán a instancias de los particulares, de la Administración, o del propio Plan Parcial y su Modificación Puntual sobre las zonas definidas en el mismo, según lo dispuesto en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

b) Obligatoriedad.

No procede la redacción de un Estudio de Detalle en el caso que se desarrolle en cada Manzana un Proyecto Unitario de Edificación completo.

En el caso que se delimiten parcelas independientes resultado de la Constitución de Complejo Inmobiliario, será obligatoria la redacción de Estudio de Detalle para el desarrollo de las nuevas parcelas resultantes, previo a cualquier tramitación del proceso edificatorio.

c) Contenido.

El contenido de los Estudios de Detalle se ceñirá a lo establecido por la LOUA en su art.15.

Art. 2.2. Instrumentos de Gestión**1. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

Los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual, a los efectos de gestión urbanística, constituyen una única Unidad de Ejecución.

2. Sistema de Actuación.

Dada la singularidad de la Modificación Puntual, con un único propietario de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, y el Ayuntamiento de Lepe como propietario de las parcelas de Viales, Espacios Libres y Dotaciones se fija como Sistema de Actuación el de Reparcelación, que será obligatoria una vez se proceda a la Aprobación Definitiva del presente documento, para adjudicar las nuevas parcelas resultantes, lucrativas, de espacios libres, dotaciones y viales conforme normativa vigente LOUA.

3. Proyecto de Reparcelación.

Se redactará en cuanto a contenido, plazos, efectos, etc. de conformidad con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 2.3. Instrumentos de Ejecución**1. Proyecto de Urbanización.** Se elaborará para la ejecución del planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial y su Modificación, en lo que a obras de urbanización se refiere, incluyendo:

- Las conexiones con las redes Infraestructurales que se acuerden con las compañías suministradoras.
- Ajardinamiento de los parques y estancias previstos por este Plan y su Modificación Puntual.



- Faseado de la Ejecución de las obras que coordine los intereses de los compradores, del Ayuntamiento y de las compañías suministradoras, a través de los propios en la promoción.
- 2. Proyectos de Parcelación. Se podrán redactar sobre cada una de las manzanas establecidas en el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual con objeto de asignar de la forma mejor posible los derechos patrimoniales de los particulares y Ayuntamiento ó, simplemente para separar las distintas tipologías o regímenes asignados de cada uso en cada parcela en concreción de este Plan Parcial y su Modificación Puntual o de la/s figura/s de planeamiento de desarrollo que se determinen o propongan a trámite.
- 3. Proyectos de Edificación. Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajardinamiento, etc., previstos que fuesen necesarios en cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Lepe.

CAPÍTULO 3. Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 3.1. Delimitación del contenido normal de la propiedad

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Título II de la LOUA, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determine el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual.
2. Las determinaciones del Planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo, no confiere a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y al Plan Parcial y su Modificación Puntual, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. La aprobación definitiva del presente Plan Parcial y su Modificación Puntual es requisito necesario para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico.

Art. 3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas en la LOUA.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y aprovechamiento, según se detalla en el siguiente artículo, en favor del Municipio que gravan a la Unidad de Ejecución.
- b) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución.
- c) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística.
- d) Así como a cualquier otra disposición legalmente vigente.

Art. 3.3. Cesiones

1. Los propietarios de la Unidad de Ejecución deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento:
 - Suelos destinados a los bienes de dominio y uso públicos de:
 - Viario públicos y aparcamientos públicos.
 - Espacios libres de Uso y Dominio Público.
 - Suelos de naturaleza patrimonial:
 - SIPS y Dotaciones
 - El aprovechamiento lucrativo correspondiente, como bien patrimonial.



2. La transmisión al Ayuntamiento de Lepe de la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará por subrogación real con la aprobación de Proyecto de Compensación.

Art. 3.4. Delimitación de aprovechamiento urbanístico

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Ordenanzas según la regulación correspondiente a la zona de calificación urbanística en que se localice.

CAPÍTULO 4. Normas Generales de los Usos

Art. 4.1. Aplicación

La normativa de usos establecida en el presente capítulo será de aplicación a las distintas zonas de ordenación que se diferencian en el ámbito del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

En lo no previsto en el presente capítulo será aplicable el Título 3º, "Reglamentación de las actividades y los usos", de las Normas Urbanísticas del PGOU de Lepe.

Art. 4.2. Tipos de usos

Los usos regulados en el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual y permitidos en su ámbito territorial, con las limitaciones que se establezcan en cada Ordenanza de zona, y conformes a la clasificación establecida por el PGOU de Lepe en el art. 114 del TÍTULO 3º, Reglamentación de las Actividades y los Usos, de las Normas Urbanísticas, son los siguientes:

a) Privados.

1. Terciario.

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| - Comercial | - Oficinas |
| - Espectáculos | - Dotaciones socioculturales |
| - Dotaciones recreativas | - Dotaciones administrativas |

2. Industrial

3.- Estaciones de Servicio y Gasolineras

4. Aparcamiento, Garaje y/o Almacén

b) Públicos.

1. Espacios libres de dominio y uso público

- | | |
|------------|--------------------|
| - Jardines | - Áreas peatonales |
|------------|--------------------|

2. SIPS

- | | |
|------------------|------------------------------|
| -Comercial | - Sanitario |
| - Asistencial | - Sociocultural y recreativo |
| - Administrativo | - Deportivo |
| - Abastecimiento | |

3. Viales y aparcamientos públicos

CAPÍTULO 5. Condiciones Particulares de los Sistemas

Art. 5.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a los suelos calificados como sistemas en el ámbito del presente Plan Parcial y su Modificación Puntual.

2. Los sistemas en el ámbito del Plan Parcial y su Modificación Puntual están constituidos por:

- El viario y estacionamientos de vehículos.



- Los espacios libres de dominio y uso público.

-Servicios de interés público y social (SIPS)

Se encuentran grafiados en el plano de Calificación, del Plan Parcial y su Modificación Puntual

Art. 5.2. Condiciones del Sistema Viario (zona V)

1. Delimitación

Queda definido el sistema viario según establece el Título 2º, Cap.2º, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, y así delimitado por los Planos de Calificación y Viario, Alineaciones y Rasantes (P.2) del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

2. Condiciones de uso y diseño

- a) La funcionalidad de las vías se adaptará al diseño previsto para las mismas por el Plan Parcial y su Modificación Puntual que deberá ser desarrollado por el Proyecto de Urbanización.
- b) Usos exclusivos: viario y estacionamiento de vehículos.

Art. 5.3. Condiciones de los espacios libres de dominio y uso público (E)

1. Delimitación

Queda definido el sistema de espacios libres según establece el Título 2º, Cap.2º, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, y así delimitado por el Plano de Calificación del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

2. Condiciones de uso

- a) Usos dominantes: parques urbanos, paseos, plazas, jardines, áreas de juego y sendas peatonales.
- b) Usos compatibles: los establecidos en el Título 2º, Cap.2º, Sección 4ª, art.24 de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe.

Art. 5.4. Condiciones del uso SIPS

1. Delimitación

Quedan definidas las zonas de SIPS según establece el Título 2º, Cap.2º, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, y así delimitado por el Plano de Calificación del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

2. Condiciones diseño

Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

3. Condiciones de uso

- a) Usos dominantes: comercial, sanitario, asistencial, sociocultural y recreativo, administrativo, deportivo y abastecimiento, según clasificación del art. 114 del Título 3º de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe.
- b) Usos complementarios: aparcamientos.

4. Modificaciones

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



CAPÍTULO 6. Normas Generales de Edificación

Art. 6.1. Aplicación

La normativa de edificación establecida en el presente Capítulo será de aplicación con carácter general a las distintas zonas de ordenación que se diferencien en el ámbito del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

Art. 6.2. Condiciones Generales de la Edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los artículos 35, 36 y 37 de la Sección 2, Capítulo 3º de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, en los términos que resulten de los mismos así como de las ordenanzas de zona que establezca el presente Plan Parcial y su Modificación Puntual, sin perjuicio de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Estas condiciones generales de edificación del PGMOU de Lepe se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - Parámetros relativos a la forma del espacio público (art. 35).
 - Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo (art. 36).
 - Parámetros relativos a la edificación (art. 37).

CAPÍTULO 7. Condiciones particulares de zona

SUBCAPÍTULO 7.1. Condiciones particulares de las Parcelas TI-1 y TI-2

Art. 7.1.1. Delimitación

Regula la construcción de edificaciones destinadas a uso terciario e industrial de tamaño variable. Dentro de las tipologías recogidas en el Plan General se encuadra en zona de volumetría especial. Serán de aplicación a las parcelas denominadas TI-1 y TI-2 en el Plano de Calificación de la Modificación Puntual.

Art. 7.1.2. Condiciones de Parcela

a) Superficie

- Parcela mínima: 500 m².
- Parcela máxima: la resultante del plano de parcelario.

b) Linderos

- Frente mínimo a fachada principal: 10 m.

Art. 7.1.3. Condiciones de Edificación

- a) Alineaciones: edificación aislada libre u ordenada según alineaciones viarias (según art. 38 del PGOU). En el caso de la fachada trasera a Vial G, se podrá retranquear un máximo de 10 m de la alineación viaria.
- b) Ocupación sobre rasante: se podrá ocupar el 100% de la superficie neta de parcela.
- c) Ocupación bajo rasante: se admitirá la construcción de hasta dos plantas de sótano que ocupen hasta totalidad de la superficie neta de parcela, con destino a aparcamientos o a uso de almacén vinculado al uso de actividades de las plantas superiores, e instalaciones de servicio a éstas.

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

- d) Nº máximo de plantas: Baja+1 planta.



- e) Altura máxima: 10 m.
- f) Construcciones por encima de la altura reguladora: se permitirán construcciones por encima de la altura máxima según regula el apartado f) del art. 35 de las Normas urbanísticas del PGMOU de Lepe.
- g) Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas, ocupación máxima por el número plantas, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad total asignada a cada parcela de ordenación según se especifica en el Plano de Calificación.
- h) Se podrá realizar para el desarrollo conjunto de la zona y/o parcelas un Estudio de Detalle, o un Proyecto de Edificación unitario según fuera necesario.

Art. 7.1.4. Condiciones de Uso

a) Uso dominante:

Todos los usos categorizados como terciarios e industriales en el art. 114 del TÍTULO 3º, Reglamentación de las Actividades y los Usos, de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, que son los descritos en el Artículo 4.2 de las presente Ordenanzas Reguladoras.

b) Usos complementarios:

Aparcamientos en la proporción de 1 plaza por cada 100,00 m² de edificación según queda fijada en la Ordenanza de Aparcamientos del PGMOU de Lepe (art.4).

La localización de las plazas de aparcamiento se hará conforme lo dispuesto en el Subcapítulo 7.2 de las presentes ordenanzas.

c) Usos prohibidos: todos los no definidos como dominantes y complementarios.

Art. 7.1.5. Condiciones para el Uso Terciario, Zona de Exposición y Venta al Público

a) Condiciones de situación

Las zonas de exposición y venta al público, delimitadas como tal en el Art. 23 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía sólo podrán ubicarse en Planta Baja de las edificaciones a implantar en las Parcelas TI-01 y TI-02.

b) Condiciones de Ocupación

Las zonas de exposición y venta al público delimitadas como tal en el Art. 23 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, no podrán exceder del 90% de la superficie construida de las edificaciones a implantar en las Parcelas TI-01 y TI-02.

Art. 7.1.6. Condiciones de Publicidad

a) Medios de Publicidad: Los comercios terciarios a implantar en el Sector Avda Andalucía Sur-II podrán ejercer su derecho a publicitarse, mediante tres tipos de métodos:

a.1.- Publicidad en Fachada Tradicional.

a.2.- Publicidad mediante Elementos Integrados en la Arquitectura del Edificio.

a.3.- Publicidad mediante Monopostes o similares

b) Publicidad en Fachada Tradicional

Será aquellos elementos de publicidad estática de logotipos, placas, pequeños rótulos, banderas o pancartas y carteles de publicidad corpórea que forman parte de la fachada principal, y cuyos parámetros serán los recogidos dentro de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Lepe.



c) Publicidad con Elementos Integrados en la Arquitectura

Serán aquellos elementos de publicidad estática de grandes dimensiones, incluso con iluminación de grandes rótulos publicitarios que formen parte del edificio donde se ubican.

Estos elementos estarán conformados y asegurados estructuralmente al edificio donde se ubican, pudiendo sobresalir del plano de la fachada un máximo de 1,00 metros, siempre a una altura superior a 4,00 metros, dejando suficiente altura del paso del peatón.

Podrán contar con una altura máxima de rótulo de 3,00 metros de altura y ancho total máximo el de fachada de parcela, tanto trasera como principal. Se incluirá su altura en el cómputo total de la altura máxima de la edificación.

d) Publicidad con Monopostes o Similares

Serán aquéllos elementos de publicidad estática que mediante un poste de determinada longitud, soporta en vertical una exposición publicitaria con características técnicas y materiales similares a la cartelera, dotadas o no de iluminación.

Los postes no podrán ubicarse fuera de los límites de las parcelas, pudiendo formar parte o no del conjunto edificatorio, limitándose a UN (1) poste por gran superficie minorista implantada, con una altura máxima de 15 metros medidos desde la rasante natural del terreno hasta la cara baja de la superficie de exposición y solo podrá incluir dos caras publicitarias paralelas por monoposte.

Habrán de mantener como mínimo 25 metros de distancia medidos en línea recta de cualquier otro monoposte.

e) Aprobación del Medio de Publicidad

Previo a la ejecución del medio de publicidad en cualquiera de sus métodos, será necesario la solicitud de aprobación previa por los Servicios Técnicos Municipales, mediante la presentación de croquis acotado del Medio de Publicidad solicitado.

SUBCAPÍTULO 7.2. Condiciones particulares de las Parcelas TI-3 y TI-4

Art. 7.2.1. Delimitación

Regula la construcción de edificaciones destinadas a uso terciario e industrial de tamaño variable.

Dentro de las tipologías recogidas en el Plan General se encuadra en zona de volumetría especial. Serán de aplicación a las parcelas denominada TI-3 y TI-4, en el Plano de Calificación del Plan Parcial y de su Modificación Puntual.

Art. 7.2.2. Condiciones de Parcela

a) Superficie

- Parcela mínima: 100 m².
- Parcela máxima: la resultante del plano de parcelario.

b) Linderos

- Frente mínimo a fachada principal: 10 m.

Art. 7.2.3. Condiciones de Edificación

a) Alineaciones: edificación aislada libre u ordenada según alineaciones viarias (según art. 38 del PGOU).

b) Ocupación sobre rasante: se podrá ocupar el 100% de la superficie neta de parcela.

c) Ocupación bajo rasante: se admitirá la construcción de hasta una planta de sótano que ocupe hasta totalidad de la superficie neta de parcela, con destino a aparcamientos o a uso de almacén vinculado al uso de actividades de las plantas superiores, e instalaciones de servicio a éstas.



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

d) Nº máximo de plantas: Baja+1 planta.

e) Altura máxima: 10 m.

f) Construcciones por encima de la altura reguladora: se permitirán construcciones por encima de la altura máxima según regula el apartado f) del art. 35 de las Normas urbanísticas del PGMOU de Lepe.

g) Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas, ocupación máxima por el número de plantas, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad total asignada a cada parcela de ordenación según se especifica en el Plano de Calificación.

h) Se podrá realizar para el desarrollo conjunto de la zona y/o parcelas un Estudio de Detalle, o un Proyecto de Edificación unitario según fuera necesario.

Art. 7.2.4. Condiciones de Uso

a) Uso dominante:

Todos los usos categorizados como terciarios e industriales en el art. 114 del TÍTULO 3º, Reglamentación de las Actividades y los Usos, de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Lepe, que son los descritos en el Artículo 4.2 de las presente Ordenanzas Reguladoras.

b) Usos complementarios:

Aparcamientos en la proporción de 1 plaza por cada 100,00 m² de edificación según queda fijada en la Ordenanza de Aparcamientos del PGMOU de Lepe (art.4).

La localización de las plazas de aparcamiento se hará conforme lo dispuesto en el Subcapítulo 7.2 de las presentes ordenanzas.

c) Usos prohibidos: todos los no definidos como dominantes y complementarios.

Art. 7.2.5. Condiciones para el Uso Terciario, Zona de Exposición y Venta al Público

a) Condiciones de situación

Las zonas de exposición y venta al público, delimitadas como tal en el Art. 23 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía sólo podrán ubicarse en Planta Baja de las edificaciones a implantar en las Parcelas TI-03 y TI-04.

b) Condiciones de Ocupación

Las zonas de exposición y venta al público delimitadas como tal en el Art. 23 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, no podrán exceder del 90% de la superficie construida de las edificaciones a implantar en las Parcelas TI-03 y TI-04.

Art. 7.2.6. Condiciones de Publicidad

a) Medios de Publicidad: Los comercios terciarios a implantar en el Sector Avda Andalucía Sur-II podrán ejercer su derecho a publicitarse, mediante tres tipos de métodos:

a.1.- Publicidad en Fachada Tradicional.

a.2.- Publicidad mediante Elementos Integrados en la Arquitectura del Edificio.

a.3.- Publicidad mediante Monopostes o similares

b) Publicidad en Fachada Tradicional



Será aquellos elementos de publicidad estática de logotipos, placas, pequeños rótulos, banderas o pancartas y carteles de publicidad corpórea que forman parte de la fachada principal, y cuyos parámetros serán los recogidos dentro de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Lepe.

c) Publicidad con Elementos Integrados en la Arquitectura

Serán aquellos elementos de publicidad estática de grandes dimensiones, incluso con iluminación de grandes rótulos publicitarios que formen parte del edificio donde se ubican.

Estos elementos estarán conformados y asegurados estructuralmente al edificio donde se ubican, pudiendo sobresalir del plano de la fachada un máximo de 1,00 metros, siempre a una altura superior a 4,00 metros, dejando suficiente altura del paso del peatón.

Podrán contar con una altura máxima de rótulo de 3,00 metros de altura y ancho total máximo el de fachada de parcela, tanto trasera como principal. Se incluirá su altura en el cómputo total de la altura máxima de la edificación.

d) Publicidad con Monopostes o Similares

Serán aquellos elementos de publicidad estática que mediante un poste de determinada longitud, soporta en vertical una exposición publicitaria características técnicas y materiales similares a la cartelera, dotadas o no de iluminación.

Los postes no podrán ubicarse fuera de los límites de las parcelas, pudiendo formar parte o no del conjunto edificatorio, limitándose a UN (1) poste por gran superficie minorista implantada, con una altura máxima de 15 metros medidos desde la rasante natural del terreno hasta la cara baja de la superficie de exposición y solo podrá incluir dos caras publicitarias paralelas por monoposte.

Habrán de mantener como mínimo 25 metros de distancia medidos en línea recta de cualquier otro monoposte.

e) Aprobación del Medio de Publicidad

Previo a la ejecución del medio de publicidad en cualquiera de sus métodos, será necesario la solicitud de aprobación previa por los Servicios Técnicos Municipales, mediante la presentación de croquis acotado del Medio de Publicidad solicitado.

SUBCAPÍTULO 7.3. Condiciones particulares de aparcamientos vinculados a usos lucrativos

Art. 7.3.1. Dotación

Todas las edificaciones dispondrán de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación según queda fijada en la Ordenanza de Aparcamientos del PGMOU de Lepe (art.4).

Art. 7.3.2. Localización

Se podrán contabilizar como parte de la dotación de plazas de aparcamientos vinculadas a los usos lucrativos del sector aquellas que forman parte de los nuevos viales propuestos (Parcela PARK-01) por este Plan Parcial y su Modificación Puntual según queda grafiado en el Plano de Vial, alineaciones y rasantes, y que se separan en:

- 1.- Aparcamientos en Viales Públicos que ascienden a un total de 329 plazas.
- 2.- Parcela PARK-01 de Aparcamientos en Bolsa Central vinculada a los usos lucrativos privados, que ascienden a 361 plazas y 49 plazas para Personas con Movilidad Reducida.

El resto de plazas de aparcamiento necesarias para los usos lucrativos, o si fueran necesarias por el cumplimiento de la normativa general se localizarán en el interior de las parcelas, en parcelas independientes de carácter comunitario destinadas a aparcamiento o bajo rasante



según lo especificado en los artículos anteriores. No obstante y tal y como resultan de la ordenación y los números que se han descrito, se cumple sobradamente la dotación de plazas de aparcamiento requeridos por normativa.

SUBCAPÍTULO 7.4. Condiciones para dotación de aseos en locales

Art. 7.4.1. Antecedentes Vigentes

La normativa acerca de la regulación de la dotación de aseos en locales comerciales se contempla en la Disposición Transitoria 6ª del PGOU de Lepe, la cual se transcribe a continuación:

Disposición Transitoria Sexta

"En relación a las condiciones de accesibilidad y dotación de locales de uso no residencial, se establecen las siguientes determinaciones:

1. Dotaciones mínimas de los locales.-

- a.- Aseo/s, y éste será público y adaptado para personas con movilidad reducida en aquellos locales cuya superficie destinada al uso público sea igual o superior a 50 m2, debiendo disponer de un elemento fijo de separación con el resto de la zona pública creando un vestíbulo, en el que se deberá poder inscribir una circunferencia de 1,5 metros de diámetro. Los locales cuya superficie sea superior a 50 m2 dispondrán de un aseo por cada 100 m2 o fracción de superficie destinada al público. Sin perjuicio de lo anterior, los locales destinados a actividades recreativas o espectáculos públicos deberán disponer de aseo/s público/s en todo caso, y con independencia de su superficie. Cuando la superficie destinada al uso público de estos locales sea mayor de 70 m2, dispondrán de aseos diferenciados por sexos."

Art. 7.4.2. Modificación y su Justificación

Es obvio, que esta normativa, no es adecuada para casos como los que nos ocupan, de asimilados a grandes superficies minoristas, por lo tanto y en relación a la dotación de aseos, esta regulación, incluida en el Plan General, se refiere a "locales", ello en los términos y condiciones genéricas de las diferentes tipologías definidas, considerándose adecuada para los inmuebles ubicados en suelo urbano y/o residencial, bien de manera exclusiva, o formando parte integrante de una edificación con usos compatibles; no obstante, es preciso significar en relación con las afecciones derivadas del D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Comercio Interior de Andalucía, cuyo texto refundido fue asimismo modificado mediante Decreto Legislativo 12/2014, de 7 de octubre, que dicha normativa recoge entre otras determinaciones, las definiciones y conceptos de los diferentes establecimientos comerciales, entre los que se encuentran las "grandes superficies minoristas", ello además de consideraciones de carácter urbanístico desarrolladas en el Capítulo III.

En este sentido, hacer constar que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística es anterior a la citada Ley del Comercio Interior de Andalucía, por lo que los términos y conceptos recogidos en la misma no se corresponden literalmente con los especificados en el Plan General, si bien el uso terciario sí es el definido tanto en el citado instrumento de planeamiento general como en determinados sectores de suelo urbanizable, reseñando que la terminología de "gran superficie minorista" no está incluida en el planeamiento general, por las razones obvias de temporalidad expuestas.

La dotación de aseos establecida en la DT 6ª del PGOU de Lepe para "locales" a zonas asimilables al concepto de "gran superficie minorista" supone una sustancial desproporción en los resultados obtenidos, por lo que se estima adecuado establecer una diferenciación en función de las superficies comerciales, distinguiendo los "locales comerciales", con las zonas asimilables a grandes superficies minoristas, a cuyos efectos se propone implementar y "actualizar" el contenido de las disposiciones al respecto.



Art. 7.4.3. Dotación de Aseos según Superficies Comerciales

Aseo/s, y éste será público y adaptado para personas con movilidad reducida en aquellos locales que, no siendo asimilables a “grandes superficies minoristas”, cuya superficie útil transitable destinada al uso público excluyendo aseos sea igual o superior a 50 m², debiendo disponer de un elemento fijo de separación con el resto de la zona pública creando un vestíbulo, en el que se deberá poder inscribir una circunferencia de 1,5 metros de diámetro. Se exceptúan aquellos locales cuyas actividades con regulación específica al respecto de dotación de aseos, siendo de aplicación la citada normativa sectorial.

Los locales cuya superficie sea superior a 50 m² dispondrán de un aseo por cada 100 m² o fracción de superficie útil transitable destinada al público excluyendo aseos.

Sin perjuicio de lo anterior, los locales destinados a actividades recreativas o espectáculos públicos deberán disponer de aseo/s público/s en todo caso, y con independencia de su superficie. Cuando la superficie destinada al uso público de estos locales sea mayor de 70 m², dispondrán de aseos diferenciados por sexos.

En aquellas instalaciones comerciales asimilables a “grandes superficies minoristas” de conformidad a lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía, dispondrán de un aseo por cada 300 m² o fracción de superficie destinada al público.

CAPÍTULO 8. Normas Generales de Urbanización**Art. 8.1. Aplicación**

Las normas de urbanización contenidas en este capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Plan Parcial y su Modificación Puntual.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Lepe, y siempre dentro de las vigentes Ordenanzas Municipales de afección en relación con las obras de urbanización.

Serán también de aplicación las normas estatales y autonómicas que regulen estos aspectos, en especial las “Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación” y el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y sus posteriores anexos y modificaciones.

Art. 8.2. Urbanización del viario público

1. El diseño de las vías es vinculante en lo referente a alineaciones, trazado, rasante y dimensión global, completándose su desarrollo en el posterior Proyecto de Urbanización.
2. El pavimento será el adecuado para cada función, diferenciándose los de las bandas para circulación rodada, aparcamiento, peatones, bicicletas, transporte público, jardinería, etc., debiéndose utilizar en lo posible materiales homologados.

Art. 8.3. Urbanización de los espacios libres

1. Se desarrollará y definirá pormenorizadamente en sus elementos en el Proyecto de Urbanización.
2. La urbanización y acondicionamiento del espacio libre se acomodará en lo posible a la configuración y topografía primitiva del terreno.

Art. 8.4. Infraestructuras urbanas básicas

Mediante el Proyecto de Urbanización se desarrollarán los documentos, cálculos y diseños necesarios para la realización de las obras de las siguientes infraestructuras generales hasta puntos de acometida en parcelas:



- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Otras infraestructuras e instalaciones: gas, telefonía, etc.

Art. 8.5. Ejecución. Plazos

La ejecución de las obras de urbanización básica corresponde a la Junta de Compensación.

Dichas obras se ejecutarán en un plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial y su Modificación Puntual.

Art. 8.6. Recepción de la Urbanización

Una vez finalizadas todas las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Lepe se compromete a recepcionar positivamente los viales y los espacios libres si sus obras de urbanización se ajustan a la ordenación y normativa urbanística aplicable.

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.

En Lepe a 28 de septiembre de 2017.- LA SECRETARIA GENERAL, Fdo: Sara Nieves García.

ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, se informa que, con fecha 29 de septiembre de 2017, se ha registrado de entrada, en este Ayuntamiento, solicitud de la entidad Agrodelt C.B, con CIF E-21474622, para autorización de gran superficie minorista en las parcelas TI-01, TI-02, TI-03 y TI-04 del Sector Avenida de Andalucía Sur II del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándole que el expediente podrá ser consultado en el Área de Urbanismo, Calidad Ambiental,

Catastro y Deporte de este Ayuntamiento sito en Edificio Municipal Juan de Lepe, el Iglesia nº 1, de lunes a viernes y en horario de 9,00 a 14,00 horas durante el plazo de VEINTE

