

En cumplimiento del mencionado Acuerdo y, de conformidad con lo previsto en los artículos 32.1 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se somete a información pública La Modificación Puntual n.º 13 del PGOU, el Estudio Ambiental estratégico, así como el Resumen no técnico de dicho Estudio, durante el plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES para la presentación de alegaciones, a contar desde la última de las publicaciones del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el Tablón de anuncios de esta Corporación.

Durante el referido plazo el expediente completo quedará a disposición de cualquier persona que quiera examinarlo y presentar, en su caso, las alegaciones que estime pertinentes, en el Área de Urbanismo, Calidad Ambiental, Catastro y Deporte, sita en el Edificio municipal Juan de Lepe, ubicado en C/ Iglesia n.º 1, de lunes a viernes en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Lepe a 2 de mayo de 2019.- LA SECRETARIA GENERAL. Fdo.: Sara Nieves García.

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 6 de mayo de 2010, se adoptó, entre otros, el Acuerdo cuya parte dispositiva DICE:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Virgen Bella Norte II del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, a instancias de la entidad Construcciones Saycon, S.L., como propietario, en los términos contemplados en el presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Requerir a la entidad Construcciones Saycon, S.L., la prestación, en el plazo de un mes, de garantía por importe del 7% de los costes de urbanización y de otros que sea objeto de la actividad a desarrollar contemplados en la Cuenta de liquidación provisional del Proyecto de reparcelación, que habrá de ser depositada en metálico o mediante aval bancario en la Tesorería Municipal.

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

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

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

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

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

Una vez inscrito y depositado el Plan Parcial de Sector Virgen Bella Norte II del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el n.º de Registro 423. Libro de Registro Lepe, Sección Instrumento de Planeamiento, así como en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de instrumentos de Planeamiento de Desarrollo con el número de registro 21 del Registro Municipal de Lepe, a continuación se transcriben las NORMAS URBANÍSTICAS objeto de aprobación:



NORMAS GENERALES Y ORDENANZAS**TÍTULO 1. NORMAS GENERALES****Art. 1. Ámbito de aplicación**

El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial con el contenido y el alcance atribuido a los Planes Parciales por la legislación vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente Normativa, se entenderá regulado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, o en su defecto la legislación vigente en esta comunidad autónoma, y tiene por objeto la ordenación integral del sector de suelo urbanizable denominado Plan Parcial VIRGEN BELLA NORTE II del PGOU, que prevé su desarrollo en el primer cuatrienio.

Art. 2. Vigencia del Plan Parcial.

Este Plan Parcial entrará en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Art. 3. Modificaciones del Plan Parciales

Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial cuando la innovación que se plantee tenga como finalidad la modificación de alguna determinación básica, tales como: altura, tipologías de la edificación, usos, y alineaciones y rasantes que no estén dentro de los contenidos de un estudio de detalle.

Podrán tramitarse estudios de detalle con los contenidos recogidos en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Art. 4. Documentación del Plan Parcial y Prevalencias

El presente Plan parcial está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa
2. Ordenanzas Reguladoras
3. Plan de Etapas
4. Estudio Económico Financiero
5. Planos de Información
6. Planos de Proyecto

En la interpelación de estos documentos se seguirán los siguientes criterios:

Memoria justificativa:

Señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos y entre distintas determinaciones.

Ordenanzas:

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan parcial y prevalecen sobre los distintos documentos.

Plan de Etapas:

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

Estudio Económico Financiero:

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas, ajustándose en el Proyecto de Urbanización.

Planos de Información:



Tienen carácter preceptivo, con excepción del plano "Ordenación del Conjunto" cuya imagen final tendrá carácter potestativo. Pudiendo variar dentro del ámbito de las determinaciones de cada una de estas ordenanzas.

Además de los criterios interpretativos anteriores, en caso de la discordancia entre distintos planos prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada; entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán estos últimos.

La interpretación última del Plan Parcial corresponde a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lepe en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 5 Régimen del suelo apto para ser urbanizado.

1. La clasificación del suelo apto para ser urbanizado faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:
 - a) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.
 - b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquélla.
2. El ejercicio de tales derechos requiere:
 - a) La aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.
 - b) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.
3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes muebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

2.2. GESTIÓN DE SUELO

Art. 6. Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

1. Se establece el desarrollo de la única Unidad de ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación la UE 1 como instrumentos se prevén Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. El no cumplimiento de los plazos para su desarrollo implicará el cambio de sistema de Actuación por el procedimiento marcado por la legislación que le es de aplicación.
2. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en el Título II de esta Normas.
3. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título III de estas Normas.

Art. 7. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de la Unidad de Ejecución tiene el alcance que a continuación se señala:
 - a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.
 - b) Programa para la UE 1:
 - b1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Este documento ya se encuentra presentado para su aprobación.



- b2) Constitución de las Juntas de Compensación y Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.
 - b3) Presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización el plazo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta.
 - b4) La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - c) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.
 - d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Art. 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

- a) Los propietarios de terrenos situados en el área están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - a1) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- b) Los costes de urbanización totales del área serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, propietarios de terrenos destinados Sistemas Generales a compensar dentro del área y la Administración, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.
- c) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de:
 - c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento.
 - c2) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 9. Reparto de cargas y beneficios entre Unidades de Ejecución.

- 1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente Plan estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el PGOU a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Lepe tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- 2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en la Unidad de ejecución que se delimite, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.
- 3. La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Ejecución queden compensadas, para ello el proyecto de compensación tendrá que contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar en la Unidad de Ejecución.

Art. 10. Ejecución de obras de urbanización.

- 1. El Proyecto de urbanización desarrollará íntegramente la zona afectada por la Unidad de Ejecución, recogiendo en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras.



2. El Proyecto de Urbanización se redactarán por encargo de todas o cualesquiera de las Juntas de compensación, previa comunicación al Ayuntamiento y con el visto bueno de éste.
3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta o Juntas de Compensación (según dicho convenio se realice con alguna o todas) el importe total de las obras.

TÍTULO 3. NORMAS GENERALES

3.1. NORMAS GENERALES DE USO

Art. 11. Aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán para la utilización del suelo y de la edificación, del suelo afectado por el presente Plan Parcial.

Art. 12. Clases de usos.

Según la función que desempeñan en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.

1. Uso característico de cada zona es el que se refiere a la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad. El uso característico del Plan Parcial es residencial.
2. Son usos permitidos aquellos que se pueden implantar en la zona por considerarse compatibles con el uso característico.
3. Son usos prohibidos los que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico de aquella.

Art. 13. Tipos y categorías de usos.

A los efectos de edificación, este Plan General define los siguientes usos:

De naturaleza normalmente privada:

- Residencial
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
- almacén
- Garaje
- Espectáculos
- Terciario
- Hotelero
- Dotacional privado

De naturaleza normalmente pública:

- Escolar
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural y recreativo
- Administrativo
- Deportivo
- Comercial y de abastecimiento

De naturaleza generalmente privada y desarrollados en suelo no urbanizable

- Agrícola
- Otros usos especiales



Art. 14. Uso 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 o residencias.

Generalmente el uso de vivienda se admite en casi todos los tipos de suelos privados con algunas limitaciones en ciertas zonas, por ejemplo, las industriales. O regímenes de suelo, en función de su compatibilidad con otros usos.

En algunas calificaciones zonales se diferencia claramente el uso residencial unifamiliar (1) de uso residencial plurifamiliar (2c). el primero es el situado en manzanas completas o en agrupaciones en hilera de casa individuales, que configuren un frente completo de calle.

El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con núcleo de acceso vertical a las viviendas común.

Art. 15. Uso terciario.

La categoría terciario incluye los usos comerciales, hotelero, oficinas, espectáculos, así como las dotaciones sociocultural y recreativa y administrativa.

Art. 16. equipamiento.

Son los usos clasificados como de naturaleza normalmente pública, es decir, financiados por la administración pública y que no tienen finalidad lucrativa, sino la de dotar a los habitantes de la zona de los servicios públicos necesarios. Se incluyen los uso escolar, sanitario, asistencia, sociocultural y recreativo, administrativo y deportivo.

3.2. NORMAS DE GENERALES DE EDIFICACIÓN**Art. 17. Ámbito de aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo afectado por el presente Plan.
2. a estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación, reforma, conservación y mantenimiento de los edificios existentes.
3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación.

Art. 18. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen para cada uno de los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a) CONDICIONES DE PARCELA.
 - b) CONDICIONES DE SITUACIÓN, VOLUMEN Y FORMA.
 - c) CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.
 - d) CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 19. Requisito general.

La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela urbanística y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia.

La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral, o, en su caso con la resultante del correspondiente Proyecto de Compensación o de Parcelación con licencia concedida.

Art. 20. Segregación y agregación de parcelas.

Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y, o, agregaciones, siempre y cuando todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales que se establecen en las ordenanzas o normas particulares para la calse de suelo o zona en la que estén situadas.



Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles. Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las normas urbanísticas del PGOU de Lepe.

Art. 21. Situación de la edificación.

La posición de la edificación dentro de la parcela urbanística responderá necesariamente a uno de los tipos siguientes:

- Edificación según alineación a vial. La edificación se sitúa ocupando toda la alineación exterior de la parcela, desde un lindero lateral al opuesto. No se admiten pues, retranqueos con respecto a los linderos.
- Edificación conformando manzana. El volumen edificatorio completa la manzana de forma unitaria. La edificación se sitúa alineada con los viales, pero admite retranqueos de fachada.
- Edificación aislada (volumetría especial): La edificación se despega de parte o de la totalidad de sus linderos y ocupa su parcela en función de sus necesidades, respetando siempre las condiciones de forma y volumen.

Art. 22. Determinación de la altura. Cota de referencia.

Altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la que corresponde al forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio.

Para su determinación se procederá según los criterios que a continuación se establecen:

1. Edificios con fachada a una sola calle:

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.
- Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de los tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota medio de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del párrafo anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrollados longitudinalmente como si fuesen una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido en el vial sobre el que se desarrolla la mayor altura permisible.

Los parámetros que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

3. Edificios con frente a dos o más vías públicas paralelas y oblicuas cuando no forman esquina ni chaflán:

La altura reguladora se determinará por la que corresponda al vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.



Art. 23. Plantas.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- **SOTANO.** Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros (225).
- **PLANTA BAJA.** Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los sesenta centímetros (60) por debajo de la cota de referencia y los sesenta centímetros (60) por encima de ella, en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. Las alturas libres de piso mínimas de planta baja serán las siguientes, en función de uso al que se destinen:
 - Residencial: 250 centímetros
 - Aparcamiento: 225 centímetros
 - Otros usos: 300 centímetros
- **PLANTAS DE PISO.** Son los situados por encima del forjado del techo en planta baja. La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo y trescientos (300) centímetros como máximo.

Art. 24. Altura máxima y mínima.

La altura máxima permisible de la nueva edificación expresada en número de plantas de piso incluida la planta baja se determina en función de las tipologías edificatorias establecidas en el PGOU:

- Para viviendas en hilera (1): Dos plantas (2) y siete metros.
- Para edificios plurifamiliares en manzana (2c) y Bloques asilados (5): Cuatro plantas y trece metros.
- Para volumetría especial (7), la altura máxima será establecida mediante el correspondiente estudio de detalle y de acuerdo con plano n.º 11 de Alineaciones, Rasantes y Altura de la Edificación, con las siguientes consideraciones:
 - En caso de uso Hotelero, así como edificios de oficinas se permitirán una máximo de cuatro (4) plantas estableciéndose su altura máxima y envolvente del edificio o edificios en el correspondiente estudio de detalle, o en proyecto unitario.
 - En usos Comercial el número de plantas será de dos (2), estableciéndose su altura máxima y envolvente del edificio o edificios en el correspondiente estudio de detalle, o en proyecto unitario.

La planta de sótano no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Con carácter de mínimo podrá edificarse una planta menos que la señalada en el apartado anterior, en toda la edificación o en determinadas zonas del mismo, rigiendo siempre su valor compositivo. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, cuando desarrollen la misma altura reguladora, debiendo justificarse este aspecto mediante documentación gráfica.

Art. 25. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solo se permitirá construir la cubierta del edificio, con una pendiente no superior a los 45º, hasta la mitad de la profundidad edificable. Su arranque no podrá superar la altura máxima, ni su vuelo el correspondiente a los aleros. Los espacios resultantes bajo esta cubierta no serán habitables.

En edificaciones del tipo (2c) edificios plurifamiliares en manzana y (7) volumetría especial, se admite la construcción sobre la altura máxima siempre que ésta quede por debajo de los 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura máxima y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45º. El proyecto de edificación debe reflejar expresamente estas construcciones, guardando el conjunto una composición adecuada. Estas construcciones no superarán sobre la cara superior del último forjado la altura de 3 metros o la que resulte de acuerdo con los reglamentos técnicos aplicable en su caso. No ocuparán más del 20% de la superficie de la planta inferior ni más de 25 m².



En esta construcción se admitirá únicamente la existencia de escaleras para el acceso a la cubierta y espacios que alberguen instalaciones comunes del edificio. Se prohíbe expresamente situar en estos cuerpos edificados piezas habitables.

Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otra tipo de instalación, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el párrafo anterior.

Art. 26. Patios.

Se considera patio a efectos de normativa el espacio no edificado dentro del volumen de la construcción cuya misión es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

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

La superficie horizontal mínima del patio a lo largo de todo su desarrollo en altura será al menos igual al establecido en la normativa de viviendas de protección oficial.

Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en este apartado, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.
- Que tal servidumbre no pueda concelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

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

Art. 27. Condiciones de aislamiento.

Las construcciones deben cumplir las prescripciones que establece el Código Técnico de la Edificación para asegurar su adecuado aislamiento térmico, estanqueidad y permeabilidad al aire.

Art. 28. Condiciones de habitabilidad

Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquel en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerándose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, sobre cualquiera de los siguientes espacios:

- Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio público libre de edificación.
- Patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones dimensionales específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

En las plantas de sótano solo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, quedando prohibido su uso como dependencia habitable.

Art. 29. Condiciones de ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuarto de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada.



Art. 30. Dotaciones y servicios en los edificios.

Los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos, telefonía, telecomunicaciones, recepción de señal de TV y las que exija el uso específico al que se destine.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas o cualquier otra instalación de depuración.

Art. 31. Condiciones de seguridad.

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestro, los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la legislación general, en especial se tendrán en cuenta el Código Técnico de la Edificación y las normativas que sean de aplicación específica en cada caso.

Art. 32. Armonización de las construcciones con su entorno.

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

A tal fin, se adecuará, cuando sea necesario, la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Art. 33. Cuerpos salientes.

Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

- En las edificaciones aisladas no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, los cuales computarán a efectos de ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad.
- En edificaciones alineadas a vial las condiciones son las siguientes.
- 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 metros se admiten cuerpos salientes abiertos, siempre que el tramo de calle tenga una altura superior a 6 metros. Su vuelo se limita a 1/10 de dicho ancho, sin sobrepasar los 60 cm o la medida de la acera correspondiente. No podrán ocupar más de un 60% de la longitud de la fachada y las barandillas serán diáfanos.

Art. 34. Elementos salientes.

Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrá la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:



- En las edificaciones asiladas no se limita el vuelo de los elementos salientes, los cuales no computarán a efectos de ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad, excepto las pérgolas de más de tres metros, que computarán en todo lo que superen dicha medida.
- En edificaciones alineadas a vial se admiten los elementos salientes decorativos que en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de 30 cm. Los situados por encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma con un máximo de 60 cm, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

Queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.

Art. 35. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Art. 36. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 37. Cubiertas.

En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima del 45%.

Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego. Los pretils medianeros de la azotea tendrán, como mínimo, una altura similar al pretil que de frente a la vía pública.

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación en su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados cuando sea el que exista en el 70% o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que integre el edificio.

Art. 38. Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:



Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 39. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

3.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 40. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Art. 41. Criterios de diseño y trazado del viario

El diseño de las vías grafiadas en los planos del Plan Parcial es vinculante en lo referidos a alineaciones, trazado y rasantes.

Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las especificaciones siguientes:

- Vía tipo A, tramo de la ronda urbana de Lepe que afecta a la unidad de ejecución: la vía tiene un ancho total de 24 metros. Cuenta con 13 metros de calzada, franjas de 2 metros a cada lado para aparcamientos en línea y aceras a ambos lados de 2,5 metros de anchura.
- Vía tipo B, vías principales interiores al sector: la vía tiene un ancho total de 18 metros, cuenta con 7 metros de calzada, franjas de 2 metros a cada lado para el aparcamiento en línea y acerado a ambos lados de 3,5 metros de ancho.
- Vía tipo C, vías secundarias interiores al sector: la vía tiene un ancho total de 12 metros. Cuenta con una calzada de 6 metros de ancho y aparcamiento en un lateral de ésta y dentro del ámbito de la calzada y acerado de 3 metros a ambos lados de la calzada.



Art. 42. Criterios de diseño de los equipamientos.

Las parcelas destinadas a equipamientos no podrán segregarse ni agregarse a otras de diferente uso, dado su carácter de uso no lucrativo.

Las alineaciones marcadas en el plano n.º 11 "Alineaciones y rasantes" se entienden como mínimas, tanto en fachada como en el resto de linderos. La disposición de la edificación dentro de la parcela será libre, siempre que se respeten las condiciones de forma y volumen. No obstante, se establece la obligación para la parcela 4A de mantener la alineación de las manzanas 2 y 6.

La ocupación y edificabilidad máxima sobre la rasante será la que se deduce de aplicar las siguientes prescripciones:

- La altura máxima de la edificación será la que se establecen en el plano n.º 11 "alineaciones y rasantes", que será de dos plantas como carácter general y 10 metros de altura y de tres plantas en parcela educacional.
- La ocupación máxima de las parcelas destinadas a equipamientos será del 100%.
- El techo edificado máximo para cada parcela destinada a equipamientos será el que se establezcan de acuerdo con la Normativa específica de cada uso dotacional que se establezca en la parcela.

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

El tratamiento de las fachadas será tal que guarde las adecuadas condiciones de armonía estética con las edificaciones del entorno.

Art. 43. Criterio de diseño de los espacios libres

Todos los espacios libres se diseñarán de tal forma que se puede inscribir dentro de ellos un círculo de diámetro 30 metros.

Los espacios libres serán diseñados de forma que proporcionen un ambiente agradable y placentero de estancia a los ciudadanos. Se tendrá especial cuidado en que su diseño sea el adecuado para las condiciones climáticas de la localidad de Lepe.

Se procurará realizar el diseño de estos espacios con especies vegetales autóctonas que racionalicen el consumo de agua y proporcionen sombra en períodos estivales.

Art. 44. Criterios para el dimensionado y la ejecución de redes

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y en la de los Proyectos de obras ordinarias que afecten a los servicios urbanos básico (red viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado y red de saneamiento) que desarrollan las presentes Normas, se utilizarán los siguientes criterios:

1. Abastecimiento de agua

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará considerando una presión mínima de 15 m.c.a. en el punto de acometida de cada parcela, con dotaciones mínimas establecidas según las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y las normas de la compañía suministradora.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Cuando el abastecimiento de agua no proceda de la red municipal, será preciso justificar, mediante la documentación legalmente requerida en cada caso, la potabilidad y calidad de la misma.



2. Evacuación de aguas residuales y pluviales

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal mínimo para aguas negras, el calculado para la dotación de agua potable; para las aguas pluviales se partirá de una precipitación de 100 litros/seg/Ha aplicándose un coeficiente de escorrentía que en función de la zona afectada, será:

- zona de edificación cerrada 0,6
- zona de edificación abierta 0,4
- zonas terciarias 0,3
- zona de parques y jardines 0,1

Las conducciones de aguas pluviales serán siempre subterráneas, pudiendo disponerse cunetas para la recogida de aguas pluviales; en cualquier caso, sus trazado discurrirá por la red viaria pública o por áreas libres de uso y dominio público.

La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm, entre generatrices masas próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

La sección mínima de las tuberías será de 0,3 metros de diámetro y las velocidades máximas de agua, a sección llena, de 4 m/seg, siendo la mínima de 0,5 m/seg. Para pendientes inferiores al cinco por mil (5/1000) y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

Se protegerán las tuberías en caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, siempre que la diferencia de la cota superior de la calzada a la clave del tubo sea inferior a un (1) metro. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancia no superior a los 40 metros.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento. Los elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, cuando existan, deberán proyectarse de acuerdo con los criterios que establece el Código Técnico de la Edificación.

3. Red de energía eléctrica.

Deberá justificarse documentalmente la procedencia de la energía eléctrica, acometida, tensión y capacidad disponible.

Los cálculos para el dimensionamiento de la red se realizarán de acuerdo con las siguientes dotaciones, según usos:

- Residencial:
 - Electrificación básica 5.750 W.
 - Electrificación elevada 9.200 W.
- Comercial 100 w/m².

El trazado de la red en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V, siendo el tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados en fachadas de las edificaciones.

4. Alumbrado público.

El alumbrado público se resolverá de manera que sus componentes armonicen con las características urbanas de la zona, siendo los niveles mínimos de iluminación los que se detallan en el PGOU de Lepe.

5. Pavimentación.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.



La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que quedan claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo, diseñándose de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- a) La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 m, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.
- b) la pendiente transversal máxima será del 2%.
- c) Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, además de cumplir los requisitos anteriores, se diseñarán de manera que:
 - Se sitúen, como mínimo en cada cruce de calle o vías de circulación.
 - Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.
 - Su anchura sea como mínimo de 1,80 m.
 - El desnivel sin plano inclinado no sea superior a 2 cm.
 - Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos de rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

Supresión de barreras arquitectónicas. El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios que para la supresión de barreras arquitectónicas determina el Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía.

6. Vertido de escombros y residuos de obras.

Los escombros y residuos que se generen como consecuencia de la ejecución de obras de urbanización serán conducidos a vertedero controlado, debiendo justificarse tal circunstancia en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

7. Mantenimiento de la maquinaria.

La maquinaria empleada en la ejecución de las obras de urbanización deberá ser puesta a punto (incluyendo los cambios de aceite) en talleres autorizados, debiendo justificarse expresamente esta circunstancia en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

8. Apantallamiento acústico.

Cuando en cumplimiento del Reglamento de Calidad del Aire sea necesario, por existir contaminación acústica procedente de la red viaria o ferroviaria, se dispondrá un apantallamiento acústico integrado en las obras de urbanización capaz de absorber el exceso de ruido existente.



TÍTULO 4. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL PLAN PARCIAL:**Art. 45. Ordenanza para la zona 1: Hileras de casas.**

1. Condiciones de parcela: Se autorizarán las segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 160 m² y presente n un frente de parcela mínimo de 8 m y profundidad mínima de 20 m.

En el supuesto de promociones con proyectos unitarios en todo un frente de una manzana, el frente mínimo será de al menos 6 m por vivienda.

Se establece la condición de edificar las manzanas adscritas a esta ordenanza mediante un proyecto unitario que abarque todo su superficie o en su defecto, que configure un frente completo de manzana.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: residencial en hilera (1)

Usos compatibles: Ninguno. Las parcelas ocupadas por este tipo de edificación deberán dedicarse exclusivamente a uso residencial.

3. Condiciones de edificación:

- Tipología: Edificación entre medianeras, unidas en la totalidad o en parte de su medianería; en cualquier caso, la ordenación no permite pasos libres entre parcelas.
- Ocupación y edificabilidad: Las condiciones de ocupación y edificabilidad se deducen al aplicar las siguientes prescripciones:

1. La profundidad máxima edificable es de 12 metros.
2. El resto de la superficie de parcela no ocupada por edificación deberá ser ocupada por un patio. No obstante, podrá ocuparse hasta el 50% de la superficie de este patio con un cuerpo de una sola planta, cubierta plana y altura máxima de 3 metros. Dicho cuerpo deberá adosarse a uno de los lados, dejando el resto ajardinado.
3. En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

- Altura de la edificación:

1. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al del hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.
2. Salientes y cuerpos volados: Se distinguen, de acuerdo con el Plan General, dos tipos de elementos: salientes y cuerpos volados:
 - a) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas y a partir de una altura mínima sobre la rasante de 3 metros se admiten cuerpos salientes abiertos, siempre que el tramo de calle tenga una altura superior a 6 metros. Su vuelo se limita a 1/10 de dich ancho, sin sobrepasar los 0,60 metros, o la medida de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen o al menos 60 cm. No podrán ocupar en cada planta más de un 60% de la longitud de fachada y las barandillas serán diáfnas. En la fachada posterior los cuerpos salientes no sobrepasarán la profundidad edificable.
 - b) 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 30 cm. Los situados por encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar en ancho de la misma, con un máximo de 0,60 metros, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.
- c) Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas:
 - Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
 - Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza, tejas planas o curvas cerámicas.
 - No se admitirán las carpinterías con acabados brillantes, adonizados, o cualquier otro tratamiento.



- d) Dotación de aparcamiento: Cada vivienda dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela. En actuaciones de edificación conjunta se permite el uso de aparcamientos colectivos subterráneos. No se permite más de un acceso rodado desde el vial al aparcamiento en la parcela por cada quince metros de fachada o fracción.

Art. 46. Ordenanza para la zona 2c: edificios plurifamiliares en manzana:

1. Condiciones de parcela: Se autorizarán las segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 300 m² y presenten anchos de fachada no inferiores a 15 m.

No obstante estas parcelas no podrán segregarse de modo arbitrario, debiendo configurar las parcelas resultantes esquinas completas o frentes de calle para que la actuación resultante sea entidad suficiente, y no fragmentar excesivamente la manzana, por lo que no se podrá segregar la manzana 10 en más de cuatro parcelas, y la manzana 12 en más de dos parcelas.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: residencial

Usos compatibles:

- En planta sótano: aparcamientos
- En planta baja: terciario comercial.

3. Condiciones de edificación:

- a. Tipología: Edificación que se ajusta, al menos en parte, a las alineaciones viarias y que conforma manzanas completas o compartidas en ocasiones con edificaciones zonales. En manzanas de gran profundidad se puede retrasar la edificación dando lugar a espacios libres de uso público o colectivo.

- b. Ocupación y edificabilidad: Las condiciones de ocupación y edificabilidad se deducen de aplicar las siguientes prescripciones:

1. La profundidad máxima edificable no será superior a 14 metros.
2. En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.

- c. Altura de la edificación:

1. El número máximo de plantas será de cuatro, baja, primera, segunda y tercera.
2. La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 13 metros.

- d. Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al del hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: Se distinguen, de acuerdo con el Plan General, dos tipos de elementos: salientes y cuerpos volados:

- a. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas y a partir de una altura mínima sobre la rasante de 3 metros se admiten cuerpos salientes abiertos, siempre que el tramo de calle tenga una altura superior a 6 metros. Su vuelo se limita a 1/10 de dicho ancho, sin sobrepasar los 0,60 metros, o la medida de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen o 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.

- b. Se admiten elementos salientes decorativos que en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un mímimo de 30 cm. Los situados por encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar en ancho de la misma, con un máximo de 0,60 metros, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.



4. Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas:

- Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado.
- Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza.
- No se admitirán las carpinterías con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento.

5. Dotación de aparcamiento: Cada vivienda dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela. En actuaciones de edificación conjunta se permite el uso de aparcamientos colectivos subterráneos.**Art. 47. Ordenanza para la zona 5: Bloques aislados.**

1. **Tipología:** Corresponde a sectores, mayoritariamente en Planes Parciales con finalidad turística, donde la edificación se concentra en bloques con cierta altura y baja ocupación del terreno. En la medida en que se trata de reconocer la diversidad de situaciones existentes, pautadas desde cada Plan Parcial con parámetros muy variados, las condiciones de edificación podrán diferir ligeramente en cada uno de ellos.
2. **Condiciones de parcela:** La parcela debe tener un frente mínimo de 20 metros y superficie mínima de 1000 m². Se establece una condición adicional para la manzana 2, y es que se debe edificar conjuntamente toda la manzana, incluyendo la esquina inferior izquierda que no pertenece a este Plan Parcial.
3. **Condiciones de la edificación:** La edificación deberá acomodarse a las siguientes condiciones:
 - Ocupación máxima de parcela del 30%.
 - Altura máxima de 13 metros (PB y tres plantas) y edificabilidad máxima de 1,2 m²/m²s.
 - Si se construyen hoteles de 4 o 5 estrellas se admitirán dos plantas más (hasta 19 m de altura) siempre y cuando la superficie mínima de la parcela sea de 2.500 m².
 - Asimismo, el techo destinado a usos complementarios en los Planes Parciales podrá disponerse incrementando el volumen y superficie construibles en dicha zona con destino exclusivo a actividades internas de la instalación hotelera (comerciales, servicios, salones, deportivos....) sin acceso directo desde el exterior. Cuando dichas superficies estén situadas por debajo de la rasante del perímetro de la parcela, no computarán a efectos de volumen construido. En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.
 - La edificación se retrasará la mitad de su altura con respecto a la alineación de vial y a todos los linderos y si se construyen diferentes bloques en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas. Los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.
 - En la Manzana 2, debido a su especial situación, estando compartida por dos sectores, habrá de presentarse un proyecto unitario de toda la manzana, incluyendo la porción de manzana incluida en el sector colindante, o tramitar previamente un Estudio de Detalle de la misma, en cuyo caso no sería necesaria la presentación de un proyecto unitario.
 - Se establece una dotación de aparcamientos mínima que podrá ser sobre rasante o bajo rasante, en función del uso de la edificación, de acuerdo con las Ordenanzas de aparcamiento del Plan General.
4. **Condiciones de los usos:** El uso podrá ser terciario, pudiendo ser también hotelero, en este caso, se permite asimismo ocupar la planta baja con usos comerciales.

Art. 48. Ordenanza para la zona 7: Volumetría especiales

1. **Condiciones de parcela:** Las actuaciones edificatorias deberán ejecutarse por unidades de zona o manzanas mediante proyecto unitario.
2. **Condiciones de uso:** Los usos admitidos son el comercial, oficinas, pudiendo ser también hotelero, en esta caso, se permite asimismo ocupar la planta baja con usos comerciales.



3. Condiciones de edificación: dichas condiciones deberán regularse mediante un gálibo y una altura reguladora. Los proyectos se desarrollarán fijando la cota de referencia de la planta baja, al gálibo edificable y la altura reguladora, o sea, la envolvente del volumen máximo admitido. Toda unidad de zona o manzana deberá presentar un anteproyecto unitario. En caso de no existir un gálibo definido, la edificabilidad máxima será de 0,5 m²t/m²s y deberá realizarse un estudio de detalle para su ordenación. En cualquier caso, respecto al aprovechamiento del subsuelo se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del Plan General.
- Se establecerá una dotación de aparcamientos mínima que podrá ser sobre rasante o bajo rasante, en función del uso de la edificación, de acuerdo con las Ordenanzas de Aparcamiento del Plan General.

TÍTULO 5. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 49. Unidad de ejecución n.º 1.

La unidad de ejecución número 1 coincide con el ámbito del Plan Parcial.

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 2 de mayo de 2019.- LA SECRETARIA GENERAL. Fdo.: Sara Nieves García.

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local, en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 30 de abril de 2019, acordó RECTIFICAR el Acuerdo adoptado con fecha 8 de marzo de 2019 (publicado en el BOP n.º 64 de 03/04/19), en el sentido de suprimir lo referido a una nueva aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructura Eléctrica del Suelo Urbanizable del Municipio de Lepe y del Estudio Ambiental Estratégico, y mantener lo relativo al sometimiento del expediente a nueva información pública en la forma prevista legalmente para la presentación de alegaciones.

En cumplimiento del mencionado Acuerdo y, de conformidad con lo previsto en los artículos 32.1 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se somete a información pública el nuevo Plan Especial de infraestructuras eléctricas, el Estudio Ambiental estratégico, así como el Resumen no técnico de dicho Estudio, durante el plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES para la presentación de alegaciones, a contar desde la última de las publicaciones del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el Tablón de anuncios de esta Corporación.

