

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

Núm. 1.047/2012

El Pleno de este Ilustre Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de octubre de 2.011, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial correspondiente al Sector Industrial SI-11, promovido por la entidad Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba, S.A., 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.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.1. Ámbito de aplicación.
- Art. 1.2. Vigencia y modificación del Plan Parcial.
- Art. 1.3. Obligatoriedad.
- Art. 1.4. Interpretación del documento.
- Art. 1.5. Normas de aplicación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- Art. 2.1. Unidades de Ejecución.
- Art. 2.2. Sistema de Actuación.
- Art. 2.3. Instrumentos complementarios de Ordenación.
- Art. 2.4. Instrumentos de Ejecución Material.
- Art. 2.5. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

CAPÍTULO III. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES. CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

SECCIÓN 1. CALIFICACIÓN DE SUELO. ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS

- Art. 3.1. Usos Globales. Calificación.
- Art. 3.2. Zonificación. Aprovechamiento Urbanístico.
- Art. 3.3. Sistemas Locales.
- Art. 3.4. Sistema viario y sistema técnico de infraestructuras.
- Art. 3.5. Sistema de Espacios Libres.
- Art. 3.6. Sistema de Equipamiento Dotacional Comunitario.

SECCIÓN 2. USOS PORMENORIZADOS

- Art. 3.7. Clases de usos y condiciones generales.
- Art. 3.8. Uso industrial.
- Art. 3.9. Uso terciario.
- Art. 3.10. Uso de Garaje, aparcamiento.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Art. 4.1. Disposiciones generales.
- Art. 4.2. Condiciones sobre la red viaria.
- Art. 4.3. Condiciones sobre las zonas verdes.
- Art. 4.4. Condiciones sobre la red de saneamiento y aguas pluviales.
- Art. 4.5. Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.
- Art. 4.6. Condiciones sobre la red de energía eléctrica.
- Art. 4.7. Condiciones sobre la red de alumbrado público.
- Art. 4.8. Condiciones sobre la red de Telefonía.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

5.1. Zonificación.

SECCIÓN 1. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-450

- Art. 5.2. Delimitación y Tipología IND-450.
- Art. 5.3. Condiciones de ordenación IND-450.

Art. 5.4. Condiciones de edificación IND-450.

Art. 5.5. Regulación de usos IND-450.

SECCIÓN 2. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-1500

- Art. 5.6. Delimitación y Tipología IND-1500.
- Art. 5.7. Condiciones de Ordenación IND-1500.
- Art. 5.8. Condiciones de edificación IND-1500.
- Art. 5.9. Regulación de usos IND-1500.

SECCIÓN 3. ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA TER-500

- Art. 5.10. Delimitación y Tipología TER-500.
- Art. 5.11. Condiciones de ordenación TER-500.
- Art. 5.12. Condiciones de edificación TER-500.
- Art. 5.13. Regulación de usos TER-500.

SECCIÓN 4. ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES EQ

- Art. 5.14. Delimitación y Tipología EQ.
 - Art. 5.15. Condiciones de ordenación EQ.
 - Art. 5.16. Condiciones de edificación EQ.
 - Art. 5.17. Regulación de usos EQ.
- ###### SECCIÓN 5. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES
- Art. 5.18. Definición.
 - Art. 5.19. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
 - Art. 5.20. Condiciones de uso.
 - Art. 5.21. Condiciones de diseño.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.- Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como Plan Parcial del Sector Industrial Nº 11 "Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba", y determinado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aguilar de la Frontera relativa al Centro Empresarial "Córdoba Sur", aprobado definitivamente, según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 26 julio de 2007.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Art. 1.2.- Vigencia y Modificación del Plan Parcial.

Documento I: - El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Documento II: - Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

Art. 1.3.- Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 1.4.- Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Ilustre Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera.

Art. 1.5. - Normas de aplicación.

1.- Será de plena aplicación lo dispuesto en la Modificación

Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aguilar de La Frontera relativa al Centro Empresarial "Córdoba Sur" y el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de La Frontera definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio y en particular en lo referente a:

Título II. Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo, que regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo, con las particularidades con las particularidades contenidas en las presentes ordenanzas.

Título V. Normas Generales, que regula las condiciones generales y particulares de los usos, edificación y urbanización, en cuanto a las siguientes regulaciones:

1. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre los usos es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos los establecidos en el Capítulo I. Normas de Uso con las particularidades contenidas en las presentes ordenanzas.

2. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre Normas Generales de la Edificación, es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos los establecidos en el Capítulo II. Normas de Edificación, con las particularidades contenidas las presentes Ordenanzas.

3. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre las infraestructuras se han de considerar, sin carácter normativo, los criterios orientativos especificados en Capítulo III. Normas de Urbanización con las particularidades contenidas en las presentes Ordenanzas.

2.- En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en el Capítulo IV de estas Ordenanzas Reguladoras.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 2.1.- Unidades de Ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan se establecen una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del sector, denominada U.E. "Industrial SI-11" cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en el Título II. Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo de las NN.SS. de Aguilar de la Frontera, en concordancia con la ley 7/2002 Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 2.2.- Sistema de Actuación.

1- El sistema de actuación para la unidad de ejecución se realizará por Compensación, de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, y la Sección Cuarta. Capítulo II, Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2- La parcelación de las manzanas propuesta en el presente Plan a efectos del desarrollo del proceso edificatorio se establecerán definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento, en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Art. 2.3.- Instrumentos complementarios de Ordenación.

Estudio de Detalle.

1. Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una manzana completa de la ordenación establecida en el Plan Parcial con las finalidades exclusivas establecidas en el artículo 15.1.a de la L.O.U.A.

2. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del

Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

c) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 en concordancia con el artículo 19 de la L.O.U.A.

Art. 2.4.- Instrumentos de Ejecución Material.

Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo, mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al Capítulo 3. Normas Urbanísticas NN.SS. de Aguilar de la Frontera y en concordancia con el art. 98 de la LOUA.

Dicho Proyecto de Urbanización, comprenderá también aquellas infraestructuras exteriores al sector detalladas en la memoria justificativa del presente Plan Parcial.

Proyectos de Edificación y otros.

Los supuestos de edificación y actividades, definidos en el Plan Parcial se llevaran a cabo por los siguientes tipos de ejecución:

De edificación.

De actividades e instalaciones.

De modificación del uso.

Art. 2.5.- Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial y se relacionan a continuación.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 30 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple el plazo anterior, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de seis años a partir de la adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO III. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DE SUELO SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN DE SUELO. ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS

Art. 3.1. Usos Globales. Calificación.

El presente Plan Parcial ordena el sector con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso característico INDUSTRIAL y los compatibles que específicamente se determinan en estas Normas, así como los Sistemas establecidos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Art. 3.2.- Zonificación. Aprovechamiento Urbanístico.

1. El aprovechamiento objetivo permitido por el Plan Parcial corresponde a la superficie edificable resultante de la edificabilidad establecida para cada suelo calificado con una determinada Zonificación, tipología y uso característico industrial o terciario.

2. Se concreta e identifica en el plano B-I Ordenación general-Zonificación de calificación de Suelo. Dicho suelo queda limitado a los usos y condiciones generales y particulares de ordenación y edificación de estas Ordenanzas.

Art. 3.3.- Sistemas Locales.

1. Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de este sector de suelo urbanizable ordenado.

2. El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, cuya titularidad

será pública y la gestión podrá ser privada, y en ella se podrán ubicar los usos dotacionales contemplados en estas Normas.

3. La ejecución del sistema viario y de infraestructuras y el sistema de espacios libres que estén al servicio del sector serán con cargo a los propietarios del suelo.

4. Los sistemas locales por su función y naturaleza se distinguen en los siguientes artículos.

Art. 3.4.- Sistema viario y Sistema Técnico de Infraestructuras.

1. Contempla el espacio destinado a viales, incluyendo las zonas de tránsito rodado, aparcamientos y tránsito peatonal. Así mismo todas las zonas calificadas como de reserva de viario, las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica (Centros de Transformación), alumbrado, telefonía, etc.

2. El sistema viario y sistema técnico de infraestructuras es de titularidad y dominio público quedando restringido al uso público de tránsito de peatones y vehículos y al que el Ayuntamiento determine según proceda.

Art. 3.5.- Sistema de Espacios Libres.

1. Contempla el espacio destinado a parques, jardines, áreas de juego, zonas de estancia y recreativas al aire libre de acuerdo a la reserva establecida en el art. 17.2 de la L.O.U.A, B el Sistema de Espacios Libres es de dominio, titularidad y uso público.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán ubicarse, conforme a las determinaciones de este Plan, construcciones e instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento propias del parque, zona verde o área de juego.

3. La superficie de suelo de cesión destinada al Sistema de Espacios Libres queda identificada en la documentación gráfica, plano B-I de ordenación a los efectos de calificación con la nomenclatura V.

Art. 3.6. Sistema de Equipamiento Dotacional Comunitario.

1. Comprende la reserva de suelos para dotaciones establecidos en el art. 17.2º de la L.O.U.A., excluidas las reservas para parques, jardines y aparcamientos, y que podrán destinarse a los usos dotacionales y servicios públicos establecidos en el artículo 5.3 y regulados en el Capítulo I del Título V del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera.

- Educativo.
- Cultural.
- Deportivo.
- Asistencial y Sanitario.
- Recreativo.
- Religioso.
- Administrativo.

2. La superficie de suelo de cesión destinada al sistema de Equipamiento Dotacional queda identificada en la documentación gráfica, plano B-I de a los efectos de calificación con la nomenclatura EQ.

SECCIÓN 2ª. USOS PORMENORIZADOS.

Art. 3.7. Clases de Usos y condiciones generales.

1. Las clases de usos contemplados en el presente Plan Parcial se ajustan a lo indicado en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera con las precisiones establecidas en los siguientes artículos.

2. A efectos de la regulación de las condiciones de uso en la zonificación del presente Plan Parcial podemos distinguir las siguientes modalidades de usos, en concordancia con el artículo 5.2. del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera:

- Uso Dominante: es aquel que ocupa en su implantación la mayor parte de la edificación o de la parcela.

- Uso Compatible: es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguna de las características que le son propias dentro de una misma parcela.

- Uso Prohibido: es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido de la zona de sector delimitado.

Art. 3.8. Uso Industrial.

1. Definición

Se corresponde con lo preceptuado y regulado en el Capítulo 1 del Título V, artículo 5.3, del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera.

2.- Categorías

A efectos de este Plan Parcial se considera admisibles todas las categorías establecidas en el artículo 5.3 indicado anteriormente:

- Producción industrial
- Almacenamiento
- Taller artesanal
- Taller de mantenimiento de productos de consumo
- Taller de mantenimiento de vehículos

3.- Condiciones

No existirá limitación de superficie para la implantación de las distintas categorías salvo las que se determine por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo, etc. Así como a la indicada para estas Normas.

Las industrias podrán disponer en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad de otros expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad.

Art. 3.9. Uso Terciario.

1.- Definición

Se corresponde con lo preceptuado y regulado en el Capítulo 1 del Título V, artículo 5.3, del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera.

2.- Categorías

A efectos de este Plan Parcial se considera admisibles todas las categorías establecidas en el artículo 5.3 indicado anteriormente:

- Comercio
- Oficina
- Actividades recreativas y de hostelería
- Garaje y Aparcamiento

3.- Condiciones

No existirá limitación de superficie para la implantación de las distintas categorías, salvo las que se determine por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las edificaciones se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo, etc, así como a lo indicado por estas Normas.

Las edificaciones dispondrán en el interior de su parcela o edificación, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad.

Art. 3.10. Uso de Garaje - Aparcamiento.

1.- Definición

Se corresponde con el espacio dentro de la parcela edificable destinado a plaza de aparcamiento de los vehículos necesario para el desarrollo de su actividad.

2.- Condiciones

Se establecen las siguientes condiciones en el ámbito de la presente modificación:

1. Accesos:

El espacio de acceso mínimo tendrá 2,5 m. de anchura.

2. Rampas:

Las pendientes máximas serán del 20 % en tramos rectos y del 16% en curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros y la anchura mínima de rampa de 3 metros.

3. Plazas de garaje:

Se señalarán debidamente en el pavimento debiendo figurar en los planos de proyecto. Cada plaza de garaje o aparcamiento dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 m de anchura por 4,50 m de longitud, salvo en el caso de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida, que deberán cumplir con las dimensiones y condiciones establecidas en la normativa vigente.

4. Instalaciones:

Dispondrán de las medidas adecuadas de ventilación, cuando no sea directa, así como de protección contra el fuego.

En cualquier caso los garajes cumplirán la normativa sectorial específica que le sea de aplicación.

3.- Previsión de Plazas de garaje o aparcamiento

a.- Todo proyecto de edificación, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir las dotaciones que se indican en el siguiente apartado.

b.- Las dotaciones mínimas de plazas a prever en garaje o aparcamiento, son las siguientes en función del uso dominante a que se destine la edificación:

- Uso Industrial: Una plaza por cada 200 m2 de superficie construida.

- Terciario: Una plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

- Uso Dotacional: Se preverán en conformidad a la Normativa específica que le sea de aplicación o en su defecto, una plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 4.1.- Disposiciones Generales.

1. El suelo se urbanizará mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al art. 98 de la L.O.U.A, cuyo ámbito será el sector desarrollado en el presente Parcial.

2. El Proyecto de Urbanización contendrá las obras de las conexiones exteriores a ejecutar por el Sector, así como, en su caso, la evaluación económica de aquellas obras que les correspondan costear según el Plan Especial de Infraestructuras.

A este respecto, los propietarios del sector quedarán comprometidos a la asunción de los costes repercutibles y determinaciones de las conexiones exteriores que establezca el Plan Especial de Infraestructuras.

Estos costes tendrán a todos los efectos la consideración legal de gastos de urbanización.

3. Los gastos de Urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados de la Unidad de Ejecución, el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones de la L.O.U.A.

4. Las obras de Urbanización contemplarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Condicionado de la Declaración Previa de Impacto

Ambiental derivados de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual NN.SS. de Aguilar de la Frontera relativa al Centro Empresarial "Córdoba Sur", incluyéndose en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto de Urbanización y en su caso en la correspondiente partida presupuestaria.

Art. 4.2 - Condiciones sobre la red viaria.

1. El proyecto de urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definido en el presente Plan Parcial y garantizará las conexiones a las carreteras y viales de las áreas adyacentes, de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del Plan Parcial.

2. El proyecto de Urbanización contemplará las características y dimensionado de viales establecidos en el presente Plan Parcial.

3. El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Art. 4.3 - Condiciones sobre las zonas verdes.

1. El proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de los espacios libres (zonas verdes) de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria justificativa del presente Plan Parcial.

2. La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio rural en que se integran para configurar zonas de estancia y recreo de acuerdo a la memoria justificativa del presente Plan Parcial.

3. Se mantendrán las plantaciones autóctonas actuales (olivar y viñedo), tanto para el estrato arbóreo como arbustivo, reforestándose las zonas verdes no coincidentes con plantaciones actuales con los ejemplares eliminados durante las obras de urbanización o en su lugar por otros de iguales características.

Art. 4.4 - Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. La red de alcantarillado y saneamiento será subterránea mediante sistema separativo, independiente para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, conectándose a la red general, cumpliendo las determinaciones tanto de la memoria como de la documentación gráfica.

2. La red de alcantarillado contemplará las determinaciones al respecto del art. 5.44 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, las prescripciones de la Compañía responsable del servicio y cumplirán las prescripciones de la Normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionamiento y características en base a las determinaciones del presente Parcial.

Art. 4.5 - Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.

1. La red de distribución será subterránea y garantizará el suministro mediante enganche y conexión a la red municipal y cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación del presente Parcial.

2. La red de abastecimiento igualmente contemplará las determinaciones al respecto del art. 5.43 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, las prescripciones de la Compañía suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente en relación a

las previsiones de consumo, elementos características y dimensionado en base a las determinaciones del presente Parcial.

Art. 4.6.- Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica.

1. La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante la conexión a las líneas exteriores.

2. La red de media y baja tensión igualmente contemplará las determinaciones del art. 5.45 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, las prescripciones de la Compañía Suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Art. 4.7.- Condiciones sobre la red de Alumbrado Público.

1. La red de Alumbrado será subterránea, alimentándose de los centros de transformación previstos.

Sus características, nivel de iluminación, luminarias, etc. atenderán a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del presente Plan Parcial, en función de las características y funcionalidad vial.

2. El dimensionado, cálculo y ejecución contemplará como mínimo las determinaciones del art. 5.45 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, las prescripciones del Excelentísimo Ayuntamiento de Aguilar de La Frontera y se ajustará a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Art. 4.8.- Condiciones sobre la red de Telefonía.

La red de telefonía será subterránea y atenderá a las prescripciones de la Compañía Telefónica, CTNE, de acuerdo a las determinaciones del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

Art. 5.1. Zonificación.

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios.

- Zonificación Industrial IND-450.
- Zonificación Industrial IND-1500.
- Zonificación Terciario TER- 500.
- Zonificación Equipamiento Dotacional Comunitario EQ.
- Zonificación Espacios Libres V.

SECCIÓN 1ª. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-450

Art. 5.2.- Definición y Tipología IND-450.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1 Ordenación General. Zonificación" como IND-450, parcelas recayentes a los viales B, D, E, F, G, I, J de la ordenación.

Responde a la tipología de edificación industrial entre medianeras o adosada, retranqueada respecto a la alineación a vial.

Corresponderán a la implantación de industrias mayoritarias en el sector, industrias pequeñas y medianas con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Art. 5.3.- Condiciones de ordenación IND- 450.

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 450 m².
- Fachada mínima a vial: 15 m.

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 1,24 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

- Será obligatorio adosarse a las medianeras laterales.

- La separación respecto a linderos públicos o alineación a vial se fija en 5m.

- En caso de existir separación al lindero posterior o trasero, esta separación no será inferior a 3 m.

Art. 5.4.- Condiciones de edificación IND-450.

1.-Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

2.- Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima edificable será de 12 metros respecto al vial.

De manera excepcional se podrán admitir alturas máximas de 20m por necesidades técnicas específicas de la industria implantada, esta necesidad deberá ser debidamente justificada en el proyecto de edificación.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de niveles o plantas que permita el cumplimiento tanto de la altura máxima edificable como el de la altura libre mínima de planta.

3.-Altura libre de plantas

La altura libre mínima de planta será 3,5 metros.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Condiciones suplementarias de composición

Dada la visibilidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición:

- La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

- La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional.

- Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada.

- Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio.

- Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

- Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela, estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

5.-Dotación de plazas de aparcamiento

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la parcela o de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

Art. 5.5. Regulación de Usos IND-450.

Se admiten los siguientes usos:

- a) Uso dominante: Industrial en todas sus categorías.

b) Usos compatibles:

Terciario en todas sus categorías.

Dotacional y Servicios Públicos en todas sus categorías.

c) Usos prohibidos:

Residencial en todas sus categorías.

6.- Ordenanza de valla

a) Parcelas edificadas

- Vallas alineadas a vial: En caso de llevarse a cabo el vallado, se podrá realizar con 1,00 metro de altura a base de elementos sólidos y opacos, realizándose el resto, hasta una altura máxima de 2 m, con un cerramiento ligero y transparente. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Alineación

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con los límites de las parcelas.

SECCIÓN 2ª. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-1500.**Art. 5.6.- Definición y Tipología IND-1500.**

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1 Ordenación General. Zonificación" como IND-1500, parcelas re-cayentes a los viales A, B, D, G, H, I de la ordenación.

Responde a la tipología de edificación industrial aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Corresponderán a la implantación de industrias pesadas y grandes industrias escaparates con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Art. 5.7.- Condiciones de ordenación IND-1500.**1. Parcela mínima edificable**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1500 m².

- Fachada mínima a vial: 25 m.

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 0,8618572 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 m.

- Separación mínima a linderos privados o medianeros: 3 m.

Art. 5.8.- Condiciones de edificación IND-1500.**1.-Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

2.- Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima edificable será de 12 m.

De manera excepcional se podrán admitir alturas máximas de 20 m. por necesidades técnicas específicas de la industria implantada, esta necesidad deberá ser debidamente justificada en el proyecto de edificación.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de niveles o plantas que permita el cumplimiento tanto de la altura máxima edificable como el de la altura libre mínima de planta.

3.-Altura libre de plantas

La altura libre mínima de planta será 3,50 m.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Condiciones suplementarias de composición

5. Dada la visibilidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición:

6. - La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

7. - La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional.

8. - Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada.

9. - Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio.

10. - Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

11. - Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela, estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

5.-Dotación de plazas de aparcamiento

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

6.- Ordenanza de valla

a) Parcelas edificadas

- Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar con 1,00 metro de altura a base de elementos sólidos y opacos, realizándose el resto, hasta una altura máxima de 2 m, con un cerramiento ligero y transparente. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido

cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

c) Alineación

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con los límites de las parcelas.

Art. 5.9. Regulación de Usos IND-1500.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Industrial en todas sus categorías.

b) Usos compatibles:

Terciario en todas sus categorías.

Dotacional y Servicios Públicos en todas sus categorías.

Residencial:

- Uso pormenorizado: Alojamiento comunitario:

- Categoría 1ª: Residencia temporal: hoteles, hostales y pensiones.

Abastecimiento:

- Categoría 2ª: Abastecimiento de energía y prestación de servicios rápidos a los vehículos.

c) Usos prohibidos:

Residencial en todas las categorías no compatibles.

SECCIÓN 3ª. ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA TER-500.

Art. 5.10. Definición y Tipología Terciaria TER-500.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1 Ordenación General. Zonificación" como TER-500, parcelas recayentes a los viales A, B, C, D y K.

Responde a la tipología de edificación terciaria entre medianeras o adosada con alineación de fachadas respecto a vial.

Art. 5.11. Condiciones de ordenación TER-500.

1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m. 2

- Fachada mínima a vial: 15 m.

- Todas las parcelas contarán como mínimo con fachada a 2 viales.

2.- Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 2,5 m²/m²s sobre superficie terciaria neta.

3.-Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

- Será obligatorio adosarse a los linderos públicos y privados.

- Será obligatorio alinearse respecto a los viales.

- En las parcelas con fachada a los viales A, B y K, se permitirá una separación respecto a estos viales, debiendo tener esta en caso de producirse un mínimo de 5 m.

Art. 5.12. Condiciones de edificación TER-500.

1.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela terciaria neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

2.- Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima edificable será de 15 metros respecto a la alineación con el vial C.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de niveles o plantas que permita el cumplimiento de la altura libre mínima de planta.

3. Altura libre de plantas

La altura libre mínima de planta será 3,00 metros.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Condiciones suplementarias de composición

5. Dada la visibilidad de los edificios que habrán de realizarse

al amparo de las presentes Ordenanzas, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición:

6. - La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

7. - La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional.

8. - Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada.

9. - Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio.

10. - Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

11. - Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela, estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

5. Dotación de plazas de aparcamiento

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la parcela o de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

Art. 5.13. Regulación de Usos TER-500.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Terciario en todas sus categorías.

b) Usos compatibles:

Industrial en todas sus categorías excepto Producción industrial.

Dotacional y Servicios Públicos en todas sus categorías.

Residencial:

- Uso pormenorizado: Alojamiento comunitario:

- Categoría 1ª: Residencia temporal: hoteles, hostales y pensiones.

Abastecimiento:

- Categoría 2ª: Abastecimiento de energía y prestación de servicios rápidos a los vehículos.

c) Usos prohibidos:

Residencial en todas las categorías no compatibles.

6.- Ordenanza de valla

Será de aplicación en las parcelas con fachada a los viales A, B y K, cuando la edificación se retranquee respecto a dichos viales.

a) Parcelas edificadas

- Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar con 1,00 metro de altura a base de elementos sólidos y opacos, realizándose el resto, hasta una altura máxima de 2 m, con un cerramiento ligero y transparente. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

c) Alineación

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con las alineaciones públicas de las parcelas.

SECCIÓN 4ª. ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES. EQ

Art. 5.14. - Delimitación y Tipología EQ.

Comprende las zonas o reservas de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiados y delimitados en el "Plano B1 Ordenación General. Zonificación" con la nomenclatura EQ.

Responde a la tipología de edificación Dotacional implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Art. 5.15. - Condiciones de Ordenación EQ.

1. Edificabilidad neta

Parque Deportivo: La que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Equipamiento Social: La que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Equipamiento Comercial: La que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

2. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 metros.

- Separación mínima a espacios libres: 5 metros.

Art.5.16. -Condiciones de la edificación EQ.

Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la edificación dotacional para todas sus plantas será del 70 % de la superficie neta de la parcela.

1.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 20 m.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de niveles o plantas que permita el cumplimiento tanto de la altura máxima edificable como el de la altura libre mínima de planta.

3.- Altura libre de plantas

La altura libre de planta baja y plantas altas no será inferior a 3,00 m.

4.- Condiciones suplementarias de composición

Dada la singularidad del emplazamiento previsto en el Plan Parcial para los Equipamientos Dotacionales, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes, que se adaptará al diseño de la zona de espacios libres que circunda la parcela reservada para lograr, de esta manera la continuidad de ambos espacios.

La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo y con materiales de 1ª calidad.

Con el objetivo de lograr esta continuidad no se construirá ningún tipo de barrera física entre el espacio libre de la parcela rotacional y la zona de espacios libres circundante.

Al igual que en los espacios libres circundantes, el diseño de estos espacios libres de la parcela dotacional primará el mantenimiento de la plantación de olivar existente, integrándola en el diseño y reforestando las zonas donde se hubiese perdido la trama

de la plantación por motivo de las obras.

5.- Dotación de plazas de aparcamiento

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

6.- Ordenanza de valla

No se permite realizar vallas respecto a medianeras, linderos públicos, viales o espacios libres.

Artículo 5.17.- Regulación de usos EQ.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Dotacional y Servicios Públicos en todas sus categorías.

b) Usos compatibles:

Terciarios de titularidad pública ligados al uso dominante.

Usos al Aire Libre.

c) Usos prohibidos:

Industrial, Terciario, Residencial.

SECCIÓN 5ª. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

Art.5.18.-Definición.

Corresponde con las zonas grafiadas con la denominación de V en el plano B-1 de Ordenación del presente Plan Parcial.

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juegos de niños y aquellas que mejoren las condiciones medio ambientales del área.

Art. 5.19.- Condiciones de ocupación y edificabilidad.

En cuanto a las condiciones de ocupación y edificabilidad, el presente documento se remite a la regulación existente en el Artículo 6.18. "Ordenanzas comunes de la Zona Espacios Libres" del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera.

En todo caso, el acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de cercas o vallas y se mantendrá en todo momento bajo titularidad pública.

Art. 5.20.- Condiciones de uso.

Se destinarán a parques, jardines y zonas de juego. El acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de cercas o vallas y se mantendrá en todo momento bajo titularidad pública.

Art. 5. 21.- Condiciones de diseño.

El diseño de los espacios libres primará la conservación de la plantación de olivar existente mediante su integración en el trazado de los mismos, completando dicha plantación preferentemente con ejemplares procedentes de otros ámbitos del sector.

Por otro lado desde el espacio libre V1 se deberá contemplar la continuidad con los espacios libres de la parcela dotacional EQ1.

Asimismo se informa que contra la resolución transcrita, que pone fin a 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, 7 febrero de 2012.- El Alcalde, Fdo. Francisco Paniagua Molina.