

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera
Secretaría**

Núm. 5.008/2010

El Pleno de este Ilustre Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de enero de 2010, aprobó definitivamente el Proyecto de ordenación pormenorizada de suelo urbano residencial no consolidado (Peri de la unidad AR-17) de la Modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias y Catálogo de Aguilar de la Frontera por la que se crea la unidad de suelo urbano residencial no consolidado AR-17, promovido por Alianzas de Aguilar S.L., y tras su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos; según el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de dicho instrumento de planeamiento, insertándose a continuación.

ORDENANZAS REGULADORAS.**CAPITULO I. GENERALIDADES.**

Norma 1ª.- Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de aplicación a la totalidad del territorio delimitado en los planos de proyecto, que forman parte de la presente Modificación Puntual de Planeamiento y Desarrollo Pormenorizado de la U.E. A.R.-17 de Aguilar de la Frontera, constituido por una finca propiedad de la entidad mercantil "Alianzas de Aguilar, S.L.", como único propietario, con una superficie total de 12.220,78 m2 dentro del nuevo ámbito de la U.E. A.R.-17 .

Norma 2ª.- La vigencia de estas Ordenanzas es indefinida, sin perjuicio de que, por alteración del contenido del Proyecto de Modificación Puntual de Planeamiento y Desarrollo Pormenorizado que regulan, hayan de adaptarse a uno nuevo que se redacte al efecto ó a la revisión ó modificación de alguno ó algunos de sus elementos.

Norma 3ª.- Todo el territorio afectado se considera como un solo sector y se desarrollará mediante una Unidad de Ejecución en una sola etapa.

Norma 4ª.- Las presentes Ordenanzas asumen en su integridad las determinaciones resultantes de los Planos de Ordenación, del Plan de Etapas, del Estudio Económico y Financiero y de la Memoria que, forman parte del presente proyecto. Instrumentos que, junto a las presentes Ordenanzas Reguladoras, serán de obligatoria observancia para la Administración y los particulares.

CAPITULO II REGIMEN URBANÍSTICO**Sección 1ª: Calificación del suelo y usos pormenorizados.**

Norma 5ª.- 1.- Todo el suelo comprendido en el presente Proyecto de Modificación Puntual de Planeamiento y Desarrollo Pormenorizado de la A.R.-17, tiene la calificación de Suelo Urbano.

2.- Cuando, se apruebe el presente Instrumento de Planeamiento, los terrenos pasarán a tener la calificación de Suelo Urbano Ordenado. Y cuando se aprueben los proyectos de Urbanización y Reparcelación correspondientes tendrán la consideración de Suelo Urbano.

Norma 6ª: 1.- Deducidas las reservas y dotaciones, los 6.677,48 m2 que resultan de la parcelación grafiada en el plano correspondiente, tendrán la consideración de edificable, además de los solares destinados a equipamientos.

2.- Serán de uso residencial, con destino residencial en manzana cerrada (tres plantas) y de uso terciario (garaje, categoría 2ª),

según las características, condiciones y normas que se han expuesto en la memoria y que se especifican en el capítulo III de estas Normas.

Norma 7ª: 1.- Se reservan 1.222,08 m2 para sistema local de espacios libres.

2.- La dotación de un solar de 1.575,12 m2 para equipamiento dotacional, es suficiente para el cumplimiento de la Ley, como ha quedado demostrado en la memoria.

3.- El resto de la superficie no reservada para los usos anteriores, constituirán los viales y aparcamientos (en número de 64 del sector que servirán de soporte a las obras de infraestructura y urbanización.

Sección2ª: Estudios de detalle y proyectos de urbanización.

Norma 8ª: 1.- Los Estudios de Detalle que pudieran formularse se ajustarán a lo preceptuado en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Planeamiento.

Norma 9ª: 1.-La realización material de las determinaciones del presente Proyecto de Desarrollo Pormenorizado (P.E.R.I. A.R.-17), se llevarán a cabo mediante el proyecto de urbanización y constituirá, en todo caso instrumento para el desarrollo de todas las previsiones en cuanto a las obras de urbanización, tales como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas, alumbrado público, jardinería y obras análogas.

2.- El proyecto de urbanización, que en ningún caso podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo ó de la edificación, detallará y programará las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

Norma 10ª: 1.- En el proyecto de urbanización deberán incluirse necesariamente las obras relativas al sistema de espacios públicos y a los viales, que deberán estar terminadas en el plazo de tres años, desde la aprobación del presente Proyecto de Modificación Puntual y Desarrollo Pormenorizado.

2.- En todo caso, las de saneamiento, suministro de agua, red de energía eléctrica y alumbrado público, deberán realizarse con carácter previo a la utilización de las construcciones que pudieran realizarse en las parcelas a que afecte la urbanización.

3.- Igualmente será obligatoria la pavimentación de los accesos y el acerado de cada vial.

4.- Las precedentes obligaciones, así como la de hacer frente al coste de urbanización deberán constar como compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, indicando las garantías de su cumplimiento en la documentación que se aporte al proyecto de urbanización.

Sección 3ª: Parcelaciones y licencias de edificación.

Norma 11ª: Los terrenos resultantes, una vez deducidas las reservas y dotaciones fijadas en la norma 7 de estas ordenanzas, quedan divididas en 3 solares de 2.780,39 m2, 1.060,41 m2 y 1.590,68 m2, para Uso Residencial en Manzana Cerrada, más un solar de 1.246,00 m2 para uso terciario, con las características y dimensiones que figuran en el plano correspondiente.

Norma 12ª: Previa aprobación del Proyecto de Modificación Puntual y Desarrollo Pormenorizado, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización correspondientes, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que la calle donde esté situado el solar, sea urbanizada totalmente con todos sus servicios antes de terminar las viviendas ó edificio, en general.

Norma 13ª: Con independencia de las cesiones obligatorias y gratuitas, por parte de la entidad propietaria de los terrenos, como son viales, sistemas de espacios libres y equipamiento dotacional, la promotora cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo

de la U.E. A.R.-17, que equivale a 1.222,08 m2 de techo, como se ha expresado en la Memoria.

CAPITULO IIISISTEMA DE ACTUACION

Norma 14ª: 1.- La ejecución de la U.E. A.R.-17 innovada, se realizará por el sistema de Compensación.

2.- A estos efectos, servirá de único Polígono de actuación, la totalidad del territorio que se define en la única etapa prevista.

Norma 15ª: El único propietario afectado, por esta razón, no tendrá de constituir la Junta de Compensación correspondiente.

Norma 16ª: 1.- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correrá a cargo de los propietarios de las parcelas hasta tanto sean recepcionados por el Ayuntamiento, momento en que correrán a cargo de éste, una vez se compruebe la correcta ejecución de los mismos.

CAPITULO IVNORMAS DE EDIFICACION

Sección 1ª: Condiciones técnicas.

Norma 17ª: Las condiciones de volumen, seguridad y salud contenidas en las normas de edificación de las N.N.S.S. de Aguilar de la Frontera, regirán en aquellas en que sean de aplicación en este polígono de la U.E. A.R.-17.

Sección 2ª: Normas particulares

Norma 18ª: Se permiten los usos Residencial, Terciario y Dotacional.

Norma 19ª: Parcela mínima: La prevista en las N.N.S.S. de Aguilar de la Frontera.

Norma 20ª: En las parcelas destinadas a bloques de viviendas, se podrán destinar la planta baja a uso comercial en categorías

tercera, cuarta y quinta, y un sótano destinado a garaje-aparcamiento de uso privado. La ocupación en las distintas plantas será del 75%. La parcela destinada a uso terciario tendrá el uso de aparcamiento en categoría 2ª.

Norma 21ª: Aparcamientos: Nos remitimos a lo dispuesto en las N.N.S.S. de Aguilar en lo que respecta a este apartado.

Norma 22ª: Las instalaciones que se prevean en las zonas destinadas a jardines y zonas de recreo estarán sometidas a las Normas correspondientes para parques y jardines públicos.

CAPITULO VDERECHO SUPLETORIO

Norma 23ª: En lo no previsto en las presente ordenanzas, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 19 de Diciembre, y en los Reglamentos de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística y Disposiciones Complementarias, así como en las Ordenanzas de las N.N.S.S. de Aguilar de la Frontera.

Asimismo se informa que contra la resolución transcrita, que es definitiva en la vía administrativa y de acuerdo con lo previsto en el art. 10.1.b) de la Ley 29/98, de 13 de julio de lo Contencioso-Administrativo, se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Sevilla, en el plazo de dos meses a partir de la publicación del presente, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Aguilar de la Frontera, 11 de mayo de 2010.- El Alcalde, Francisco Paniagua Molina.