

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la subsanación, inscripción y publicación de la Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanación, Inscripción y Publicación de fecha 16 de junio de 2015 relativa a la Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe, del término municipal de Lepe. Expediente CP-036/2014.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 26 de junio de 2015 y con el número de registro 6539, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 16 de junio de 2015 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, relativa a la Subsanación, Inscripción y Publicación relativa a la Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de Lepe (Anexo I).
- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEPE. CP-036/2014

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 tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Lepe tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 7 del PGOU de dicho término municipal, 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. 7 del PGOU de Lepe fue objeto de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 11.3.2015 (publicación en BOJA núm. 80, de 28.4.2015), supeditando en su caso su registro y publicación a la subsanación de la deficiencias en los términos expuesto en la Resolución (conforme al art. 33.2 apartado b de la LOUA), donde se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicompreensivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 15.5.2015 dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Lepe presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 30.4.2015

por la que se aprueba la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 7 del PGOU de Lepe según Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11.3.2015. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdos Plenarios de fecha 30.4.2015.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Lepe en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11.3.2015, se emitió informe Técnico favorable de fecha 12.6.2015.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

#### R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 7 del PGOU del t.m. de Lepe, conforme a Resolución de 11.3.2015 de la Comisión Territorial y Ordenación del Territorio y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, con la que cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo previsto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial

#### ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa:

#### VII. INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL PGOU VIGENTE

##### VII.1. Texto Normativo Vigente y Resultante de la Modificación.

El contenido de la Modificación núm. 7 del PGOU afecta a los artículos 28, 29, 37, 39, 40, 41, 42, 47 y 34 de las Normas Urbanística del PGOU.

A continuación se detallan los artículos afectados con su contenido actual y modificado:

##### 1. Se modifican los apartados primero y segundo del artículo 28:

##### Art. 28 Actual.

1. El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial de la materia y al Plan Especial del Puerto del Terrón que oportunamente se apruebe. Además, con carácter subsidiario, se respetará lo dispuesto en la normativa y ordenación contenidas en este Plan General.

2. En tanto no se apruebe definitivamente dicho Plan Especial, se admitirán los usos de talleres, almacenes, dotaciones colectivas (sociocultural, recreativo, ocio...), oficinas, comercios y servicios directamente relacionados con el puerto, así como usos industriales vinculados a las actividades náuticas y pesqueras, quedando excluido cualquier otro uso.

Art. 28 Modificado.

1. El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial de la materia, al Plan de Usos de los espacios portuarios de la Ría del Piedras aprobado por la Orden de 28.8.09 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y al Plan Especial del Puerto del Terrón que oportunamente se apruebe por la administración competente.

2. En las zonas no incluidas en el ámbito del Plan de Usos se admitirán los usos de talleres, almacenes, dotaciones colectivas (sociocultural, recreativo, ocio...), oficinas, comercios y servicios directamente relacionados con el puerto, así como usos industriales vinculados a las actividades náuticas y pesqueras, quedando excluido cualquier otro uso.

2. En el artículo 29 se modifica el apartado primero y en el apartado segundo se suprime la letra d):

Art. 29 Actual.

1. Corresponderá al Plan Especial del Puerto del Terrón que oportunamente se apruebe el establecimiento de las condiciones de ordenación del conjunto de sistemas y zonas que en el presente Plan General se consideran genéricamente instalaciones portuarias.

2. En aquellas zonas no incluidas en el ámbito del Plan de Usos o Plan Especial, por no estar dentro de la zona de servicio del Puerto del Terrón (según acuerdo suscrito el 8 de marzo de 1996 por la Junta de Andalucía y la Dirección General de Costas), pero que en cambio se encuentran dentro de su ámbito de influencia, lo que se concreta en el resto del suelo urbano colindante, serán de aplicación los parámetros edificatorios recogidos en la normativa general para la tipología de naves entre medianeras, a excepción de la superficie de parcela mínima que se establece en 200 m<sup>2</sup>s.

d) Las zonas con un destino expreso se ajustarán pues provisionalmente a la siguiente normativa

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA	USO	
Área Pesquera (IP4, IP5)	35%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	infraestructuras flota pesquera, comercial
Actividades complementarias propias y dotacionales (IP1)	80%	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	locales comerciales, servicios
Servicios de acogida y oficina del Puerto (IP2, IP3)	100%	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	capitanía, equipamientos
Aparcamientos	2%	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB	aparcamientos
Espacios Libres	2%	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB	espacios libres, equipamientos
Estancia y reparación (IP6)	10%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB	reparación y marina seca
Estancia y reparación (IP7)	80%	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	reparación y marina seca

3. Las edificaciones e instalaciones portuarias sobre el dominio público marítimo-terrestre no adscrito a la Comunidad Autónoma cuya situación jurídica no quede regulada en el citado Plan Especial, se considerarán fuera de ordenación y deberán ser eliminadas.

Art. 29 Modificado.

1. Corresponderá al actual Plan de Usos y/o al Plan Especial del Puerto del Terrón que oportunamente se apruebe por la administración competente el establecimiento de las condiciones de ordenación del conjunto de sistemas y zonas que en el presente Plan General se consideran genéricamente instalaciones portuarias.

2. En aquellas zonas no incluidas en el ámbito del Plan de Usos o Plan Especial, por no estar dentro de la zona de servicio del Puerto del Terrón (según acuerdo suscrito el 8 de marzo de 1996 por la Junta de Andalucía y la Dirección General de Costas), pero que en cambio se encuentran dentro de su ámbito de influencia, lo que se concreta en el resto del suelo urbano colindante, serán de aplicación los parámetros edificatorios recogidos en la normativa general para la tipología de naves entre medianeras, a excepción de la superficie de parcela mínima que se establece en 200 m<sup>2</sup>s.

3. Las edificaciones e instalaciones portuarias sobre el dominio público marítimo-terrestre no adscrito a la Comunidad Autónoma cuya situación jurídica no quede regulada en el citado Plan Especial, se considerarán fuera de ordenación y deberán ser eliminadas

3. Se crea ex novo el artículo 34 bis-A, relativo a los niveles de densidad:

«Art. 34 bis-A Niveles de Densidad. Ámbitos zonales.

De conformidad con el artículo 10.1 A) d) de la LOUA, se definen los siguientes niveles de densidad que indican a continuación en relación a las zonas residenciales que asimismo se definen:

NÚCLEO DE LEPE

ÁMBITO/ZONA

NIVELES DE DENSIDAD

- Áreas de suelo urbano consolidado provenientes del planeamiento anterior de entidad y carácter independiente:

EL CHORRILLO .....	0
NUEVA UMBRÍA .....	MEDIA
AVDA. ARBOLEDA .....	MEDIA
AVDA. DESCUBRIMIENTO .....	MEDIA-BAJA
HUERTA MÁRQUEZ .....	BAJA
EL PRADO .....	0
LA GAGA .....	MEDIA

- Resto del suelo urbano:

NORTE V. VERDE (RAMIRO-COLONIAS) .....	MUY ALTA
CENTRO NORTE (V. VERDE Y EJE REAL) .....	MUY ALTA
CENTRO HISTÓRICO .....	MUY ALTA
BDA. RGO. DE TRIANA .....	ALTA
BDA. LA LONJA .....	MUY ALTA
BDA. LA ESTACIÓN .....	MUY ALTA
CRUCES/CEMENTERIO .....	MUY ALTA
CORNACHO/AVDA. ANDALUCÍA .....	MUY ALTA
BDA. LA PÉNDOLA .....	MUY ALTA
ESTE CN-431 (VIRGEN BELLA) .....	ALTA
SUR CN-431 (CTRAS. ANTILLA/TERRÓN) .....	ALTA
NORTE INDUST. (Cantalgallo/NTR/Alcornocal) .....	0

- Suelo Urbanizable:

AVDA. CONSTITUCIÓN .....	ALTA
VALDEMEDIO .....	MEDIA
LAS CARRERAS .....	MEDIA
VALDEPEGAS SUR .....	MEDIA
VALDEPEGAS NORTE .....	MEDIA
VIRGEN BELLA NORTE II .....	MEDIA
AVDA. ANDALUCÍA SUR I .....	MEDIA BAJA
CAMINO CATALÁN ESTE .....	MEDIA BAJA
CAMINO CATALÁN OESTE .....	MEDIA
PABELLÓN DE DEPORTES .....	MEDIA
LAS MORERAS .....	BAJA

NÚCLEO DE LA ANTILLA

- Áreas de suelo urbano consolidado provenientes del planeamiento anterior de entidad y carácter independiente:

AVDA. RÍO PIEDRAS (Antes PP-1) .....	MEDIA
AVDA. DE CASTILLA (Antes PP-2) .....	ALTA
AVDA. LA ANTILLA (Antes PP-4) .....	MEDIA
C/ FLAMENCO (Antes PP-5) .....	MEDIA
ISLANTILLA .....	BAJA

- Resto del suelo urbano:

ESTE A. ANTILLA/NORTE A. CASTILLA .....	MUY ALTA
ESTE A. ANTILLA/SUR A. CASTILLA.....	MEDIA
OESTE A. ANTILLA.....	MEDIA BAJA

---

 NÚCLEO DE LA ANTILLA
 

---

## - Suelo Urbanizable:

ANTILLA ESTE .....	MEDIA
LA VERA 1 .....	0
LA VERA 2 .....	BAJA
LA VERA 3 .....	BAJA
LA VERA 4 .....	BAJA
LA VERA 5 .....	BAJA
CATALAN GOLF .....	BAJA
LA BABAYA-LOS BARRANCOS .....	MEDIA BAJA
AMPLIACIÓN ISLANTILLA (NORTE) .....	BAJA
EL ROCÍO .....	BAJA

## NÚCLEO LA BELLA

## - Áreas de suelo urbano consolidado provenientes del planeamiento anterior de entidad y carácter independiente:

LA BELLA 1 .....	MEDIA
LA BELLA 2 .....	MEDIA

## - Resto del suelo urbano:

RECINTO ORIGINARIO (Incluida UE) .....	BAJA
--	------

## - Suelo urbanizable:

LA BELLA RECINTO SUR .....	BAJA
CENTRO HÍPICO .....	BAJA
NÚCLEO EL TERRÓN .....	0
NÚCLEO PINARES DE LEPE (APPA) .....	BAJA
NÚCLEO LA BARCA (UE) .....	BAJA»

## 4. Se modifica la letra b) del apartado séptimo del artículo 37:

Art 37.7 letra b Actual.

## 7. Edificaciones auxiliares:

b) Con carácter general estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, ni sobrepasar un 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de treinta metros cuadrados. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.

Art. 37.7 letra b Modificado.

## 7. Edificaciones auxiliares:

b) Será de aplicación la normativa específica de la tipología.

## 5. Se modifica la letra g) del apartado primero del artículo 39:

Art. 39.1 letra «g» Actual.

1. Las edificaciones de nueva planta, así como las obras de ampliación o sustitución se ajustarán a los parámetros correspondientes a la zona en que se encuentren enclavados y a las siguientes condiciones generales:

g) Donde no se indique otra profundidad expresamente en los planos de Ordenación física el fondo edificable no superará un máximo de 14 metros, admitiéndose un máximo de 20 metros de profundidad en planta baja en las construcciones de tres y más plantas si la planta baja no se destina a usos residenciales. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado, en su caso patio de manzana, que estará formado por la suma de patios privados de cada parcela.

En los planos de Ordenación física se señalan algunas manzanas de gran profundidad donde la planta baja podrá alcanzar un fondo edificable de hasta 20 metros, siempre y cuando quede sin ocupar al menos un tercio de la superficie de la parcela.

Art. 39.1 letra «g» Modificado.

1. Las edificaciones de nueva planta, así como las obras de ampliación o sustitución se ajustarán a los parámetros correspondientes a la zona en que se encuentren enclavados y a las siguientes condiciones generales:

g) En los planos de Ordenación física se señalan los fondos edificables de determinadas tipologías.

6. Se modifica la letra f) del apartado tercero del artículo 40:

Art. 40.3 letra f Actual.

f) El patio trasero que resulte de la máxima profundidad edificable podrá ocuparse hasta un 50% con un cuerpo de una sola planta, cubierta plana y una altura máxima de 3 metros. Dicho cuerpo deberá adosarse a uno de los lados, dejando el resto ajardinado. En las casetas romeras de La Bella no se admite ocupación del patio trasero.

Art. 40.3 letra f Modificado.

f) En los patios traseros resultantes de la máxima profundidad edificable definida para cada una de estas tipologías, podrán edificarse hasta un máximo del 50%, de manera que dicha construcción se adosará al menos a uno de los laterales, sin que suponga una ampliación del fondo máximo definido en más del 50% de la fachada trasera de la vivienda, ello siempre y cuando se preserven las dimensiones mínimas de patios establecidas.

7. Se modifica el apartado tercero y se suprime el actual apartado cuarto del artículo 41:

Art. 41.3, 4 y 5 Actual.

3. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación y las profundidades que se señalan en los planos de ordenación física de los núcleos correspondientes, o de catorce metros con carácter general.

4. Podrán situarse construcciones en el patio de manzana siempre y cuando no sobrepasen una planta, ni 3 metros de altura, tengan cubierta plana y no ocupen más del 50% de la superficie de dicho patio de manzana incluido en la correspondiente parcela.

5. El frente mínimo por parcela se fija en 6 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y su superficie mínima será de 100 metros cuadrados.

Art. 41.3 y 4 Modificado.

3. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación que se señala en los planos de ordenación física de los núcleos correspondientes.

4. El frente mínimo por parcela se fija en 6 metros, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y su superficie mínima será de 100 metros cuadrados.

8. Se modifica la letra b) y se suprime la actual letra c) del apartado segundo del artículo 42:

Art. 42. 2 letras b, c y d Actual.

2. Por el escaso fondo de unas manzanas sensiblemente rectangulares, consecuencia de una propuesta predeterminada de fragmentación del suelo, suelen parcelarse y edificarse valorando sus dos frentes más largos. Las condiciones de ordenación de la edificación pretenden mantener la homogeneidad que caracteriza a estas manzanas, donde reside sin duda su cualidad urbana más singular. Pero a su vez pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad, que la falta de una normativa sobre patios de ventilación ha comprometido. Por ello se propone:

b) Al objeto de asegurar unas condiciones adecuadas de ventilación, las construcciones no podrán superar la profundidad de 14 metros, ni, si resulta una menor dimensión, la mitad del fondo de la manzana menos el ancho correspondiente a un patio de ventilación (que deberá disponerse precisamente en dicho frente posterior de la parcela).

c) El patio trasero que resulte de la máxima profundidad edificable podrá ocuparse hasta un 50% con un cuerpo de una sola planta, cubierta plana y una altura máxima de 3 metros. Dicho cuerpo deberá adosarse a uno de los lados de la parcela, dejando el resto ajardinado.

d) El frente mínimo por parcela se fija en 8 metros, debiendo poder inscribirse en la parcela un círculo de igual diámetro; la profundidad de la parcela será de al menos 18 metros y su superficie mínima de 140 metros cuadrados.

Art. 42. 2 letras b y c Modificado.

2. Por el escaso fondo de unas manzanas sensiblemente rectangulares, consecuencia de una propuesta predeterminada de fragmentación del suelo, suelen parcelarse y edificarse valorando sus dos frentes más largos. Las condiciones de ordenación de la edificación pretenden mantener la homogeneidad que caracteriza a estas manzanas, donde reside sin duda su cualidad urbana más singular. Pero a su vez pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad, que la falta de una normativa sobre patios de ventilación ha comprometido. Por ello se propone:

b) Se deberán asegurar unas condiciones adecuadas de ventilación, disponiendo, si procede, patios en la zona posterior con las características establecidas en la normativa.

c) El frente mínimo por parcela se fija en 8 metros, debiendo poder inscribirse en la parcela un círculo de igual diámetro; la profundidad de la parcela será de al menos 18 metros y su superficie mínima de 140 metros cuadrados.

9. Se modifican las letras a) y b) del apartado segundo del artículo 47:

Art. 47.2 letras a y b Actual.

2.a) Las condiciones ordenación de la edificación pretenden recoger estas características, y para ello, salvo que en determinadas Unidades se establezcan mayores exigencias, fijan:

Zonas	4	4a	4b	4c
Frente mínimo	15 m	-	15 m	15 m
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	(*)	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	40%	60%	40%	30%
Incluye la del edificio principal y construcciones auxiliares				
Altura máxima	6 m	3 m	3 m	6 m
Nº de plantas	2	1	1	2
Edificabilidad	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos (**)	3 m	-	3 m	3 m

(\*) No se admite la subdivisión de las actuales parcelas catastrales en suelo urbano.

(\*\*) El retranqueo se debe respetar tanto respecto a la alineación de vial, como a las lindes de parcela u otras edificaciones dentro de la misma.

b) En las zonas 4a y 4b se admite la construcción sobre la planta baja de un pequeño torreón o castillete (único por parcela), con una superficie máxima de 25 metros cuadrados para torreón y 8 metros cuadrados para castilletes (e inferior en cualquier caso a 1/5 de la superficie del forjado precedente). La superficie de dicho torreón computará a efectos de edificabilidad si tiene, o es susceptible de tener, piezas habitables. No podrán levantarse ni adosarse más de dos castilletes.

Art. 47.2 letras a y b Modificado.

2.a) Las condiciones ordenación de la edificación pretenden recoger estas características, y para ello, salvo que en determinadas Unidades se establezcan mayores exigencias, fijan:

Zonas	4	4a	4b	4c
Frente mínimo	15 m	-	15 m	15 m
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	(*)	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	40%	60%	40% (***)	30%
Incluye la del edificio principal y construcciones auxiliares				
Altura máxima	6 m	3 m	3 m	6 m
Núm. de plantas	2	1	1 (***)	2
Edificabilidad	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (***)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos (**)	3 m	-	3 m (***)	3 m

(\*) No se admite la subdivisión ni segregación de las actuales parcelas catastrales en suelo urbano.

(\*\*) El retranqueo se debe respetar tanto respecto a la alineación de vial, como a las lindes de parcela u otras edificaciones dentro de la misma.

(\*\*\*) En las edificaciones con fachada a la calle Pintor Enrique Romero Santana, la ocupación máxima será del 80% en aquellas ubicadas al este de la zona verde central, sin retranqueos. Dada la topografía, se permite una única planta de altura hacia la c/ Virgen del Mar, posibilitando su extensión en la parcela, lo que supone una altura de dos plantas exclusivamente hacia la c/

Pintor Enrique Romero Santana. La edificabilidad en esta zona será el resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. Únicamente se permiten torreones en estas edificaciones si éstos se ubican en el frente sur, con un retranqueo de 3 metros, estando separados del frente de la calle Pintor Enrique Romero Santana un mínimo de 9 metros.

b) En las zonas 4a y 4b se admite la construcción sobre la planta baja de un pequeño torreón o castillete (único por parcela), con una superficie máxima de 25 metros cuadrados para torreón y 8 metros cuadrados para castilletes (e inferior en cualquier caso a 1/5 de la superficie del forjado precedente). Se considera torreón aquella pieza que tiene, o es susceptible de tener, piezas habitables. No podrán levantarse más de un torreón ni más de dos castilletes. En las parcelas ubicadas con fachada hacia la calle Pintor Enrique Romero Santana no se permiten torreones hacia dicho frente sobre la segunda planta permitida.

Huelva, 16 de junio de 2015.- La Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la CTOTU, Josefa I. González Bayo.