

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

Núm. 3.130/2021

La Alcaldesa Doña Carmen Flores Jiménez del Excmo. Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de octubre de 2020, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Primero. Desestimar los escritos de alegaciones formulados por Juan Priego Gama, José Manuel Priego Gama y Francisca Jiménez Guerrero, y estimar la formulada por Rafael Gama Castro, de conformidad con la valoración emitida por la redactora del Peri, María Auxiliadora Portero Delgado que se adjunta como motivación a la presente resolución y que se le dará traslado junto con la notificación de este acuerdo.

Segundo. Aprobar definitivamente el Plan especial de reforma interior, correspondiente a la UE AM-2, de desarrollo del Plan general de ordenación urbanística de Aguilar de la Frontera, promovido por Alimentación Peninsular SA, con NIF A-14.020.713 y redactado por la arquitecta doña María Auxiliadora Portero Delgado.

Tercero. Comunicar el acuerdo de aprobación definitiva al Registro Administrativo Municipal, adjuntando el documento técnico aprobado, a efectos de su inscripción, asimismo se comunicará el citado acuerdo, adjuntando el documento técnico aprobado, a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico de dicho instrumento de desarrollo (artículo 40 LOUA).

Cuarto. Publicar, una vez se certifique el Depósito en ambos Registros, la resolución y el texto articulado de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 41.2 LOUA).

Quinto. Notificar el presente acuerdo a los interesados, al promotor y a los cuatro alegantes y a estos últimos unir a la notificación de este acuerdo, la documentación que justifica la aceptación o desestimación de las alegaciones de la redactora del Peri”.

Dicho instrumento de planeamiento de desarrollo, promovido por Alimentación Peninsular SA, ha quedado depositado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Municipal y en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento.

Dicho PERI contiene las ordenanzas o normas urbanísticas comprensivas de las determinaciones del mismo y se publican en este anuncio como anexo.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el artículo 8.1) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985,

de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

ANEXO: Ordenanzas o Normas urbanísticas.

Fechado y firmado electrónicamente.

Aguilar de la Frontera, 28 de julio de 2021. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Carmen Flores Jiménez.

**CAPÍTULO 1****ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN****ARTÍCULO 1. Objeto y contenido del Plan**

El presente Plan Especial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Aguilar de la Frontera, vigente desde el 20 de octubre de 2004, mediante la ordenación detallada y completa del Sector denominado AM-2.

Dentro de este ámbito se prevén dos áreas diferenciadas, dos Unidades de Ejecución.

**ARTÍCULO 2. Vigencia**

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante la Innovación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la legislación vigente en materia de su competente, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Plan General de Aguilar de la Frontera.

**ARTÍCULO 3. Documentación del Plan Especial; contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente Plan Especial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente, junto con el plano de la propuesta, para resolver los conflictos entre otros documentos o entre otras determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b. Plano de Zonificación: Calificación y Usos a escala 1:500, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio. Contiene las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de alineaciones, rasantes a escala 1:500. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, tranqueos mínimos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de División en Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:500, expresa la delimitación del polígono, las unidades de ejecución y las fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Planos de infraestructuras a escala 1:500 en los que se definen, a nivel de esquemas, los trazados y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización,

que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f. Plan de etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g. Estudio económico-financiero, con el contenido de evaluación económica que establecen los artículos 19.1.a) 3ª) de la LOUA y 63 del Reglamento de Planeamiento.

h. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

i. El resto de la documentación de la memoria y los planos de información tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## CAPÍTULO 2

### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### ARTÍCULO 5. Gestión

1. La ejecución del Plan Especial se llevará a efecto por el Sistema de Compensación, formado por dos Unidades de Ejecución, completamente independientes en su gestión y ejecución:

-UE 1 (también se podrá realizar Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera).

-UE 2 que serán las definidas en el Plano de Ordenación denominado "División en Unidades de Ejecución – Plan de Etapas".

2. La gestión del Plan Especial se ajustará a los siguientes plazos:

-Los propietarios de suelo incluidos en cada unidad de ejecución deberán presentar ante la Administración Actante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de 9 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial para la UE1 y de 18 meses para la UE2.

-El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo de 3 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación o, en el caso de que no deba constituirse Junta de Compensación, desde el establecimiento del sistema de actuación por compensación.

-En todo caso, las obras de urbanización general deberán estar concluidas en el plazo máximo de 15 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. La Administración Urbanística Actante será el Excmo. Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera.

La regulación y control de la gestión se realizará de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos en el presente Plan Especial y en lo que no suponga contradicción con éste en el Plan General de Ordenación. Las demás Administraciones podrán intervenir, si es el caso, según los acuerdos, convenios u otras formas de concertación que al respecto puedan establecerse entre administraciones o entre estas instituciones o enti-

dades, privadas o con particulares.

#### ARTÍCULO 6. Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus instrumentos de desarrollo será efectuada mediante los proyectos previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. La urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se divide el sector:

-UE 1.

-UE 2.

Se realizará mediante un Proyecto de Urbanización independiente para cada una de ellas.

3. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido que para los mismos se especifique en las Normas del Plan General y cumplirán lo dispuesto en las Normas de Urbanización de dichas Normas Urbanísticas y demás disposiciones generales y municipales de aplicación (Capítulo 3, Artículos 5.40 al 5.46 del vigente PGMO).

4. Obras de edificación: Sin perjuicio de lo establecido en el PGMO, las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del Plan Especial donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La documentación y condiciones responderán a lo establecido en el artículo 2.6 del vigente PGMO.

## CAPÍTULO 3

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### ARTÍCULO 7. Régimen Urbanístico de la propiedad

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas derivadas por el presente Plan Especial.

#### ARTÍCULO 8. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a. La superficie total destinada a viario, que responde a la rectificación de alineaciones establecida en el PERI, los jardines, espacios libres y el equipamiento.

b. El 10% del aprovechamiento urbanístico o su equivalente económico.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Polígono están obligados a:

a. Costear la urbanización en los términos señalados por el Reglamento de Gestión Urbanística.

b. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un año desde la recepción provisional de las obras por el Ayuntamiento.

c. Iniciar la edificación en los solares en el plazo máximo de cuatro años desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización a partir de la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada del suelo.

#### ARTÍCULO 9. Actuaciones en el sector previas a su desarrollo

1. No se podrá edificar en cada Unidad de Ejecución del sector hasta tanto no se hayan cumplido los siguientes requisitos para cada UE:

a. Aprobación definitiva del Plan Especial.

b. Constitución de la Junta de Compensación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

c. Ejecución de las obras de urbanización.

d. Formalización de las cesiones.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en cada Unidad de Ejecución del sector que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la Ley del Suelo, con las garantías que se prevean en orden a su demolición.

3. No obstante lo anterior, el artículo 149 de la LOUA permite la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

#### CAPÍTULO 4

##### ORDENANZAS

#### 4.1 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

##### ARTÍCULO 10. Normas Generales de la Edificación

###### 4.1 Tipos de obras de edificación.

Artículo 5.30 del vigente PGOU.

###### 4.2 Parcelación.

Artículo 5.31 del vigente PGOU.

###### 4.3 Tipología edificatoria. Situación de la edificación.

Artículo 5.32 del vigente PGOU.

###### 4.4 Edificabilidad.

Artículo 5.33 del vigente PGOU.

###### 4.5 Altura. Plantas.

Artículo 5.34 del vigente PGOU.

###### 4.6 Ocupación de la parcela.

Artículo 5.35 del vigente PGOU.

###### 4.7 Patios.

Artículo 5.36 del vigente PGOU.

###### 4.8 Calidad, higiene y seguridad.

Artículo 5.37 del vigente PGOU.

###### 4.9 Condiciones de estética

Artículo 5.38 del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 11. Calificación del Suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del sector del presente Plan Especial queda constituido por los usos señalados en el plano O1. Zonificación: Calificación y Usos del presente Plan Especial.

Corresponden a los siguientes usos globales establecidos por el vigente PGOU:

###### 1. USOS MÚLTIPLES:

Son los descritos para la Subzona Usos Múltiples (Edificación en Manzana Cerrada) establecida por el vigente PGOU.

El artículo 6.11.1 regula los usos permitidos en la Subzona denominada Usos Múltiples.

###### 2. USO EQUIPAMIENTO:

Constituido por los usos descritos en el artículo 6.12 en las Ordenanzas específicas para la Subzona Equipamientos y Servicios Urbanos (Edificación en Manzana Cerrada) del vigente PGOU.

Se trata de suelo de cesión, de dominio público.

###### 3. ESPACIOS LIBRES

Corresponde con los usos descritos en el artículo 6.20 en las Ordenanzas específicas para Jardines (Espacios Libres) del vigente PGOU.

Se trata de suelo de cesión, de dominio público.

###### 4. SISTEMA VIARIO

Constituido por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

En este PERI, donde todos los viales quedan fuera del ámbito señalado en las Normas, será de cesión la superficie resultante de la modificación de alineaciones en los viales existentes.

Los usos vienen definidos en el artículo 6.22 de las Ordenanzas de Red Viaria y Protección del viario:

###### a) Dominantes:

-Tránsito de vehículos de categoría 1ª en las vías del Sistema General Viario.

-Tránsito de vehículos de categorías 2ª y 3ª, en el resto de las vías de tráfico rodado.

-Tránsito peatonal.

###### b) Compatibles:

-Comercio de categoría 6ª.

-Aparcamiento de categoría 3ª, si así se establece por un Plan Especial.

-Aparcamiento de categoría 4ª.

-Cultural de categoría 2ª.

-Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.

-Tránsito de vehículos de categoría 1ª, con restricciones especiales, en las vías no peatonales no incluidas en el Sistema General de Comunicaciones.

#### 4.2 NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

##### ARTÍCULO 12. Aplicación, Clases y tipos de Usos

Artículo 5.1. a 5.4. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 13. Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 5.5. del vigente PGOU.

#### 4.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

##### ARTÍCULO 14. Uso de vivienda

Artículo 5.6. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 15. Uso de almacenamiento

Artículo 5.9. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 16. Uso de taller artesanal

Artículo 5.10. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 17. Uso de mantenimiento de productos de consumo doméstico

Artículo 5.11. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 18. Uso comercio

Artículo 5.13. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 19. Uso oficina

Artículo 5.14. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 20. Uso actividades recreativas y de hostelería

Artículo 5.15. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 21. Uso garaje y aparcamiento

Artículo 5.16. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 22. Uso educativo

Artículo 5.17. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 23. Uso cultural

Artículo 5.18. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 24. Uso deportivo

Artículo 5.19. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 25. Uso asistencial y sanitario

Artículo 5.20. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 26. Uso religioso

Artículo 5.21. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 27. Uso administrativo

Artículo 5.22. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 28. Uso abastecimiento

Artículo 5.23. del vigente PGOU.

##### ARTÍCULO 29. Uso seguridad ciudadana

Artículo 5.24. del vigente PGOU.

## ARTÍCULO 30. Uso infraestructuras urbanas básicas

Artículo 5.25. del vigente PGOU.

## ARTÍCULO 31. Uso tránsito de vehículos

Artículo 5.26. del vigente PGOU.

## ARTÍCULO 32. Uso tránsito peatonal

Artículo 5.27. del vigente PGOU.

## ARTÍCULO 33. Uso esparcimiento, reposo y recreo

Artículo 5.28. del vigente PGOU.

## 4.4 CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

## ARTÍCULO 34. Alteración de las Condiciones Particulares de zona

El artículo 6.25.2. del vigente PGOU establece para los Planes Especiales de Reforma Interior que:

a) Cuando el desarrollo de una unidad de ejecución sea mediante un Plan Especial de Reforma Interior, éste podrá establecer el fraccionamiento de su ámbito en distintas unidades de ejecución.

b) El grado de vinculación para el plan especial de las determinaciones gráficas de planos se establece en la ordenanza particular.

c) Las Ordenanzas del plan especial podrán alterar de modo no sustancial las determinaciones de zona correspondientes a la calificación urbanística, sin que se aumente la edificabilidad en ellas limitada, respetando sus condiciones de compatibilidad de usos, que podrán ser objeto de mayores limitaciones, y siempre con la condición de que su aplicación no conlleve incumplimiento de lo establecido en las ordenanzas particulares de la unidad de ejecución.

## ARTÍCULO 35. Ordenanza Particular Subzona Usos Múltiples (Edificación en Manzana Cerrada)

## 1. Usos:

## a) Exclusivos:

- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1a y 2a.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Garaje de categoría 1a.
- Educativo de categoría 3a.
- Cultural de categoría 1a.
- Deportivo de categoría 2a.
- Religioso.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1a.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2a.

## b) Dominantes:

- Viviendas de categorías 1a y 2a.
- Comercio de categorías 3a, 4a y 5a.
- Deportivo de categoría 3a.
- Asistencial y sanitario de categorías 2a y 3a.
- Abastecimiento de categoría 1a.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3a.

## c) Complementarios:

-Garaje de categoría 1a, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.

## 2. Parcelación:

Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las

siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

-Superficie no menor de 100 metros cuadrados.

-Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.

-Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.

## 3. Altura:

## a) Número de plantas:

El número máximo de plantas es de dos (baja+1 o baja + entreplanta), como se señala para cada parcela en el plano correspondiente.

Se permite una planta de sótano.

b) Altura métrica de edificación según la altura determinada: 7,50 metros.

En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino (teatros, cines, superficies comerciales, etc.) se podrá alterar la altura métrica de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística, distribuyendo convenientemente los espacios.

Para usos distintos de viviendas, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas incluso superiores cuando, justificadamente, sean necesarias para la actividad a desarrollar.

En terrenos de pendiente acusada en los que la edificación a implantar deba tener la planta baja a la misma cota de nivel por necesidades de la actividad a desarrollar, se podrá realizar el movimiento de tierras necesario para posibilitar que todo el interior de la parcela tenga la misma cota de nivel en toda su superficie, siempre que las diferencias resultantes entre la rasante modificada y la exterior pública no superen los 3m.

## c) Ático:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas al edificio, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

## 4. Ocupación:

a) Coeficiente de ocupación: 75%.

b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.

## 5. Tipología edificatoria:

-Edificación marginal cerrada en alineación de vial.

-Edificación marginal cerrada con alineación interior, exclusivamente para el uso de comercio en 1ª categoría y en las parcelas grafiadas en planos de ordenación. Se establecen unas alineaciones interiores con carácter de mínimas.

## 6. Situación de la edificación:

En la zona de Edificación marginal cerrada en alineación de vial, las edificaciones se alinearán a vial.

En la zona de Edificación marginal cerrada con alineación interior, deberán considerarse las alineaciones interiores expresamente establecidas en planos de ordenación con carácter de mínimas.

La franja situada entre el límite de propiedad y la línea de fachada, constituirá un espacio delimitado mediante vallado, en la que se situarán áreas de aparcamiento y/o atraque de camiones. En ella, podrán disponerse marquesinas para aparcamientos, elementos de señalización, hitos, pilares de marca, anagramas, ca-

setas de control o información, servicios e instalaciones (acometidas, cuartos de contadores, centros de transformación, aljibes, etc.)

#### 7. Edificabilidad:

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

Sótanos y áticos no computan a efectos del cálculo de la edificabilidad.

#### 8. Aparcamientos:

El estándar de aparcamiento obligatorio para el uso privado en interior de parcela es de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

#### 9. Estética:

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

En las parcelas con edificación marginal cerrada con alineación interior el vallado se resolverá:

-Con elementos ciegos de 80 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

-Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no rebasen una altura de 2 metros medidos desde la rasante de mayor cota.

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

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

#### 10. Edificaciones existentes.

Las edificaciones que por aprobación de este planeamiento queden en condiciones de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación quedarán reguladas por la normativa urbanística del Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera.

**ARTÍCULO 36. Ordenanza Particular Subzona Equipamientos y Servicios Urbanos (Edificación en Manzana Cerrada)**

#### 1. Usos:

##### a) Dominantes:

-Los usos dotacionales y servicios públicos expresamente determinados en el plano de estructura urbanística.

-En las parcelas en que no se determina expresamente se podrá optar por cualquier uso dotacional o de servicio público, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.

##### b) Complementarios:

-Garaje de categoría 1ª, con una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados; se podrá obviar este uso en caso de no ser necesario o de producir afección negativa al conjunto edificado o al programa del equipamiento o servicio público.

##### c) Cambio de uso:

-En caso de resultar obsoleto o innecesario un uso, se podrá sustituir por cualquier otro que tenga carácter de equipamiento o servicio urbano, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.

#### 2. Parcelación:

Se mantendrá la parcela delimitada en los planos. Se cumplirá la ordenanza específica para parcelas existentes mayores de 800

m<sup>2</sup> que establece el artículo 6.6.4 del PGOU.

#### 3. Altura:

##### a) Número de plantas:

El número máximo de plantas es de dos, como se señala para cada parcela en el plano correspondiente.

b) Altura métrica de edificación según la altura determinada: 2 plantas - 7,50 metros.

##### c) Ático:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

#### 4. Ocupación:

a) Coeficiente de ocupación: 75%.

b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.

#### 5. Tipología edificatoria:

-Edificación marginal cerrada en alineación de vial.

-Edificación marginal cerrada con alineación interior, exclusivamente en las parcelas grafiadas en planos de ordenación.

#### 6. Situación de la edificación:

Deberán respetarse las alineaciones interiores expresamente establecidas en planos de ordenación.

#### 7. Edificabilidad:

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

#### 8. Aparcamientos:

El estándar de aparcamiento obligatorio para el uso privado en interior de parcela es de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

#### 9. Estética:

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

**ARTÍCULO 37. Ordenanza Particular para Jardines**

Artículo 5.20. del vigente PGOU.

**ARTÍCULO 38. Ordenanza Particular para Red Viaria**

Artículo 5.22. del vigente PGOU.

**4.5 ORDENANZA ESPECÍFICA DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.**

**ARTÍCULO 39. Proyecto de ajardinamiento**

El proyecto de urbanización de cada una de las fases recogerá un Proyecto de ajardinamiento que integrara las premisas ambientales:

-Implantación de arbolado.

-Ajardinamientos interiores, con especificación de plantaciones y especies.

-Dotación y localización de mobiliario.

-Sistemas de riego a instalar.

**ARTÍCULO 40. Gestión de residuos**

El proyecto de urbanización correspondiente incluirá una propuesta de localización de los contenedores consensuada con las indicaciones de los Servicios Municipales.

Tanto el proyecto de urbanización correspondiente en cada una de las unidades de ejecución preverán de cara a la fase de ejecución la gestión de los residuos de la construcción y demolición de la propia obra, sometiéndose a la correspondiente licencia de vertido.

Respecto a las papeleras a instalar en viales y espacios públicos, se contemplará la dotación correspondiente para una distancia máxima entre ellas de 75 m.

#### 4.6. ORDENANZA RELATIVA A LAS CONDICIONES QUE DEBEN RESPETAR LOS FUTUROS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones que deben respetar los futuros proyectos de urbanización que desarrollen el PERI deben estar de acuerdo con los informes sectoriales emitidos:

#### ARTÍCULO 41. Suministro eléctrico

Los futuros proyectos de urbanización deberán respetar los informes sectoriales emitidos por la empresa suministradora (Endesa Distribución). De no existir acuerdo entre las partes, estas se someterán al arbitraje del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

#### ARTÍCULO 42. Suministro de Telecomunicaciones

Los futuros proyectos de urbanización deberán tener en cuenta los informes sectoriales emitidos por las empresas suministradoras. De no existir acuerdo entre las partes, estas se someterán al arbitraje del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

#### ARTÍCULO 43. Abastecimiento y Saneamiento

Los futuros proyectos de urbanización deberán tener en cuenta los informes sectoriales emitidos por la empresa suministradora (EMPROACSA). De no existir acuerdo entre las partes, estas se someterán al arbitraje del órgano competente de la Comunidad Autónoma.