

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 26 de mayo de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 5 de junio de 2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 4, relativa al Sector La Bella Recinto Sur del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Lepe, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 5.6.2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Lepe, tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de mayo de 2023, publicado en el BOJA núm. 104, de fecha 2 de junio de 2023; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y el Decreto 2/2024, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

De acuerdo con la LOUA, este instrumento fue inscrito previamente en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómicos el 15 de junio de 2023, bajo el número 9700. Además, el Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte comunicó su inscripción el 11.5.2026, y se anotó en el Registro Municipal el 17.10.2023 con número de asiento: 15.

Con fecha 5 de junio de 2024 se realiza resolución de subsanación, inscripción y publicación, con posterioridad se procede a la inscripción de la diligencia de anotación accesoria de dicha resolución el día 12 de junio de 2024. Además, el Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte comunicó su inscripción el 11.5.2026, y se anotó en el Registro Municipal el 17.10.2023 con número de asiento: 15.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41 de la LOUA, se hace público el contenido de:

- Resolución de 5.6.2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Lepe. Expediente : CP-040/2022 (Anexo I).
- Normas Urbanísticas Modificación núm. 4 PGOU (Anexo II).

Huelva, 26 de mayo de 2026.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA «MODIFICACIÓN NÚM. 4 RELATIVA AL SECTOR LA BELLA RECINTO SUR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEPE»

Expediente: CP-040/2022.

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de

00338397

las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y teniendo en cuenta los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHOS

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Lepe, los días 10.7.13, 10.3.14, 8.8.22 y 9.3.23 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la CTOTU, expediente administrativo municipal incoado referente a la «Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del término municipal de Lepe», a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La «Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del término municipal de Lepe» fue objeto de aprobación definitiva por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 4.5.23, a reserva de la simple subsanación de deficiencias. Las deficiencias anteriormente citadas son las contenidas en el apartado cuarto de los antecedentes de hechos en los puntos D.1, D.2 y D.3. y errores materiales del acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU y que se transcriben a continuación:

«D. Conclusiones: Adecuación del contenido.

D.1. En lo relativo al expediente administrativo.

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto por el artículo 32 de la LOUA.

Consta el acuerdo de formulación del instrumento de planeamiento, según lo previsto por el artículo 26.2 de la LOUA.

Se acredita la información pública reglamentaria de la aprobación inicial del expediente, con publicación del correspondiente acuerdo plenario tanto en un periódico de tirada provincial, como en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que se hayan formulado alegaciones al respecto.

Se han solicitado los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Las conclusiones de dichas solicitudes se recogen en apartados previos del presente informe.

D.2. En lo relativo a la documentación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 7.4.2011, anterior a la modificación de la LOUA que introdujo el apartado 3 del artículo 19 (vigente desde el 28.2.2012), no es necesario incluir como documento anexo el resumen ejecutivo.

Por el mismo motivo, no le es exigible el documento de valoración de impacto en la salud, en cumplimiento de los artículos 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Informe de evaluación.

Aunque tampoco le es de aplicación, por el mismo motivo, el art. 133 de la Ley 39/2015 sobre Consultas Previas, sí se llevó a cabo un periodo de exposición pública posterior a la aprobación inicial en el que no se presentaron alegaciones ni sugerencias.

Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica y la Memoria de Viabilidad Económica, a la que se refiere el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que su contenido se corresponde con los apartados C05.- Estudio

00338397

Económico y Financiero, y el C06.- Informe de Sostenibilidad Económica, que se incluyen en la Memoria.

Conforme al art. 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental se valora ADECUADO e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, integrando los textos adicionales dentro de la Ficha Urbanística del sector afectado, en la que se contienen las determinaciones aplicables derivadas de la innovación.

D.3. En lo relativo al contenido sustantivo.

Respecto a las determinaciones de la Ordenación Estructural:

El Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, está derogado por la Disposición derogatoria única de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que debe ser excluido de la memoria del documento.

No hay ningún Sistema General adscrito al Sector, por lo que todas las dotaciones se consideran locales y, por tanto, pertenecen a la ordenación pormenorizada.

La zona de policía del cauce del arroyo La Tinajita abarca las manzanas de equipamiento y uso hotelero, por lo que deberá advertirse en la ficha correspondiente y en las normas urbanísticas que para realizar cualquier tipo de construcción se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca y relacionarse las parcelas afectadas.

En la memoria descriptiva y justificativa se incluyen dentro de las determinaciones de carácter estructural la densidad de viviendas, lo que no es correcto, ya que, según la LOUA, pertenece a la ordenación pormenorizada y, además, con carácter potestativo; deberá, así, eliminarse e incluirse en la ficha correspondiente el nivel de densidad como determinación de carácter estructural.

Por otro lado, el documento deberá reflejar en la ficha del sector que, conforme a la Modificación núm. 16 del PGOU, se establece un incremento de la cesión obligatoria y gratuita al municipio de terrenos urbanizados, en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento; se fija el nuevo porcentaje de cesión en el 16,36% del techo edificable del sector. Este extremo está reflejado en la memoria pero se considera necesario que se incluya también en la ficha del Sector.

La edificabilidad del Sector se ha incrementado con respecto de la original en aplicación del artículo 64.11.c de las Normas Urbanísticas; por tanto, debe cambiarse en la ficha urbanística para que quede claro que la edificabilidad final correcta es de 24.747 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la exención de reserva de vivienda protegida, está amparada por la Modificación núm. 16 de Lepe, aprobada definitivamente el 24.6.2022, que exime al Sector del cumplimiento de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad a la promoción de vivienda protegida dadas sus especiales características, de carácter eminentemente turístico, y con escasa población permanente, lo que la hace poco adecuada para este uso.

Asimismo se indica que "a efectos de desarrollar con mayor eficacia los fines de la actividad urbanística enunciados en el artículo 3 de la LOUA, la Corporación Municipal deberá vincular de forma directa y finalista la cesión de aprovechamiento urbanístico fruto de la exención de las viviendas protegidas, al de la promoción de este tipo de viviendas, según prevé el artículo 75.2.c) de la Ley 7/2002." Así que no procede la asignación de parcelas en las que materializar este aprovechamiento sino fuera de este Sector, donde sea más adecuada la promoción de viviendas protegidas y debe ser el Ayuntamiento el que en su momento tome esta decisión.

En este caso, lo que procede es la sustitución monetaria, tanto del 10% procedente de la parte de aprovechamiento correspondiente al municipio, como la añadida del 6,36% que proviene de la exención de vivienda protegida que antes mencionamos, de manera que el Ayuntamiento pueda destinarlo a la promoción de viviendas protegidas en la ubicación que estima más correcta.

00338397

Por tanto, deberán reflejarse en la ficha correspondiente que se incluya en el documento, que la cesión del aprovechamiento urbanístico, fruto de la exención de la reserva a viviendas protegidas, debe ir destinada directamente a la promoción de viviendas de dicha tipología, según prevé el art. 75.2.c) de la Ley 7/2002.

Asimismo, deberá incluirse en la propuesta la cuantificación monetaria correspondiente a dichas plusvalías generadas con la modificación y la indicación de que se exigirá la acreditación del pago en metálico de las compensaciones a favor del municipio antes de la entrada en vigor de la modificación.

Las obras de canalización y desvío del tramo del arroyo La Tinajita a su paso por el sector "La Bella Recinto Sur", y los trabajos que deban llevarse a cabo en el Dominio Público Hidráulico, deberán ejecutarse conforme al proyecto que obtuvo autorización de la Administración Hidráulica competente en fecha 10.1.2012 (núm. ref.: 22.152\_ENC); dichas obras se realizarán de manera previa a que se lleve a cabo la urbanización del suelo urbanizable ordenado propuesto en el planeamiento, según lo indicado en el informe de aguas de fecha 14 de diciembre de 2022.

Deberá hacerse mención expresa de lo anterior tanto en la ficha urbanística del sector, como en la normativa urbanística, incluyendo la valoración de las citadas obras.

También deberá reflejarse en la ficha y en las normas urbanísticas que los promotores deberán hacerse cargo de los gastos de las obras de canalización del arroyo e incluirse la citada valoración de las obras en el estudio económico y financiero.

Respecto a las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:

Las reservas para dotaciones y la demás determinaciones de carácter pormenorizado están correctamente justificadas como se indica en el apartado anterior de este informe; no obstante, deberá aclararse la incongruencia existente entre las tipologías admitidas según la ficha del sector y el cuadro de características de las manzanas que se adjunta en la memoria.

Respecto a la planimetría:

Deberá indicarse claramente cuáles son los planos originales, cuáles son los planos modificados y a cuáles, del PGOU actualmente en vigor, sustituyen.

El plano 0.4.3 Ordenación Física diligenciado es ilegible (el plano sin diligenciar sí tiene resolución correcta pero el diligenciado no).

El plano 6 de Señales Viarias no incluye datos de aparcamientos, entradas de vehículos, acotado de aceras, etc.

El plano 3.4 es ilegible por insuficiente resolución.

El plano 4.3 es ilegible por insuficiente resolución.

En el plano 05 Perfiles deberá indicarse los perfiles actuales y los modificados, así como la orientación de los cortes. Además, aparecen zonas en "pico", horizontales y puntos bajos que deben resolverse adecuadamente. Deberán indicarse las rasantes definitivas, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. Las indicaciones del plano-llave son ilegibles.

El trazado en alzado de los viales deberá componerse con una adecuada combinación de rasantes con inclinación uniforme (recta) y curvas de acuerdo vertical (parábola), evitando los puntos bajos y los perfiles horizontales.

Deberá localizarse en planos las reservas de plazas de aparcamiento y las entradas de tráfico rodado a las parcelas edificables. Se deberá advertir expresamente que estas entradas no podrán suponer menoscabo en el número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas.

Deberán indicarse las localizaciones de las plazas de aparcamiento accesible y sus dimensiones.

Deberá comprobarse que todos los recorridos peatonales y acerados contienen pasos libres de obstáculos con un ancho libre mínimo de 1,80 m. y una pendiente máxima longitudinal del 6%.

Errores materiales.

En los cuadros de la memoria aparece una manzana "EL-03" que no existe en planos; supuestamente sería la "EL-02".

En el apartado C.02.8.2 de la Memoria se afirma que la superficie actual del Sector es de 145.747 m<sup>2</sup>, lo que no es correcto; es de 163.163 m<sup>2</sup>.

En el apartado C.03.3 de la Memoria se afirma que "...tienen la consideración de Unidad Básica < 500 viviendas, según el Reglamento de planeamiento", cuando, en realidad, se refiere a la Unidad Elemental < 250 viviendas.

Con respecto del artículo 60 de las Normas Urbanísticas, en el documento se afirma que los Sectores están "sectorializados", término que no es correcto y que deberá modificarse e indicar que se trata de "Suelo Urbanizable Sectorizado"; a excepción del Sector "La Bella Recinto Sur" cuyo suelo pasa a ser Urbanizable Ordenado.

Deberá corregirse la leyenda del plano de Ordenación O.3 (documento 4.48) donde se establece un "retranqueo obligatorio" de la edificación (se sobreentiende) en las parcelas PH-01, ES-02 y ES-03, pero que no aparecen grafiados en el plano, ni tampoco explica porqué no afecta a la parcela ES-01.

Deberá eliminarse de la ficha urbanística la frase "se prevé su ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del plan".

Otras consideraciones.

Dado el considerable número de modificaciones, tanto de carácter pormenorizado como estructural, que ha sufrido el PGOU de Lepe desde su aprobación, se considera necesario, a efectos de seguridad jurídica en la consulta de la documentación por los ciudadanos, la redacción y aprobación por el Ayuntamiento de Lepe, de un Texto Refundido del PGOU en el que se incluyan y unifiquen todas las innovaciones realizadas hasta la fecha.»

Tercero. Con fecha de 1.8.23 el Ayuntamiento de Lepe presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial documento de la «Modificación núm.4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del término municipal de Lepe», para el trámite de publicación y registro y, al que adjunta certificado sobre acuerdo plenario de fecha 27.7.23 en el que se aprueba la «[...] Memoria y los Planos de ordenación 03, 05 y 06 de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, relativa al Sector La Bella Recinto Sur, presentados con fecha 6.7.2023 para cumplimentar el Acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada con fecha 4.5.2023.» Mediante escritos de esta Delegación Territorial de fechas 9.8 y 13.9.23 se realizan requerimientos de documentación que es aportada por el Ayuntamiento con fecha 25.8 y 9.11.23.

La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los acuerdos plenarios de fecha 27.7 y 27.10.23.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Lepe en cumplimiento del acuerdo adoptado por la CTOTU de fecha 4.5.23, se emitió informe técnico favorable de fecha 13.12.23, que a continuación se transcribe:

**INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DT EN HUELVA DE LA CFATV EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN NÚM. 4 RELATIVA AL SECTOR LA BELLA RECINTO SUR DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEPE**

CP-040/2022

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Objeto del informe.

Se emite el presente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el Ayuntamiento de LEPE con fecha 9.11.2023, da cumplimiento a la Resolución dictada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Huelva el 4.5.2023 (BOJA núm. 104, de 2.6.2023), en relación con la Modificación núm. 4 del PGOU de la localidad.

00338397

**ANTECEDENTES**

Con fecha 4.5.2023 la CTOTU acordó aprobar definitivamente el documento, a reserva de la simple subsanación de deficiencias condicionando la publicación y registro al cumplimiento de dicha resolución.

El tenor literal de la resolución completa y publicada, fue el siguiente:

D. Conclusiones: Adecuación del contenido.

D.1. En lo relativo al expediente administrativo.

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto por el artículo 32 de la LOUA.

Consta el acuerdo de formulación del instrumento de planeamiento, según lo previsto por el artículo 26.2 de la LOUA.

Se acredita la información pública reglamentaria de la aprobación inicial del expediente, con publicación del correspondiente Acuerdo Plenario tanto en un periódico de tirada provincial, como en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que se hayan formulado alegaciones al respecto.

Se han solicitado los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Las conclusiones de dichas solicitudes se recogen en apartados previos del presente informe.

D.2. En lo relativo a la documentación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 7.4.2011, anterior a la modificación de la LOUA que introdujo el apartado 3 del artículo 19 (vigente desde el 28.2.2012), no es necesario incluir como documento anexo el resumen ejecutivo.

Por el mismo motivo, no le es exigible el documento de Valoración de Impacto en la Salud, en cumplimiento de los artículos 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Informe de Evaluación.

Aunque tampoco le es de aplicación, por el mismo motivo, el art. 133 de la Ley 39/2015 sobre Consultas Previas, sí se llevó a cabo un periodo de exposición pública posterior a la aprobación inicial en el que no se presentaron alegaciones ni sugerencias.

Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica y la Memoria de Viabilidad Económica, a la que se refiere el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que su contenido se corresponde con los apartados C05.- Estudio Económico y Financiero, y el C06.- Informe de Sostenibilidad Económica, que se incluyen en la Memoria.

Conforme al art. 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental se valora adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, integrando los textos adicionales dentro de la Ficha Urbanística del sector afectado, en la que se contienen las determinaciones aplicables derivadas de la innovación.

D.3. En lo relativo al contenido sustantivo.

Respecto a las determinaciones de la Ordenación Estructural:

El Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, está derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que debe ser excluido de la memoria del documento.

00338397

No hay ningún Sistema General adscrito al Sector, por lo que todas las dotaciones se consideran locales y, por tanto, pertenecen a la ordenación pormenorizada.

La zona de policía del cauce del arroyo La Tinajita abarca las manzanas de equipamiento y uso hotelero, por lo que deberá advertirse en la ficha correspondiente y en las Normas urbanísticas que para realizar cualquier tipo de construcción se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca y relacionarse las parcelas afectadas.

En la Memoria Descriptiva y Justificativa se incluyen dentro de las determinaciones de carácter estructural la densidad de viviendas, lo que no es correcto, ya que, según la LOUA, pertenece a la Ordenación Pormenorizada y, además, con carácter potestativo; deberá, así, eliminarse e incluirse en la ficha correspondiente el nivel de densidad como determinación de carácter estructural.

Por otro lado, el documento deberá reflejar en la ficha del sector que, conforme a la Modificación núm. 16 del PGOU, se establece un incremento de la cesión obligatoria y gratuita al municipio de terrenos urbanizados, en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento; se fija el nuevo porcentaje de cesión en el 16,36% del techo edificable del sector. Este extremo está reflejado en la memoria pero se considera necesario que se incluya también en la ficha del Sector.

La edificabilidad del Sector se ha incrementado con respecto de la original en aplicación del artículo 64.11.c de las Normas Urbanísticas; por tanto, debe cambiarse en la ficha urbanística para que quede claro que la edificabilidad final correcta es de 24.747 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la exención de reserva de vivienda protegida, está amparada por la Modificación núm. 16 de Lepe, aprobada definitivamente el 24.6.2022, que exime al Sector del cumplimiento de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad a la promoción de vivienda protegida dadas sus especiales características, de carácter eminentemente turístico, y con escasa población permanente, lo que la hace poco adecuada para este uso.

Asimismo, se indica que «a efectos de desarrollar con mayor eficacia los fines de la actividad urbanística enunciados en el artículo 3 de la LOUA, la Corporación Municipal deberá vincular de forma directa y finalista la cesión de aprovechamiento urbanístico fruto de la exención de las viviendas protegidas, al de la promoción de este tipo de viviendas, según prevé el artículo 75.2.c) de la Ley 7/2002.» Así que no procede la asignación de parcelas en las que materializar este aprovechamiento sino fuera de este Sector, donde sea más adecuada la promoción de viviendas protegidas y debe ser el Ayuntamiento el que en su momento tome esta decisión.

En este caso, lo que procede es la sustitución monetaria, tanto del 10% procedente de la parte de aprovechamiento correspondiente al municipio, como la añadida del 6,36% que proviene de la exención de vivienda protegida que antes mencionamos, de manera que el Ayuntamiento pueda destinarlo a la promoción de viviendas protegidas en la ubicación que estima más correcta.

Por tanto, deberán reflejarse en la ficha correspondiente que se incluya en el documento, que la cesión del aprovechamiento urbanístico, fruto de la exención de la reserva a viviendas protegidas, debe ir destinada directamente a la promoción de viviendas de dicha tipología, según prevé el art. 75.2.c) de la Ley 7/2002.

Asimismo, deberá incluirse en la propuesta la cuantificación monetaria correspondiente a dichas plusvalías generadas con la Modificación y la indicación de que se exigirá la acreditación del pago en metálico de las compensaciones a favor del municipio antes de la entrada en vigor de la Modificación.

Las obras de canalización y desvío del tramo del arroyo La Tinajita a su paso por el sector «La Bella Recinto Sur», y los trabajos que deban llevarse a cabo en el Dominio Público Hidráulico, deberán ejecutarse conforme al proyecto que obtuvo autorización de la Administración Hidráulica competente en fecha 10.1.2012 (núm. ref.: 22.152\_ENC); dichas obras se realizarán de manera previa a que se lleve a cabo la urbanización del

Suelo Urbanizable Ordenado propuesto en el Planeamiento, según lo indicado en el informe de aguas de fecha 14 de diciembre de 2022.

Deberá hacerse mención expresa de lo anterior tanto en la Ficha urbanística del sector, como en la Normativa Urbanística, incluyendo la valoración de las citadas obras.

También deberá reflejarse en la ficha y en las Normas Urbanísticas que los promotores deberán hacerse cargo de los gastos de las obras de canalización del arroyo e incluirse la citada valoración de las obras en el estudio económico y financiero.

Respecto a las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:

Las reservas para dotaciones y la demás determinaciones de carácter pormenorizado están correctamente justificadas como se indica en el apartado anterior de este informe; no obstante, deberá aclararse la incongruencia existente entre las tipologías admitidas según la Ficha del Sector y el Cuadro de Características de las Manzanas que se adjunta en la Memoria.

Respecto a la Planimetría:

Deberá indicarse claramente cuáles son los planos originales, cuáles son los planos modificados y a cuáles, del PGOU actualmente en vigor, sustituyen.

El Plano 0.4.3 Ordenación Física diligenciado es ilegible (el plano sin diligenciar sí tiene resolución correcta pero el diligenciado no).

El Plano 6 de Señales Viarias no incluye datos de aparcamientos, entradas de vehículos, acotado de aceras, etc.

El plano 3.4 es ilegible por insuficiente resolución.

El plano 4.3 es ilegible por insuficiente resolución.

En el plano 05 Perfiles deberá indicarse los perfiles actuales y los modificados, así como la orientación de los cortes. Además, aparecen zonas en "pico", horizontales y puntos bajos que deben resolverse adecuadamente. Deberán indicarse las rasantes definitivas, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. Las indicaciones del plano-llave son ilegibles.

El trazado en alzado de los viales deberá componerse con una adecuada combinación de rasantes con inclinación uniforme (recta) y curvas de acuerdo vertical (parábola), evitando los puntos bajos y los perfiles horizontales.

Deberá localizarse en planos las reservas de plazas de aparcamiento y las entradas de tráfico rodado a las parcelas edificables. Se deberá advertir expresamente que estas entradas no podrán suponer menoscabo en el número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas.

Deberán indicarse las localizaciones de las plazas de aparcamiento accesible y sus dimensiones.

Deberá comprobarse que todos los recorridos peatonales y acerados contienen pasos libres de obstáculos con un ancho libre mínimo de 1,80 m. y una pendiente máxima longitudinal del 6%.

Errores materiales.

En los cuadros de la memoria aparece una manzana «EL-03» que no existe en planos; supuestamente sería la «EL-02».

En el apartado C.02.8.2 de la Memoria se afirma que la superficie actual del Sector es de 145.747 m<sup>2</sup>, lo que no es correcto; es de 163.163 m<sup>2</sup>.

En el apartado C.03.3 de la Memoria se afirma que «...tienen la consideración de Unidad Básica < 500 viviendas, según el Reglamento de planeamiento», cuando, en realidad, se refiere a la Unidad Elemental < 250 viviendas.

Con respecto del artículo 60 de las Normas Urbanísticas, en el documento se afirma que los Sectores están «sectorializados», término que no es correcto y que deberá modificarse e indicar que se trata de «Suelo Urbanizable Sectorizado»; a excepción del Sector «La Bella Recinto Sur» cuyo suelo pasa a ser Urbanizable Ordenado.

00338397

Deberá corregirse la leyenda del plano de Ordenación O.3 (documento 4.48) donde se establece un «retranqueo obligatorio» de la edificación (se sobreentiende) en las parcelas PH-01, ES-02 y ES-03, pero que no aparecen grafiados en el plano, ni tampoco explica porqué no afecta a la parcela ES-01.

Deberá eliminarse de la ficha urbanística la frase «se prevé su ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del plan».

Otras consideraciones.

Dado el considerable número de modificaciones, tanto de carácter pormenorizado como estructural, que ha sufrido el PGOU de Lepe desde su aprobación, se considera necesario, a efectos de seguridad jurídica en la consulta de la documentación por los ciudadanos, la redacción y aprobación por el Ayuntamiento de Lepe, de un Texto Refundido del PGOU en el que se incluyan y unifiquen todas las innovaciones realizadas hasta la fecha.

Propuesta de la Comisión.

De conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, se propone a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 del PGOU de Lepe, a reserva de la simple subsanación de deficiencias contenidas en el apartado de Conclusiones de este informe, en los puntos D.1, D.2, D.3 y errores materiales, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Es cuanto tengo que informar según mi leal saber y entender. La Comisión con criterio mejor fundado, resolverá.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Es de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de la LISTA, que establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Segundo. El órgano competente para resolver es la CTOTU, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la LOUA. A la presente modificación le será de aplicación, asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Cuarto. El contenido documental de la presente modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de la LOUA.

00338397

Quinto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o, en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

Sexto. Por lo expuesto, vistas la Ley 7/2002, LOUA y demás normativa de aplicación, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe emitido por el Servicio de Urbanismo de 28/04/23 se eleva a la CTOTU la siguiente:

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del PGOU del termino municipal de Lepe, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de conformidad con el artículo 33.2, apartado b) de la LOUA.

Segundo. Subsanar las deficiencias contenidas en el apartado cuarto de los antecedentes de hechos en los puntos D.1, D.2, D.3 y errores materiales.

Tercero. Supeditar, en su caso, el registro y publicación de la Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del PGOU del termino municipal de Lepe, al cumplimiento de las deficiencias citadas en el punto anterior

De conformidad con los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, cabe interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, contra los contenidos del presente acuerdo que haya sido objeto de aprobación y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada ley, para los litigios entre Administraciones Públicas.

Documentación presentada.

El Ayuntamiento de Lepe, con fecha 1.8.2023, presenta en el registro telemático de esta Delegación Territorial, documentación relativa a la Modificación núm. 4 del PGOU a fin de proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las determinaciones dictadas por la CTOTU y aprobadas en Acuerdo Plenario de 27.7.2023.

La documentación remitida por vía telemática consta de:

- Memoria y Planos de Ordenación núm. 03, 05, 06.

Con fecha 10.8.2023, se remite a la Corporación Municipal oficio donde se le notifica que la documentación aportada aparece incompleta:

- Faltando en el documento «1.4 Mod núm. 4 PGOU Memoria diligenciada» las páginas finales a partir de la núm. 69, en la que, supuestamente debieran incluirse las Normas urbanísticas y la Ficha Urbanística, según reza en el índice del documento.

Con fecha 25.8.2023 se recibe en el registro telemático de esta Delegación, nueva documentación municipal, entre la que se encuentra:

- Ejemplar de la memoria debidamente diligenciada.

Con fecha 14.9.2023, se remite a la Corporación Municipal oficio donde se le notifica que la documentación aportada aparece incompleta, subsanando lo siguiente:

• Se debe incluir en la ficha urbanística el nivel de densidad como determinación de carácter estructural.

00338397

• Los planos O.3.4 Calificación del Suelo y O.4.3 Ordenación Física son ilegibles (los planos sin diligenciar si tienen la resolución correcta pero las diligencias no).

• En el apartado D.- Incardinación de la determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, se indica que En el «Anexo de Incardinación» se recoge el texto integro de los artículos 59, 60 y 64, aunque se comprueba que, en realidad, los que se adjuntan son los artículos 11, 60, 61 y 64.

• A continuación se recogen algunos artículos de las Ordenanzas Particulares, concretamente del artículo 4 al 8, pero falta la sección 1.<sup>a</sup>, el artículo 9, y el artículo 10 que conforma la Sección 3.<sup>a</sup>

• Además, se recogen los artículos 117 y 122 del PGOU, que supuestamente también se han modificado pero que no se justifica nada en la memoria.

• Deberá comprobarse que, efectivamente, son estos los artículos modificados, indicarse con claridad, y completar la normativa con los artículos que faltan.

Se le recuerda que la documentación a aportar deberá estar firmada y diligenciada digitalmente en todas las páginas que lo compongan, de manera que su veracidad pueda ser comprobada por los servicios técnicos de esta Delegación.

Con fecha 9.11.2023 se recibe en el registro telemático de esta Delegación, nueva documentación municipal, entre la que se encuentra:

- Anexo de la Modificación núm. 4 del PGOU de Lepe, completando la documentación y debidamente diligenciada, aprobado por pleno del Ayuntamiento de Lepe en la fecha 27 de octubre de 2023.

- Resolución de aprobación del Anexo a la Modificación núm. 4 del PGOU Sector Urbanizable La Bella recinto sur de fecha 27 de octubre de 2023.

- Planos de ordenación 03.4 y 04.3.

Adecuación de la documentación presentada a la Resolución de CTOTU.

Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de la CTOTU de 4.5.2023, habiéndose formalizado en un anexo aprobado por la corporación municipal en pleno de fecha 27.10.2023.

A la vista de lo anterior, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan su registro y publicación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto), en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. art. 13.3.j) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de urbanismo.

Segundo. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos y, que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

00338397

Tercero. En aplicación del art.8.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, la Unidad Registral Provincial de Huelva es gestionada y custodiada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

### RESUELVO

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la «Modificación núm. 4 relativa al Sector La Bella Recinto Sur del término municipal de Lepe», conforme al acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU celebrada el 4.5.23.

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de instrumentos de planeamiento.

Tercero. Notificar a los interesados y publicar la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 40 y 41 de la LOUA y en la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Contra el contenido de esta resolución que haya sido objeto de aprobación y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y a los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6, de la citada ley, para los litigios entre Administraciones Públicas.

### ANEXO II

#### D.- INCARDINACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las determinaciones y especificaciones recogidas en el presente documento se concretan en el Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto en los siguientes apartados:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO SEGUNDO

#### Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

#### Capítulo I. Disposiciones generales.

Se introduce en el art. 11.3 la expresión «en su caso» relativa a la necesidad de ejecutar el planeamiento de desarrollo o parcial para pasar de suelo urbanizable a urbano, dado que en suelo urbanizable ordenado este requisito no es necesario.

00338397

Capítulo IV. Régimen de suelo urbanizable.

En los art. 60.2 y 3 se introducen pequeñas modificaciones para contemplar la existencia del sector la Bella Recinto Sur como suelo urbanizable ordenado; al igual que en el art. 61.1 introduciendo la expresión «en su caso». Se incorporan las determinaciones del sector en el cuadro de aprovechamientos que figura en el art. 64.7, ello sin perjuicio de la ficha correspondiente al referido sector cuyo contenido se modifica y completa.

## TÍTULO CUARTO

Desarrollo y ejecución del planeamiento

Capítulo I. Desarrollo del Plan General.

Sección 1.ª Disposiciones generales

En el art. 117.1 se introduce un pequeño inciso para regular el desarrollo y ejecución del suelo urbanizable ordenado.

Sección 2.ª Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo

Al igual que en el anterior, en el art. 122, apartados segundo y quinto, se introducen pequeños incisos para regular la ejecución de las obras de urbanización en el suelo urbanizable ordenado.

En el «Anexo de Incardinación» se recoge el texto íntegro de los artículos 11, 60, 61, 64, Ficha del sector, 117 y 122 del PGOU, si bien, la modificación afecta, como se ha referido, a una parte de los mismos.

## INCARDINACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TITULO SEGUNDO

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Capítulo primero. Disposiciones generales

Art. 11. Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por este Plan General de Ordenación se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, y 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante, con base en el apartado segundo del último de los artículos citados, quedan excluidos de la clasificación de suelo los terrenos afectados por los Sistemas Generales del Centro Hípico y del Centro Hospitalario contemplados en el presente Plan General. A los efectos de la valoración y obtención de los mismos, estos suelos se adscriben al suelo no urbanizable.

2. La delimitación de estas clases de suelo se hace en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1:10.000.

3. El suelo urbanizable pasará a urbano mediante la ejecución del planeamiento parcial, en su caso, a medida que se construyan todos los elementos de la urbanización prevista en el mismo y se cumplan las obligaciones de los propietarios y agentes actuantes incluidos en él.

00338397

**Capítulo cuarto. Régimen de suelo urbanizable****Art. 60. Sectores en suelo urbanizable.**

1. Este Plan General incluye todos los terrenos del término municipal de Lepe comprendidos en esta clase de suelo en sectores. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, los sectores de uso característico turístico son: los correspondientes a La Vera 3, 4 y 5, y Centro Hípico; los sectores de uso característico residencial son La Gaga, Avenida Constitución, Valdepegas Sur y Norte, Catalán Oeste, Pabellón de Deportes y Las Moreras en el núcleo de Lepe, y Antilla Este, La Vera 2, Catalán Golf, Ampliación Golf Islantilla, La Babaya – Los Barrancos y Bella Sur, en los ámbitos del litoral; los sectores de uso característico terciario o industrial son, La Gravera, Andalucía Norte, Virgen Bella Norte I, Andalucía Sur II, El Prado 2, Camino de La Redondela, Carretera de Ayamonte Este y Oeste I y II, así como La Vera 1. Finalmente, tienen la consideración de sectores de uso característico residencial-terciario los de Virgen Bella Norte II, Avenida Andalucía Sur I y Camino del Catalán Este. No obstante, habida cuenta del carácter de núcleo de vocación vacacional y turística atribuido en el Plan de Ordenación del territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) a los ámbitos de La Antilla y La Bella, en los sectores residenciales delimitados en dichos ámbitos, las reservas de dotaciones que se delimitan son acordes a las contempladas en el art. 17 de la LOUA para los suelos de uso característico turístico.

2. En determinados sectores este Plan recoge o propone ordenaciones vinculantes. Lo hace en todos aquellos que cuentan con Plan Parcial aprobado y en curso de ejecución. Pero asimismo se proponen en otros trazados viarios y reservas para dotaciones con carácter estratégico, lo que da lugar a una cierta división del suelo en unidades de zona. Excepcionalmente se propone una calificación zonal concreta para completar una manzana parcialmente desarrollada. En otros sectores se proponen algunos trazados, dejando en cambio ciertos ámbitos, que los futuros Planes Parciales habrán de ordenar detalladamente. También existen sectores que, sin contar con Plan Parcial aprobado, se contemplan como suelos urbanizables ordenados. En este supuesto se encuentra el Sector La Bella Recinto Sur.

3. En todos los sectores se consideran vinculantes el uso característico definido. Del mismo modo, serán vinculantes los espacios libres, dotaciones y el viario contemplado en el Plano 1 Estructura general y orgánica del territorio. Sin perjuicio de esta ordenación vinculante, los futuros Planes Parciales desarrollarán las determinaciones detalladas en función de las condiciones que se estipulan en los siguientes artículos y podrán modificar para su mejora el resto de la ordenación establecida con carácter potestativo por este Plan General, sin afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno. En concreto, podrán ordenar pormenorizadamente el resto de los espacios no afectados por los citados espacios libres, dotaciones y viario. Igualmente, y también sin perjuicio de la ordenación vinculante, el Plan Parcial podrá proponer nuevos sistemas, y el Ayuntamiento podrá exigir mayores superficies destinadas a viario y/o espacios libres públicos o privados, cuando lo estime oportuno y conveniente para el adecuado, coherente y funcional diseño de la ciudad.

4. Al final de este capítulo se recogen las fichas de los diferentes sectores, distinguiendo las de aquellos que han sido objeto de alguna iniciativa de planeamiento parcial, que no ha culminado aún con su aprobación definitiva, o que, habiéndolo hecho, no están aún urbanizados, de todos aquellos otros sectores que se proponen de nuevo. Todos ellos se consideran suelo urbanizable sectorizado, a excepción del Sector La Bella Recinto Sur.

5. En aquellos sectores con Plan Parcial aprobado se respetarán las condiciones de edificación establecidas en su normativa, remitiéndose a la de este Plan General en todos aquellos aspectos no regulados.

Con la finalidad de garantizar un adecuado desarrollo y ejecución de la ordenación, el Ayuntamiento podrá exigir el desarrollo conjunto y unitario de sectores contiguos en función de las necesidades y circunstancias que concurran, mediante la tramitación y ejecución de un único Plan Parcial para todos los sectores afectados. En este caso, en los Sectores de la Vera, el Plan Parcial podrá modificar la localización de los equipamientos, sin afectar a la superficie total de los mismos, y ajustar el trazado viario, bajo la premisa de no afectar negativamente su funcionalidad y de garantizar su adecuada conexión con los terrenos colindantes.

Los sectores de suelo urbanizable del litoral cuyos ámbitos territoriales limiten con el dominio público marítimo-terrestre, habrán de adecuar dicho límite respetando el deslinde aprobado.

Los sectores de suelo urbanizable ubicados en el litoral, quedarán exentos de la obligación de destinar suelo a vivienda protegida, ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 10.1.A.b de la LOUA, y en virtud de lo especificado en el presente Plan General.

#### Art. 61. Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable.

1. Los Planes Parciales que, en su caso, se redacten para desarrollar este Plan General en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las que de forma específica se fijan en este capítulo.

2. Los Planes Parciales respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijan específicamente y las determinaciones zonales respecto a usos, densidades residenciales e intensidades edificables.

3. El número máximo de viviendas o unidades residenciales de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este Plan General y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

4. La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

5. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

6. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial los propietarios de este tipo de suelo deberán usarlo de conformidad con lo que se establece en los artículos 15 y 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, y únicamente podrán realizar construcciones, obras e instalaciones correspondiente a infraestructuras, sistemas y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. En concordancia con el artículo 107 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT) y a fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas. La finalización de las áreas urbanizables se llevará a cabo con espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

#### Art. 64. Aprovechamiento.

1. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado constituye un área de reparto independiente. En ellos se determina el correspondiente aprovechamiento medio

dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado, en metros cuadrados edificables del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicho sector, incluida la de los sistemas generales adscritos.

2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por este Plan General, conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno.

4. Este Plan General garantiza a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a un área de reparto un aprovechamiento subjetivo idéntico.

5. Para calcular dicho aprovechamiento subjetivo se establecerá justificadamente un coeficiente que expresa en valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación a los demás, así como un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

6. Se consideran diferentes categorías de sectores. La primera correspondería a aquellos de completamiento urbano, tanto industriales como residenciales. Incluiría diversos sectores previstos para el crecimiento del núcleo de Lepe y de La Antilla, por debajo de la carretera de conexión a El Terrón. La segunda y tercera categoría incluirían ámbitos de extensión de baja densidad, tanto en Lepe, como junto al recinto romero de La Bella. Otras dos categorías comprenden los crecimientos turísticos de tipo residencial o resort deportivo en La Antilla.

En los diferentes sectores no se prefija una tipología única, sino que se establecen un abanico de alternativas más o menos restringido, unas edificabilidades medias de los suelos con aprovechamiento y unos usos determinados. Ello permite establecer un coeficiente de uso y tipología edificatoria igual a la unidad para los sectores de extensión residencial ciudad jardín y para los resort deportivos (Las Moreras, Catalán Golf, La Babaya, Golf Islantilla y El Rocío); igual a 0,8 para las extensiones turísticas hotelero-dotacionales de La Antilla, de 0,66 para los usos industriales de grandes superficies y proyectos públicos de vivienda, y de 0,6 para los crecimientos residenciales y terciarios de Lepe y La Antilla y para la extensión de La Bella.

7. Atendiendo a la situación respecto a los sistemas generales y otros elementos urbanos significativos, así como a las características del suelo y su incidencia en los costes de urbanización y de la edificación se fijan los siguientes coeficientes de sector: igual a la unidad en los resort deportivos y extensión de La Bella y en El Rocío; igual a 0,5 en los crecimientos residenciales de Lepe y La Antilla y extensiones turísticas hotelero-dotacionales de La Antilla; a 0,45 en El Alcornocal, a la salida de Lepe, y a 0,4 en La Gravera, y en los sectores, relativamente accidentados, de extensión residencial ciudad jardín al sur de Lepe, así como en el P.P. La Gaga, por el sobrecoste que supone la cobertura de un regajo en una operación pública de vivienda social.

Siendo Am el aprovechamiento medio, Ao el aprovechamiento objetivo, S la superficie del sector y Cu y Cs los coeficientes de uso y sector respectivamente, tendremos  $Am = Ao/S \times Cu \times Cs$ , así como los siguientes valores para cada uno de los diferentes sectores y áreas de reparto:

Nombre	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	Cu	Cs	Am(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>ÁMBITO LEPE</b>					
La Gaga	61.046	135.658	0,66	0,4	0,12
PIL La Gravera	189.470	421.045	0,66	0,4	0,12
Avda. La Constitución	34.034	83.010	0,6	0,5	0,12
Valdemedio	60.792	151.981	0,6	0,5	0,12
Las Carreras	57.438	143.596	0,6	0,5	0,12
Valdepegas Sur	94.520	236.301	0,6	0,5	0,12
Valdepegas Norte	131.572	328.930	0,6	0,5	0,12

00338397

Nombre	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	Cu	Cs	Am(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Avda. Andalucía N	59.804	149.509	0,6	0,5	0,12
Virgen Bella N I	11.453	28.632	0,6	0,5	0,12
Virgen Bella N II	36.512	91.280	0,6	0,5	0,12
Avda. Andalucía S I	80.483	201.208	0,6	0,5	0,12
Avda. Andalucía S II	34.884	87.209	0,6	0,5	0,12
El Prado II	29.304	73.260	0,6	0,5	0,12
Camino Catalán E	37.070	92.675	0,6	0,5	0,12
Camino Catalán O	64.824	162.060	0,6	0,5	0,12
Pabellón Deportes	14.830	37.075	0,6	0,5	0,12
Las Moreras	94.019	313.396	1	0,4	0,12
Camino Redondela	21.288	53.220	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte E	60.423	151.058	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte O I	45.318	113.296	0,6	0,5	0,12
Ctra. Ayamonte O II	29.051	72.628	0,6	0,5	0,12
El Rocío	10.929	91.079	1	1	0,12
<b>ÁMBITO LA ANTILLA</b>					
La Antilla E	36.963	129.296	0,6	0,5	0,08576
La Vera 1	13.519	63.053	0,8	0,5	0,08576
La Vera 2	18.805	87.704	0,8	0,5	0,08576
La Vera 3	28.098	131.046	0,8	0,5	0,08576
La Vera 4	29.970	139.779	0,8	0,5	0,08576
La Vera 5	39.729	185.295	0,8	0,5	0,08576
La Babaya-Barrancos	73.813	430.319	1	0,5	0,08576
Catalán Golf	89.730	747.746	1	1	0,12
Amp. Golf Islantilla	173.848	1.448.732	1	1	0,12
<b>ÁMBITO EL TERRÓN / LA BELLA</b>					
La Bella Recinto Sur	21.862	145.747	0,6	1	0,09
La Bella Centro Hípico	32.798	218.657	0,6	1	0,09
Total	1.958.424	7.212.980			

9. El cuadro anterior muestra el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 60 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en tanto se han ajustado las edificabilidades y aprovechamientos de los diferentes sectores, definiendo ámbitos de ordenación diferenciados, de tal manera que, con carácter general, las diferencias entre los aprovechamientos medios para cada uno de los sectores, en cada ámbito definido, no supera el 10%, con la salvedad de los sectores vinculados al golf en el ámbito de la Antilla, cuyo aprovechamiento medio es de 0,12 (Catalán Golf y Ampliación Golf Islantilla), constituyendo ambos sectores una zona claramente diferenciable, al presentar la doble condición de estar vinculados a campos de golf, y al ubicarse en la zona norte, sobre la cárcava existente, con unas características de altura y topografía singulares en relación al resto, por lo que, en virtud de la salvedad contemplada en el artículo 60.c, se entiende justificada la diferencia del aprovechamiento medio superior al 10%, existente entre los citados sectores Catalán Golf y Ampliación Islantilla Norte y el resto de los ubicados en el ámbito de La Antilla.

10. En aquellos sectores donde se ha desarrollado una iniciativa de planeamiento que esté en curso de ejecución (aunque su nivel de urbanización y cesiones no permite considerarla dentro del suelo urbano), se respetan los aprovechamientos aprobados y se reconocen por tanto como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado.

11. En algunos sectores se establece excepcionalmente, indicándose entonces explícitamente en las correspondientes fichas, un incremento de la edificabilidad con respecto a la establecida con carácter general, para compensar determinadas obligaciones extraordinarias que deberán asumir los promotores de la iniciativa. Entre

éstas estará la compensación por relocalización de viviendas existentes legalmente en el mismo sector si el ámbito es residencial, y la relocalización de otras actividades no residenciales en el mismo sector, si el uso es compatible, o en otros suelos apropiados. También se incluyen los costes singulares de la urbanización. Para tener derecho a ella el Plan Parcial deberá justificar en cualquier caso, que con dicho incremento la diferencia de aprovechamiento medio con respecto a las restantes áreas de reparto no supera un diez por ciento.

Este incremento de techo edificable, sin aumentar el número de viviendas, podrá ser el siguiente:

- a) El equivalente a dos veces la superficie residencial previamente existente dentro del ámbito del sector y que se vea afectada por la ejecución de la iniciativa.
- b) El equivalente a la superficie no residencial previamente existente dentro del ámbito del sector y que se vea afectada por la ejecución de la iniciativa.
- c) Un metro cuadrado de techo construido por cada metro cuadrado de regajo existente que sea canalizado a cargo de los promotores, respetando escrupulosamente sus requerimientos ambientales (conducción preferiblemente a cielo abierto, con mecanismos de previsión de avenidas...).

12. Dada la diversidad de tipologías edificatorias permitidas en los diferentes sectores, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución de un sector deberá fijar motivadamente y respetando los criterios de este Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias resultantes de la ordenación en función de su rendimiento económico, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A estos efectos, se establecen los siguientes criterios:

- Se otorgará el coeficiente de unidad a la tipología edificatoria mayoritaria en cada sector.
- En la ponderación de las tipologías residenciales, habrá de diferenciarse las unifamiliares y las plurifamiliares y, a su vez, dentro de cada una de ellas, entre las viviendas de renta libre y las protegidas, concretando el mayor rendimiento económico de la tipología unifamiliar frente a la plurifamiliar, y de la de renta libre frente a la protegida.
- Del mismo modo, en la ponderación de las demás tipologías no residenciales, habrá de diferenciarse entre las destinadas a usos de interés privado y las de interés social, concretando el mayor rendimiento económico de las primeras.
- El Plan Parcial podrá justificar la no inclusión de coeficiente de situación.

El índice de edificabilidad bruto incluye el del conjunto de zonas y sistemas. Para aquellos sistemas que sean de cesión se contabilizará al menos una edificabilidad de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Cada Plan Parcial habrá de ajustar la edificabilidad de las respectivas zonas y sistemas, sin superar la definida para las mismas en estas Normas Urbanísticas, ni el techo máximo fijado en la ficha correspondiente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y 58 del Reglamento de desarrollo, se ha verificado que la edificabilidad media asignada a los sectores de suelo urbanizable, cuyo ámbito se localiza en la zona de influencia, que resulta de 0,149 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es inferior a la media del suelo urbanizable en el término municipal, que es de 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los sectores de suelo urbanizable con destino residencial será obligatoria la construcción del techo mínimo de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública especificado en cada ficha. Igualmente, se limita al 60% el número máximo de viviendas de renta libre que se puedan construir con anterioridad a la construcción del 25% del número de viviendas protegidas establecidas en cada ámbito, pudiendo con posterioridad ejecutar parte del resto de las viviendas libres hasta un

máximo de 75% de la edificabilidad contemplada para dichas viviendas, sin que pueda sobrepasarse dicha limitación hasta tanto no se construyan y obtengan licencia de primera utilización el 50% de las viviendas protegidas previstas en el sector.

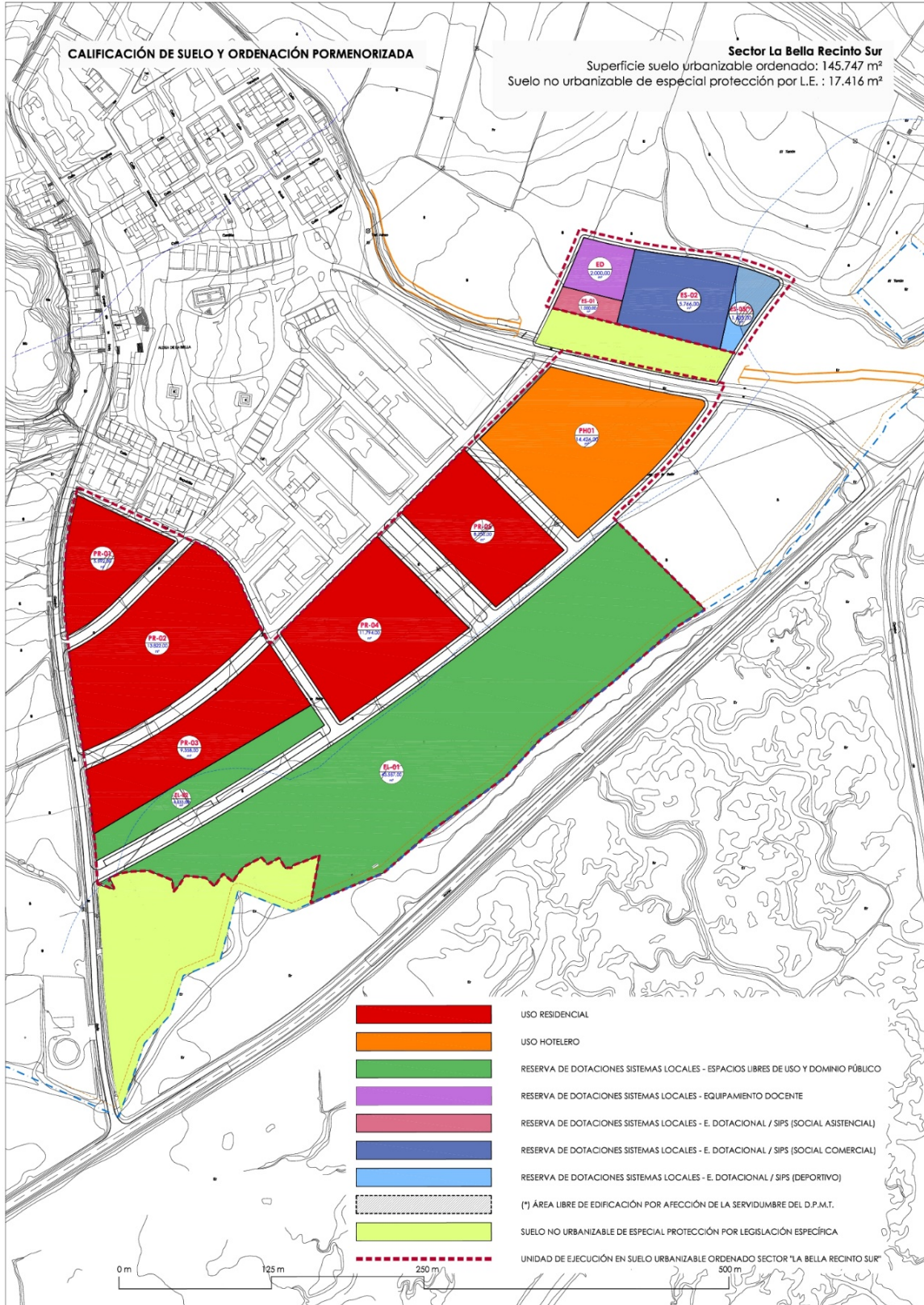
Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

**FICHA            SECTOR            LA            BELLA            RECINTO            SUR.**



00338397

- Delimitación.

Corresponde al sector situado al sur de La Bella entre la urbanización y las marismas.

Limita a sur con el deslinde de la ZMT.

- Uso del sector.

Residencial.

- Superficie.

La superficie del ámbito del SUP es de 145.747 m<sup>2</sup>.

- Reservas mínimas para sistemas.
- Espacios libres (EL) Parcelas EL01 y EL02 48.190 m<sup>2</sup>.
- Equipamientos (ED) Parcelas ED, ES01, ES02, ES03 10.421 m<sup>2</sup>.

En la zona dotacional ubicada al este del ámbito del sector se reserva un suelo con una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> destinado a equipamiento sanitario y de seguridad, para atender las necesidades derivadas de la implantación de los nuevos usos turísticos, ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 42.7 del P.O.T.L.O.H.

- Viales y aparcamiento (V) 23.894 m<sup>2</sup>.

La zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre queda incluida en su totalidad en la delimitación de la Parcela ES03, destinada a equipamiento deportivo. Este ámbito de la parcela ES03, podrá destinarse para instalaciones al aire libre, y por lo tanto quedará libre de edificación, en cumplimiento de las medidas de protección y limitaciones a la construcción definida en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas/artículos 24, 25 y 27.

- Zonas o ámbitos en suelo urbanizable
- Zona de uso residencial (10r) Parcelas PR01, PR02, PR03, PR04, PR05 48.816,00 m<sup>2</sup>.

Se admiten Hileras de casas con una superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup> y la edificación de caseta romera sin superar la edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y Volumetría específica (7). En las manzanas situadas más al norte PR.1 y PR.02 sólo se admiten casetas romeras, adosadas. La zona de la manzana ubicada al suroeste que pudiera verse afectada por la servidumbre de protección marítimo terrestre del deslinde, deberá destinarse a usos compatibles con los dispuestos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y normativa de desarrollo.

- Zona de uso hotelero. Parcela PH01, 14.426,00 m<sup>2</sup>.
- Índice de edificabilidad bruto del sector.
- El índice de edificabilidad bruto del sector es de 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Techo máximo edificable.
- El techo máximo edificable es de 24.474 m<sup>2</sup>t (\*).

(\*) El techo máximo edificable se incrementa desde 21.862 m<sup>2</sup>t hasta 24.474 m<sup>2</sup>t en virtud de lo establecido por el art 64. 11.c) de estas Normas Urbanísticas, que establece «Un metro cuadrado de techo construido por cada metro cuadrado de regajo existente que sea canalizado a cargo de los promotores, respetando escrupulosamente sus requerimientos ambientales (conducción preferiblemente a cielo abierto, con mecanismos de previsión de avenidas...)».

El techo y aprovechamiento se distribuye según el siguiente cuadro, diferenciando usos y manzanas:

CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS, USOS Y CALIFICACIÓN DEL SUELO										
Dominio	MANZANA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ed. (m <sup>2</sup> ) según uso	Coef. de uso (Cu)	Altura	Nº de Viviendas	Nº de plazas hoteleras	Plazas de aparcamiento	Zonificación y uso	Tipología / característica
Público	EL-01	43.557,00							SS. LL. de Esp. Libres	Jardines > 30 m
	EL-02	4.633,00							SS. LL. de Esp. Libres	
	<b>TOTAL</b>	<b>48.190,00</b>								
	ED <sup>(1)</sup>	2.000,00			B+1				Equip. docente	Educación infantil
	ES-01 <sup>(2)</sup>	1.000,00				B+1			S.I.P.S.-Dotacional	Sanitario y Administrativo
	ES-02 <sup>(2)</sup>	5.766,00				B+1			S.I.P.S.-Dotacional	Social-Comercial
	ES-03 <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>	1.655,00							S.I.P.S.-Dotacional	Deportivo (*)
	<b>TOTAL</b>	<b>10.421,00</b>								
Privado	PR-01	5.592,00	2.200,00	0,6	B+1	22			Residencial	Casa romera
	PR-02	13.822,00	6.160,00	0,6	B+1	56			Residencial	Casa romera
	PR-03	9.358,00	5.034,00	0,6	B+1	44			Residencial	Hilera de casas/casa romera
	PR-04	11.794,00	4.560,00	0,6	B+1	46			Residencial	Hilera de casas/casa romera
	PR-05	8.250,00	3.120,00	0,6	B+1	32			Residencial	Hilera de casas/casa romera
	<b>TOTAL</b>	<b>48.816,00</b>	<b>21.074,00</b>			<b>200</b>				
	PH-01 <sup>(2)</sup>	14.426,00	3.400,00	0,6	B+2		106		Hotelero	Hotel 4*
	<b>TOTAL</b>	<b>14.426,00</b>	<b>3.400,00</b>				<b>106</b>			
Púb	VIARIO	23.894,00						245	Red viaria, aceras y aparcamientos	
	<b>TOTAL</b>	<b>23.894,00</b>						<b>245</b>		
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>145.747,00</b>	<b>24.474,00 <sup>(3)</sup></b>			<b>200</b>	<b>106</b>	<b>245</b>		
CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO:										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Según lo determinado en la Modificación nº 16 del PGOU de Lepe, el porcentaje de cesión de suelo edificable correspondiente al 10% de aprovechamiento se incrementa hasta el 16,36%</li> <li>- Superficie total de viales peatonales y rodados y aparcamientos públicos.</li> <li>- Sistemas Locales de Espacios Libres completamente urbanizados.</li> <li>- Terrenos destinados a dotaciones públicas.</li> </ul>										
<p><sup>(1)</sup> Sujeto a las medidas de protección y limitaciones a la construcción en zonas de afección de servidumbres de protección del dominio público marítimo terrestre definida en la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas/ Artículos 24, 25 y 27.</p> <p><sup>(2)</sup> En las parcelas afectadas por la Zona de Policía del cauce (Arroyo La Tinajita), con carácter previo a cualquier tipo de construcción se exigirá la autorización al Organismo de Cuenca.</p> <p><sup>(3)</sup> El techo máximo edificable se incrementa desde 21.862 m<sup>2</sup>t hasta 24.474 m<sup>2</sup>t en virtud de lo establecido por el art 64. 11 c) de estas Normas Urbanísticas.</p>										

- Usos admitidos
  - Residencial, hotelero, comercial, sociocultural, dotaciones comunitarias.
  - Núm. máximo de viviendas
  - El número máximo de viviendas es de: 200.  
y el mínimo de plazas hoteleras de: 100.  
No se contabilizarán como plazas hoteleras aquellas que tengan una categoría inferior a cuatro estrellas; ello sin perjuicio de lo recogido en el artículo 114.2 de las presentes Normas urbanísticas relativo a los usos hoteleros
  - Nivel de densidad.
  - El nivel de densidad del sector es BAJO (5-15 viv./ha).
  - Aprovechamiento.
  - El aprovechamiento del sector es de 0,09 u.a./m<sup>2</sup>s.
  - Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe.
- Al Ayuntamiento de Lepe le correspondería el suelo urbanizado necesario para materializar un total del 16,36% del aprovechamiento resultante del sector, en virtud del incremento del 6,36% establecido en la Modificación núm. 16 del PGOU de Lepe.

00338397

Dado que no se prevé la construcción de vivienda protegida en el sector, y en virtud del artículo 54.2.b) de la anteriormente vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Ayuntamiento de Lepe, si lo considera oportuno, podrá optar por la sustitución monetaria del porcentaje de 16,36% del aprovechamiento, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

En aplicación del artículo 75.2.c) de la citada ley, los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del suelo correspondiente a 6,36% de incremento de cesión, se destinarán a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por su parte, el suelo, los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del suelo correspondiente al 10% de cesión se destinarán a cualquiera de las finalidades enumeradas en el artículo 75 de la anteriormente vigente LOUA (artículo 129 de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

En el caso de que el Ayuntamiento opte por la sustitución monetaria del porcentaje de 16,36% del aprovechamiento, habrá de exigir acreditación del pago en metálico de la citada compensación con carácter previo a la entrada en vigor de la Modificación.

- Sistema de actuación

El sistema de actuación es por compensación.

- Otras obligaciones del promotor, encauzamiento del Arroyo La Tinajita

En planimetría de calificación del suelo correspondiente al Litoral se recoge una «propuesta de Delimitación del dominio público hidráulico», derivada del Estudio Hidrológico realizado, cuya superficie permanecerá numéricamente indeterminada hasta el momento de su deslinde, de manera que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.f de las presentes Normas Urbanísticas, los promotores deberán solicitar el deslinde oficial de los cauces públicos en los tramos que discurren por el interior del sector, según el procedimiento fijado en el artículo 95 del TR de la Ley de Aguas, incorporando dicha solicitud en el documento, debiendo calificarse los cauces como sistema local de espacios libres del sector, o bien como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Dada la situación del arroyo, y al objeto de preservar y mejorar la funcionalidad hidráulica y evitar la inundabilidad de las zonas urbanas consolidadas limítrofes con el mismo, se definen en el estudio hidrológico afectado unas obras de canalización dimensionadas para avenidas con tiempo de retorno superior a 500 años, cuya ejecución constituye una obligación expresa del sector con la secciones y tratamientos igualmente definidos, contemplando asimismo la supresión de los cambios bruscos de sentido de 90 grados junto a la marisma, adecuando y rectificando dicho tramo que habrá de quedar integrado paisajísticamente en la zona verde aledaña con un tratamiento no agresivo acorde con el medio; significando que en cualquier caso, las obras de canalización habrán de ser previas al resto de las obras de urbanización del sector y precisarán de la correspondiente autorización de la Administración con competencias sobre el dominio público hidráulico.

## ORDENANZAS

### Sección 1.ª Definiciones

Artículo 1. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial:

Línea que establece a lo largo de las calles (rodadas o peatonales) el límite entre el dominio público y privado.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

Línea que establece los límites de las edificaciones. Ésta puede ser fija, coincidiendo con la alineación de vial o retrocediendo respecto a ella, u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

00338397

**3. Ancho de la calle:**

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

**4. Eje de la calle:**

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

**5. Rasantes:**

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

**6. Altura reguladora:**

a) Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en cada fachada, entre la rasante de la calle, (o del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial), y la intersección con la cara superior del forjado.

b) En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, con la excepción puntual de los accesos exteriores a planta sótano.

c) Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a un metro y medio, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

d) Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, sin sobrepasar la profundidad edificable.

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

**f) Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:**

- La cubierta del edificio, con pendiente definida para cada ordenanza específica. Su arranque no podrá superar la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los espacios resultantes no serán habitables. Las cubiertas serán de teja.

- El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cm y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a un metro.

- Las construcciones técnicas, tales como cuarto de depósitos, caja de escalera y de ascensores, telecomunicaciones, energía solar.

**7. Fachadas de la edificación:**

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

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

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

c) Se denomina pared medianera aquélla que, situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación, cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

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

8. Cuerpos y elementos salientes:

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

b) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados, excepto su frente, con cerramientos fijos; y abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,00 metro.

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

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad. Sin embargo, los cuerpos salientes abiertos no computarán, y la parte abierta de los semicerrados, situados a partir de la planta primera contabilizarán la mitad de su superficie en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. Se excluyen de esta excepción los pasillos y escaleras abiertas.

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

f) Los cuerpos salientes cerrados y la parte cerrada de los cuerpos salientes semicerrados computarán a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, ocupación en planta y retranqueos correspondientes a cada zona. Los cuerpos salientes abiertos computarán a efectos de los retranqueos propios de cada zona.

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

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

i) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos:

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

b) Podrán ser opacos hasta una altura máxima de un metro, pero solo calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos siempre desde la rasante de la calle, o del terreno si ésta se encuentra a una cota inferior.

10. Retranqueos de la edificación:

a) En la edificación ordenada según alineaciones viarias es la distancia que, en los casos que así se establezca, debe guardar la fachada principal respecto a la alineación de vial.

b) En el resto de tipos de ordenación son las distancias mínimas que cualquier edificación habrá de guardar en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela, o respecto a otras edificaciones en parcelas vecinas.

c) En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales), o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 2. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela:

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

2. Solar:

a) Parcela que, por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en estas Ordenanzas, es apta para ser edificada, previa obtención de preceptiva licencia municipal de obras.

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

3. Tamaño mínimo de un solar:

En determinadas zonas se establece una anchura mínima en el frente del solar, una superficie mínima del mismo, o una condición de medidas y forma, como la de admitir un círculo inscrito de un determinado diámetro

4. Manzana:

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

5. Profundidad edificable:

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

6. Espacio libre interior de manzana:

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

7. Ocupación de parcela:

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

8. Espacio libre de parcela:

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

9. Edificabilidad (superficie y volumen edificables):

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ), no contabilizándose la superficie de los sótanos (excepto en que no tengan la consideración de tales), los elementos técnicos de las instalaciones y las construcciones no habitables permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes, en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3t$ ) de techo por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja, o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, no contabilizándose los sótanos, los elementos técnicos

00338397

de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, ni los cuerpos o elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones hoteleras, comerciales o de dotaciones comunitarias, de altura doble o mayor que la mínima establecida, sólo computarán  $5\text{m}^3/\text{m}^2\text{s}$  como volumen edificable, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

#### 10. Adaptación topográfica:

a) Como norma general la adaptación topográfica del terreno, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa su nivelación para adaptar las edificaciones a las condiciones urbanas del entorno.

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

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

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

#### Artículo 3. Parámetros relativos a la edificación

##### 1. Número de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora. Las entreplantas y áticos se consideran como una planta más, así como la parte de los sótanos que tengan la cara superior de su forjado a una cota mayor de 1,00 metros sobre la rasante de la calle a la que de frente.

##### 2. Altura libre:

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

##### 3. Planta baja:

a) La planta baja para cada tramo de frente de parcela será aquella cuyo pavimento se sitúe entre 100 cm. por encima o por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. En los casos en que, como consecuencia de la pendiente, exista más de una planta que se sitúa dentro de dichos límites, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela aquella de posición inferior.

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

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

c) En la edificación aislada tendrá consideración de planta baja aquella planta, o parte de la misma, situada encima de la planta sótano, real o posible.

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

##### 4. Planta sótano:

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

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

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

00338397

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

5. Planta piso:

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

6. Edificación principal:

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

7. Edificaciones auxiliares:

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

b) Con carácter general estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, ni sobrepasar un 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de treinta metros cuadrados. Computarán a efectos del cumplimiento de los coeficientes de edificabilidad y ocupación de suelo establecidos en cada zona.

8. Patios de ventilación:

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

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

c) En todos los casos en los edificios destinados a vivienda el tamaño de los patios de ventilación será al menos igual al establecido en la normativa correspondiente a las viviendas de protección oficial.

d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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

## Sección 2.ª Condiciones particulares de cada zona

Artículo 4. Zonas en que se divide el territorio ordenado.

1. Zona de uso residencial de casas en hilera.
2. Zona de uso hotelero.
3. Zona dotacional-equipamiento colectivo.
4. Zona de espacios libres.

Artículo 5. Zona de uso residencial de casas en hilera.

1. Localización y código de referencia:

Corresponde a aquellas manzanas donde la edificación se ordena en hileras, generalmente uniformes, de construcciones entre medianeras. En dichas manzanas será preceptivo previa a la obtención de Licencia Municipal de obras tramitar un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes, los trazados de los posibles viarios interiores rodados y peatonales, así como fijar alineaciones y rasantes.

En ocasiones esto da lugar a frentes que no configuran manzanas cerradas; en otros casos dos hileras se unen formando una manzana.

2. Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación:

a) Parcela mínima:

superficie mínima de 250 metros cuadrados, que podrá verse reducido en la parcela PR-03 hasta 180 m<sup>2</sup>, debido a las peculiares condiciones de esta manzana al verse parcialmente afectada por lo zona de Servidumbre del D.P.M.T.

00338397

**b) Parcelación:**

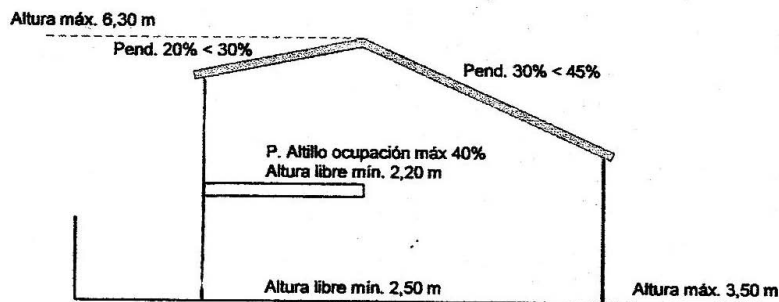
Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial. Se establece un frente mínimo a vial de seis (6) m.

**4. Condiciones de edificación:****a) Edificabilidad:**

La Edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a la documentación escrita. Dicha cantidad también se expresa en la Memoria del presente Plan Parcial.

**b) Tipo de edificación.**

Se admite la tipología de Hileras de casas con una superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup> dentro de esta tipología se admite la edificación de caseta romera sin superar la edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el caso de las manzanas PR-01 y PR-02 la edificación permitida será la de hilera de casas en su variante tipológica de caseta romera con volumetría específica según la sección siguiente:



Sección tipo de Caseta Romera

No obstante la tipología edificatoria de cada una de estas manzanas será única para toda la manzana, no admitiéndose varias tipologías en una misma manzana.

**c) Altura máxima permitida:**

La altura máxima permitida es de 2 plantas (incluida la baja, con una altura máxima de 7 metros. La altura máxima en el caso de caseta romera será de 6,50 m medidos a la cumbrera de la cubierta inclinada.

La altura libre mínima de planta baja para usos distintos del residencial es de 3 m. En caso de vivienda y en el resto de las plantas, la altura libre mínima será de 2.5 m, salvo en el caso de caseta romera en la que la altura libre mínima de la entreplanta será de 2,20 m.

**d) Fondo máximo edificable:**

Se establece un fondo máximo edificable de 12 m.

Los grupos de viviendas unifamiliares se dispondrán en el interior de las parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Se permite un retranqueo máximo de cinco (5) m de la fachada con respecto a la alineación exterior, siempre y cuando se actúe en toda la manzana de forma conjunta, se establece un retranqueo al lindero trasero de cómo mínimo tres (3) m. Las construcciones podrán adosarse a sus vecinas o bien separarse de ellas el espacio correspondiente a un patio de ventilación, pero éste no podrá abrir a la fachada a la calle.

**e) Condiciones estéticas:**

Todos los paramentos visibles desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a la utilización de materiales de revestimiento, elementos ornamentales y ubicación de huecos.

En caso de que las viviendas que linden con el espacio público se retranqueen de la alineación oficial existirán cerramientos de parcela que tendrán las siguientes dimensiones: elementos ciegos de sesenta (60) cm de altura máxima, complementados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.

f) Elementos salientes:

Se permiten vuelos con un ancho máximo de sesenta (60) cm, e igual separación a medianeras.

g) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano o semisótano, destinado exclusivamente a los usos de garaje, trastero o instalaciones, no computando a efectos de edificabilidad y que en ningún caso superen la proyección de la edificación sobre rasante.

Se establecen medidas y cautelas arqueológicas para los sótanos.

El aprovechamiento del subsuelo deberá ajustarse al contenido de la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General, en especial, a lo establecido en los apartados segundo, tercero y cuarto que se transcriben a continuación:

«2. El aprovechamiento que el instrumento de planeamiento permita en el subsuelo es público. No obstante, si el mismo estuviera bajo un suelo de propiedad privada, será susceptible de apropiación por el propietario de dicho suelo. Esta apropiación se instrumentará mediante la tramitación del expediente administrativo de licencia municipal para la ejecución de las obras.

La profundidad del aprovechamiento del subsuelo susceptible de apropiación privada por el propietario del suelo, ya sea urbano, urbanizable o no urbanizable, no podrá superar la altura máxima permitida por el planeamiento para la edificación sobre rasante en la parcela afectada. Esta determinación no será de aplicación al aprovechamiento del subsuelo del suelo destinado a espacios libres y viarios de titularidad pública, susceptible de enajenación a particulares.

3. En el subsuelo del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, la apropiación de su aprovechamiento por el propietario de éstos quedará supeditada a la previa participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Esta participación consistirá en el abono en metálico al Ayuntamiento de cantidad equivalente al 10% del aprovechamiento contemplado en el subsuelo privado, según valoración realizada por los servicios de la Administración. El abono de esta cantidad será requisito necesario para la obtención de la licencia municipal y su importe se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo.

4. En todo caso, la materialización del aprovechamiento del subsuelo, incluido el susceptible de apropiación privada, queda subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Igualmente, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que el instrumento de planeamiento atribuya al mismo.»

5. Condiciones de uso:

Dentro de los sectores de uso residencial se admite el de comercial en plantas bajas y el de dotaciones comunitarias, pero no el de talleres o industrial.

Artículo 6. Zona de uso hotelero.

1. Localización y código de referencia.

Corresponde a aquella manzana destinada a Uso Hotelero.

Las condiciones de edificabilidad no pretenden introducir otras correcciones que las que permitan garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad, estableciéndose una profundidad libre.

Deberá tramitarse previa a la obtención de Licencia Municipal de obras un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes, los trazados de los posibles viarios interiores rodados y peatonales, así como fijar alineaciones y rasantes.

2. Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima es la establecida para la manzana en concreto, así como el número máximo de habitaciones, estableciéndose la categoría del hotel en 4\* o superior.

b) Tipo de edificación.

Volumetría específica (7) que quedará fijada en posterior Estudio de Detalle de la manzana completa, en el que se fijarán las alineaciones y el gálibo. Todas las edificaciones incluidas en el interior de la manzana se retranquearán tres (3) metros a cualquier lindero excepto un retranqueo obligatorio de 5 m al Vial nº 8, reflejado en el plano de alineaciones y rasantes O-3

El edificio principal destinado a recepción, salones, etc., del Hotel deberá responder a una imagen estética acorde con el entorno, utilizando para ello los invariantes arquitectónicos de la zona, así como los materiales de fachada tradicionales de las casetas romeras.

c) Altura máxima permitida:

La altura máxima permitida es de 2 plantas (B+1) pudiendo superarse la altura máxima establecida en una planta más siempre y cuando esta planta presente una superficie construida menor o igual al 40% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, de tal manera que la altura máxima permitida será de 10,50 m.

d) Condiciones estéticas:

Todos los paramentos visibles desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a la utilización de materiales de revestimiento, elementos ornamentales y ubicación de huecos.

El edificio principal destinado a recepción, salones, etc., del Hotel deberá responder a una imagen estética acorde con el entorno, utilizando para ello los invariantes arquitectónicos de la zona, así como los materiales de fachada tradicionales de las casetas romeras.

e) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano o semisótano, destinado exclusivamente a los usos de garaje, trastero o instalaciones, no computando a efectos de edificabilidad y que en ningún caso superen la proyección de la edificación sobre rasante

Se establecen medidas y cautelas arqueológicas para los sótanos.

El aprovechamiento del subsuelo deberá ajustarse al contenido de la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General, en especial, a lo establecido en los apartados segundo, tercero y cuarto que se transcriben a continuación:

«2. El aprovechamiento que el instrumento de planeamiento permita en el subsuelo es público. No obstante, si el mismo estuviera bajo un suelo de propiedad privada, será susceptible de apropiación por el propietario de dicho suelo. Esta apropiación se instrumentará mediante la tramitación del expediente administrativo de licencia municipal para la ejecución de las obras.

La profundidad del aprovechamiento del subsuelo susceptible de apropiación privada por el propietario del suelo, ya sea urbano, urbanizable o no urbanizable, no podrá superar la altura máxima permitida por el planeamiento para la edificación sobre rasante en la parcela afectada. Esta determinación no será de aplicación al aprovechamiento del subsuelo del suelo destinado a espacios libres y viarios de titularidad pública, susceptible de enajenación a particulares.

3. En el subsuelo del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, la apropiación de su aprovechamiento por el propietario de éstos quedará supeditada a la previa

participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Esta participación consistirá en el abono en metálico al Ayuntamiento de cantidad equivalente al 10% del aprovechamiento contemplado en el subsuelo privado, según valoración realizada por los servicios de la Administración. El abono de esta cantidad será requisito necesario para la obtención de la licencia municipal y su importe se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo.

4. En todo caso, la materialización del aprovechamiento del subsuelo, incluido el susceptible de apropiación privada, queda subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Igualmente, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que el instrumento de planeamiento atribuya al mismo.»

4. Condiciones de uso:

Hotelero, estableciéndose la categoría del hotel en 4\* o superior.

Artículo 7. Zona Dotacional-Equipamiento Colectivo.

Conforme a las determinaciones del PGOU se contempla la posibilidad de afectar todo o parte del suelo dotacional a un sólo uso, para lo que habrá de tramitarse un Estudio de Detalle.

De todas formas existe una zona libre de edificación que habrá que cumplir ya que este separa la zona edificable de la no edificable delimitada por la línea de servidumbre del dominio público marítimo terrestre.

1. Localización y código de referencia:

Las parcelas que componen esta zona se identifican en la documentación gráfica con los códigos ED (Docente), ES-01 (Sanitario y administrativo), ES-02 (Social-comercial) y ES-03(\*) (Deportivo).

2. Carácter:

De conformidad con el artículo 15.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU Los terrenos comprendidos en estas zonas tienen naturaleza jurídica de bien patrimonial. Estos equipamientos son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lepe.

(\*) El Sistema local dotacional, de la Manzana ES-03 destinada a equipamiento social-comercial que invade la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre definida en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estará sujeto las medidas de protección y limitaciones a la construcción que figuran en aquella Ley y, más concretamente, a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 27 de la misma, para la zona de servidumbre de protección y de tránsito.

Conforme a los artículos 49.1 y 48 del Reglamento de Costas, para la realización de las obras contempladas en el Plan Parcial será necesario obtener autorización de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente conforme al procedimiento previsto en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre.

3. Condiciones de parcelación:

a) Parcela mínima:

No se define este parámetro en esta zona.

b) Condiciones de segregación:

Conforme a las determinaciones del PGOU se contempla la posibilidad de afectar todo o parte del suelo dotacional a un sólo uso, para lo que habrá de tramitarse un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de edificación:

Las establecidas por el PGOU y por la LOUA para cada uno de los usos, no pudiendo albergar otro uso más que los establecidos por el PGOU y la LOUA para los Sistemas Locales de Equipamiento.

Artículo 8. Zona de Espacios Libres y viario.

1. Localización y código de referencia:

Las parcelas que componen esta zona se identifican en la documentación gráfica con el código EL, que hace referencia al uso previsto.

2. Carácter:

Los terrenos comprendidos en estas zonas serán de dominio y uso público. Estos equipamientos son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lepe.

El sistema de espacios libres que invade la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre definida en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estará sujeto las medidas de protección y limitaciones a la construcción que figuran en aquella ley y, más concretamente, a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 27 de la misma, para la zona de servidumbre de protección y de tránsito.

Conforme a los artículos 49.1 y 48 del Reglamento de Costas, para la realización de las obras contempladas en el Plan Parcial será necesario obtener autorización de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente conforme al procedimiento previsto en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre.

3. Supresión de barreras arquitectónicas:

Tanto en los viales como en cualquier espacio libre de uso público será de aplicación la normativa vigente: «Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía».

El resto de condiciones serán las reflejadas por el PGOU.

Las demás condiciones a las que se ajustarán las manzanas son las establecidas en los Planos, la Memoria, las Ordenanzas Generales y las Fichas anexas. Las condiciones de edificabilidad y ocupación, podrán ser objeto de cambio autorizado por la autoridad urbanística municipal, siempre que ante ella se justifique el fin social de dichos cambios.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 9. Limitaciones derivadas de la pertenencia a la zona de policía del cauce del Arroyo La Tinajita.

En las parcelas afectadas por la zona de policía del cauce del Arroyo la Tinajita (PH 01, ES-01, ES-02, ES-03, ED, tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica adjunta), deberá solicitarse la autorización del Organismo de cuenca con carácter previo a la realización de cualquier tipo de construcción.

### Sección 3.ª Condiciones de protección del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 10. Zonas «Cabezo de la Bella» y «Arroyo de la Tinajita».

1. Régimen del suelo perteneciente a los cauces fluviales:

En las zonas delimitadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la presente Modificación, correspondientes a Zonas de Dominio Público Hidráulico, se estará a lo dispuesto en los artículos 94 y 95 de la Normativa Urbanística del PGOU vigente:

Artículo 94 Régimen particular de actividades en los cauces fluviales.

1. Se consideran actividades admisibles las de ocio ligado a la naturaleza y aquellas otras compatibles con las mismas y con los objetivos de protección enunciados, siempre que se garantice que pueden ser toleradas por el medio natural sin un deterioro apreciable de sus valores.

2. Dentro de estas últimas se consideran actividades compatibles, y por lo tanto, admisibles:

a) las relacionadas con la explotación de recursos vivos, excepto la tala de árboles, cuando no esté dirigida al mantenimiento.

b) las turístico-recreativas con apoyo en edificaciones existentes legalizadas y as adecuaciones naturales o recreativas.

3. En los embalses, dentro del perímetro de protección, son admitidas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como usos recreativos en edificaciones existentes legalizadas.

4. Se consideran actividades prohibida, todas las demás, y muy especialmente todas aquellas que se enuncian como prohibidas en el régimen general de actividades para unidades de interés natural.

Artículo 95 Régimen particular de intervenciones de transformación territorial en los cauces fluviales.

Además de lo establecido con carácter general, se prohíbe específicamente la tala de árboles y de vegetación de ribera, que implique la transformación del uso del suelo y las actividades vinculadas a piscifactorías y similares que impliquen la transformación del uso del suelo.»

2. Ejecución de las obras de canalización del arroyo La Tinajita:

Las obras de canalización del arroyo La Tinajita correrán a cargo del promotor, debiendo llevarse a cabo según el Proyecto Técnico al proyecto con autorización de la Administración Hidráulica competente de fecha 10/01/2012 y número de referencia 22.152\_ENC.

La valoración de dichas obras (251.240,24 €) queda incluida en el apartado C05.02 Estimación de costes de la presente memoria, y deberán llevarse a cabo con carácter previo a las del resto de la urbanización del sector.

## TÍTULO CUARTO

### Desarrollo y ejecución del planeamiento

#### Capítulo primero. Desarrollo del Plan General

##### Sección 1.ª Disposiciones generales

Art. 117. Planes Parciales.

1. Para el desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que lo podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar. No obstante, los Planes Parciales podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter orientativo en el Plan General, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del mismo, sin afectar negativamente a la funcionalidad del sector o unidad de ejecución o la ordenación de su entorno. En el supuesto del suelo urbanizable ordenado, para el desarrollo y ejecución del mismo únicamente será preciso tramitar los instrumentos de urbanización y gestión urbanística necesarios, no siendo precisa la tramitación del Plan Parcial.

2. Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que se contienen en estas Normas:

a) La división, si procede, en unidades de ejecución para su ejecución, de acuerdo con los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por este Plan General.

c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los estándares del artículo 10 y 17 de la Ley 7/2002, de 17 de

00338397

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos 25, 45 y anexos), y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

d) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales que el Plan General ha incluido o adscrito al sector.

e) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.

#### Sección 2.ª Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo.

##### Art. 122. Desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable el Plan General se desarrollará, en su caso, a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados, sin perjuicio de la propuesta de unidades de ejecución que establezca el propio Plan Parcial.

2. Los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y los Proyectos de reparcelación y urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado las cesiones gratuitas que establecen el artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y este Plan General. Por su parte, los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable ordenado no podrán urbanizarse hasta tanto se apruebe definitivamente los Proyectos de reparcelación y urbanización del mismo.

3. Se podrán formular asimismo Planes Especiales, en ausencia de planeamiento para la ordenación de sistemas generales y demás finalidades determinadas en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento, previa remisión del Plan Parcial, podrá autorizar la redacción de Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar el suelo dotacional prevista en aquel instrumento de desarrollo.

5. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial o clasificado el suelo como urbanizable ordenado, los propietarios afectados habrán de solicitar la desafección de los terrenos de la zona regable del Chanza ante el presidente del IARA. En el caso de no disponerse de autorización expresa, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1984, de 3 de Julio y, especialmente, a lo expresado en los artículos 95 y concordantes.