

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

Núm. 1.626/2016

El Pleno de este Ilustre Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2014, aprobó definitivamente el Plan Parcial correspondiente al Sector Residencial SR-15, promovido por Josefa y Rafael Fernández Valle y otros, se inscribió en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos y de conformidad con el artículo 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

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Carácter de las presentes ordenanzas

Artículo 2. Ámbito de aplicación

2. REGULACIÓN DE USOS

Artículo 3. Clases de usos. Definición

Artículo 4. Usos globales

Artículo 5. Usos pormenorizados por razón de destino

Artículo 6. Usos pormenorizados según sus limitaciones de utilización

Artículo 7. Usos pormenorizados según su régimen de propiedad

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8. Determinaciones para el viario

Artículo 9. Determinaciones para las zonas verdes

Artículo 10. Determinaciones para las infraestructuras

Artículo 11. Documentación del proyecto

4. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL USO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 12. Parcelación

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Carácter de las presentes Ordenanzas

Las ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial tienen carácter complementario a las contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera.

Ante la existencia de contradicciones prevalecerán las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Aguilar de la Frontera.

En el caso en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología y grafismos contenidos en la totalidad del documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas reguladoras son de aplicación en el ámbito delimitado por el Sector Residencial SR-15, objeto del presente Plan Parcial.

2. REGULACIÓN DE USOS

Artículo 3. Clases de usos. Definición

Se establece la siguiente clasificación de usos según las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

1. Clases de usos según ámbito de referencia:

a) Uso global: es aquél que caracteriza a cada una de las zonas o subzonas de suelo urbano y a los sectores de suelo urbanizable, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, condicionando su implantación según su grado de compatibilidad con él.

b) Usos pormenorizados: son aquéllos usos concretos que se

asignan a cada zona o subzona establecida al calificar el suelo.

2. Clases de usos pormenorizados según su intensidad:

a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela en que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento, ya sea porque venga exigido por el mismo en aplicación de normas específicas del uso o de las condiciones particulares de zona.

b) Uso dominante o principal: es aquél que ocupa en su implantación la mayor parte de la edificación o de la parcela porque el planeamiento lo exija o lo permita.

c) Uso compatible: es aquél que puede coexistir en una misma edificación o parcela con el uso dominante, sin perder ninguno de ellos las características que le son propias y bajo las condiciones de compatibilidad que expresamente señale el plan y las normas generales de edificación.

d) Uso complementario: es aquél que por exigencias de la legislación urbanística o del propio plan tendrá que existir acompañando al uso dominante o al compatible en una misma parcela.

3. Usos prohibidos:

a) Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida de un ámbito por determinación de las Normas Subsidiarias o del planeamiento de desarrollo de las mismas, debido a que imposibilita la consecución de objetivos de ordenación o a que perjudicaría notoriamente a los usos existentes o a implantar.

b) Son usos prohibidos:

- Los usos contemplados en las presentes normas que no sean expresamente incluidos como exclusivos, dominantes, compatibles o complementarios para una determinada zona o calificación urbanística. No se consideran prohibidos aquellos otros usos no contemplados por las presentes normas, si cuentan con regulación de las condiciones de ubicación e implantación en su normativa sectorial y, en función de ella, resultan autorizables en un lugar.

- Los usos incluidos como exclusivos, dominantes, compatibles o complementarios cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles a su implantación el propio plan o las normativas generales o municipales vigentes.

- Los así conceptuados por las normativas generales vigentes.

Artículo 4. Usos globales

Uso global: Residencial.

Artículo 5. Usos pormenorizados por razón de destino

Los usos globales propuestos se distribuyen en las siguientes zonas:

- Uso Residencial Manzana Cerrada SR-15.
- Uso Residencial Unifamiliar Aislado SR-15.
- Usos Múltiples en Manzana Cerrada 1 SR-15.
- Usos Múltiples en Manzana Cerrada 2 SR-15.
- Espacios Libres: jardines y área de juegos.
- Equipamiento SIPS.
- Red Viaria.
- Zona de Edificación Residencial en Manzana Cerrada SR-15 (7.841,41 m²).

Esta ordenanza será de aplicación a las Manzanas M-1 y M-2 y establece la siguiente pormenorización de usos y condiciones para la zona de uso Residencial en Manzana Cerrada contenida en la UE PP SR-15:

1. Uso global: Residencial. Siempre que, en cada parcela lucrativa de las manzanas M-1 y M-2, quede totalmente garantizado que más del 50% del techo edificable de la misma se destina a uso residencial, se permitirán los siguientes usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento de categoría 1ª.

- Taller artesanal de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 1ª.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Asistencial y sanitario de categoría 1ª.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.
- b) Dominantes:
 - Viviendas de cualquier categoría.
 - Alojamiento comunitario.
 - Almacenamiento de categoría 2ª.
 - Taller artesanal de categoría 2ª.
 - Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
 - Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
 - Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
 - Garaje de categoría 1ª.
 - Educativo.
 - Cultural de categoría 1ª.
 - Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
 - Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
 - Administrativo.
 - Abastecimiento de categoría 1ª.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.
- c) Compatibles:
 - Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.
 - Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- d) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª.
- 3. Parcelación:

Toda parcela definida por Proyecto de Reparcelación 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.
- 4. Tipología edificatoria:

Será edificación marginal cerrada en alineación de vial.
- 5. Situación de la edificación:

La tipología edificatoria será única en cada frente de manzana.
- 6. Edificabilidad:
 - El coeficiente de edificabilidad será de 1'20897 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.
 - La superficie edificable quedará determinada, para cada parcela, por la aplicación de la totalidad de limitaciones que se establecen, de modo individual, los conceptos de coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios, siendo de cumplimiento obligatorio la totalidad de las restricciones que cada concepto impone por separado.
- 7. Altura:
 - Número de plantas: Dos (2) plantas.
 - Altura métrica de edificación: 7,50 metros.
 - 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, con las condiciones que establezca el plan parcial.
- 8. Ocupación:
 - Coeficiente de ocupación máximo: 61%.
- 9. Nº de plazas de garaje:
 - Se establece un mínimo de 1 plaza de garaje por vivienda (es decir un mínimo de 9 plazas de garaje para la Manzana M1 y 30 para la M2).
 - Zona de uso residencial unifamiliar aislado SR-15 (3.042,17 m²).
- Esta ordenanza será de aplicación a la Manzana M-4 y establece la siguiente pormenorización de usos y condiciones para la zona de uso Residencial Unifamiliar Aislado contenida en la UE PP SR-15:
 1. Uso global: Residencial.
 2. Usos pormenorizados:
 - a) Usos Exclusivos:
 - Educativo categoría 2ª.
 - Cultural de categoría 1ª de uso privado.
 - Deportivo de categoría 2ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas de categoría 2ª.
 - b) Usos Dominantes:
 - Viviendas de categoría 1ª.
 - c) Usos Compatibles.
 - Despachos y consultas profesionales vinculados a la vivienda del titular.
 - Garaje de categoría 1ª.
 - Deportivo de categoría 3ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas de categoría 3ª.
 - d) Usos Complementarios.
 - Garaje de categoría 1ª ó 2ª en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificados destinados a otros usos, si se proyectan más de 100 metros cuadrados de superficie edificada destinada a ellos. No se podrá ocupar con garaje de categoría 2ª más del 20% de la superficie libre de parcela.
 3. Parcelación:

Toda parcela definida por el Proyecto de Reparcelación deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

 - Superficie no menor de 375 metros cuadrados.
 - Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 14 metros.
 - Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.
 4. Tipología edificatoria:
 - Edificación aislada.
 5. Edificabilidad:
 - El coeficiente de edificabilidad será de 0,2794 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.
 - La superficie edificable quedará determinada, para cada parcela, por la aplicación de la totalidad de limitaciones que se establecen, de modo individual, los conceptos de coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios, siendo de cumplimiento obligatorio la totalidad de las restricciones que cada concepto impone por separado.
 6. Altura:
 - Número de Plantas: Dos (2) plantas.
 - Altura métrica de la edificación: 7,5 metros.
 - Ático o torreón:
 - Por encima de la altura de edificación establecida podrá edifi-

carse uno de los siguientes cuerpos:

- Un ático, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que deberá albergarse totalmente bajo tejado. 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.

- Un torreón, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, de planta rectangular, con lados de dimensión no superior a cuatro (4) metros.

7. Ocupación:

- Coeficiente de ocupación máximo: 27,94%.

8. Nº de plazas de garaje:

- Se establece un mínimo de 1 plaza de garaje por vivienda (es decir un mínimo de 5 plazas de garaje para la Manzana M4).

- Zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada 1 SR-15 (4.864,76 m²).

Esta ordenanza será de aplicación a la Manzana M-3 y establezca la siguiente pormenorización de usos y condiciones para la zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada 1 contenida en la UE PP SR-15:

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1ª, 2ª y 7ª.
- 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:

- 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.

2. Parcelación:

Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Re-parcelación o de Parcelación, deberá cumplir en función de la altura métrica de edificación determinada, 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. Tipología edificatoria:

Será edificación marginal cerrada en alineación de vial.

4. Situación de la edificación:

La tipología edificatoria será única en cada frente de manzana.

5. Edificabilidad:

- El coeficiente de edificabilidad será de 1'3859 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

- La superficie edificable quedará determinada, para cada parcela, por la aplicación de la totalidad de limitaciones que se establecen, de modo individual, los conceptos de coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios, siendo de cumplimiento obligatorio la totalidad de las restricciones que cada concepto impone por separado.

6. Altura:

- Número de plantas: Dos (2) plantas.

- Altura métrica de edificación: 7,50 metros.

- 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, con las condiciones que establezca el plan parcial.

7. Ocupación:

- Coeficiente de ocupación máximo: 100%.

8. Nº de plazas de garaje:

- Es exigible, para cada parcela lucrativa una plaza de garaje por cada 137 mt edificables o fracción, para la Manzana M3. En todo caso se establece la obligación mínima de 1 plaza de garaje por cada parcela edificable, con independencia de la superficie edificable de la misma.

10. Zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada 2 SR-15 (5.414,11 m²).

Esta ordenanza será de aplicación a la Manzana M-5 y establezca la siguiente pormenorización de usos y condiciones para la zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada 2 contenida en la UE PP SR-15:

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Una única Vivienda de categorías 1ª con un techo máximo de 252,53 m²t. para esta Zona, no superando el límite del 5% de la edificabilidad de la zona como indica la ficha de planeamiento.

- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1ª, 2ª y 7ª.
- 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:

- Una única Vivienda de categorías 1ª con un techo máximo de 252,53 m²t. para esta Zona, no superando el límite del 5% de la edificabilidad de la zona como indica la ficha de planeamiento.

- 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.

2. Parcelación:

Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Re-parcelación o de Parcelación, deberá cumplir en función de la altura métrica de edificación determinada, 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. Tipología edificatoria:

En principio será edificación marginal cerrada en alineación de vial, aunque siempre que se garantice que la tipología sea única en cada frente de manzana se podrá permitir un retranqueo homogéneo para ese frente de manzana.

4. Situación de la edificación:

La tipología edificatoria será única en cada frente de manzana.

5. Edificabilidad:

- El coeficiente de edificabilidad será de 0,9475 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

- La superficie edificable quedará determinada, para cada parcela, por la aplicación de la totalidad de limitaciones que se establecen, de modo individual, los conceptos de coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios, siendo de cumplimiento obligatorio la totalidad de las restricciones que cada concepto impone por separado.

6. Altura:

- Número de plantas: Dos (2) plantas.

- Altura métrica de edificación: 7,50 metros.

- 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, con las condiciones que establezca el plan parcial.

7. Ocupación:

- Coeficiente de ocupación máximo: 94,75%.

8. Nº de plazas de garaje:

- Es exigible, para cada parcela lucrativa una plaza de garaje por cada 92 mt edificables o fracción, para la Manzana M5. En todo caso se establece la obligación mínima de 1 plaza de garaje por cada parcela edificable, con independencia de la superficie edificable de la misma.

- Zona de Espacios Libres (Jardines y Áreas de Juego).

El PP SR-15 reserva para Espacios Libres una superficie de 4.290,89 m², de los que solo 3.918,27 m² son computables.

La Zona de Espacios Libres de uso y dominio público, se ocuparán exclusivamente aplicando sólo algunas de las previsiones que contienen las Ordenanzas de Jardines y Áreas de Juego que contienen las NNSS, artículos 6.20 y 7.10.4 respectivamente.

A efectos del cómputo del porcentaje previsto en las NNSS destinada a Espacios Libres no se incluye la banda ajardinada V-3 de 372,62 m² recogida en el Plano nº 5, quedando como superficie computable la suma de V-1, V-2, V-4 y V-5 con una superficie de 3.918,27 m².

Queda excluido cualquier otro uso no previsto en el presente Plan Parcial, salvo el de pequeños almacenes o cobertizos para aperos o vestuarios de jardineros o quioscos, de un máximo de 60 metros cuadrados de superficie edificada, que no supongan

nunca más del 5% de la superficie de cada área libre y que se separen entre sí un mínimo de 100 metros si se destinan al mismo uso y de 20 metros si se destinan a usos distintos.

La Ordenación que establece este Plan Parcial divide la Zona de Espacios Libres en dos subzonas discontinuas:

a) Subzona Jardín 2.401,71 m² de los que solamente 2.029,09 m² son computables:

Esta subzona se compone de dos piezas:

- La primera (V-1), tiene una superficie de 2.029,09 m². Se localiza en la margen izquierda del último tramo del encauzamiento propuesto y actúa de colchón entre la presente actuación urbanística y las tierras de labor ubicadas al sur del ámbito del Plan Parcial. Esta pieza tiene acceso a través de la calle de nueva apertura A y presenta gran fachada al Camino de las Minas preexistente.

- La segunda (V-3) se reduce a una superficie de 372,62. Se localiza en la margen izquierda del primer tramo del encauzamiento propuesto. Se trata de una superficie residual de cesión obligatoria para el ayuntamiento pero no computable como estándar urbanístico ya que no se le puede inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro por sus reducidas dimensiones y que ha sido impuesta por la Agencia Andaluza del agua para asegurar la servidumbre legal de 5 m desde el cauce que exige la normativa sectorial. A esta pieza se accede a través de la calle de nueva creación C y parte del Camino de las Minas.

A continuación se desglosa el contenido de la Ordenanza para la Subzona Jardín que contiene el PP SR-15:

A. Usos:

1. Dominante:

- Esparcimiento, Reposo y Recreo.

2. Compatibles:

- Comercio de categoría 6ª.

- Cultural de categoría 2ª.

- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.

- Tránsito de vehículos de categoría 3ª.

- Tránsito peatonal.

B. Dotaciones:

1. Obligatorias:

- Áreas de ajardinamiento.

- Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.

2. Optativas:

- Fuentes para beber agua.

- Otras adecuadas al uso dominante.

- Juegos infantiles y de preadolescentes

b) Subzona Área de Juego (1.889,18 m²):

Esta subzona se compone de tres piezas:

- La primera (V-2), tiene una superficie de 646,60 m². Se localiza, tras el equipamiento EQ-1, en la margen derecha del último tramo del encauzamiento propuesto, como imperativo de la Agencia Andaluza del Agua para garantizar la existencia de 5 m de servidumbre desde el cauce que exige la normativa sectorial. Esta pieza tiene dos accesos a través de la calle de nueva creación A.

- La segunda (V-4) se reduce a una superficie de 255,97 m². Se localiza en la margen derecha del primer tramo del encauzamiento propuesto y actúa de colchón entre la presente actuación urbanística y las tierras de labor ubicadas al sur del ámbito del Plan Parcial. A esta pieza se accede a través de la calle de nueva creación C.

- La tercera (V-5) se reduce a una superficie de 986,61 m². Se localiza al Noreste del Sector y actúa de colchón entre la presente actuación urbanística y la Carretera N-331. A esta pieza se ac-

cede a través de la calle de nueva creación F y la propia carretera n-331.

La Ordenanza para la Subzona Áreas de Juego que contiene el PP SR-15 se expone a continuación:

A. Usos:

1. Dominante:

- Esparcimiento, Reposo y Recreo.

2. Compatibles:

- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.

- Tránsito de vehículos de categoría 1ª.

- Tránsito peatonal.

B. Dotaciones:

1. Obligatorias:

- Juegos infantiles y de preadolescentes.

- Áreas ajardinadas.

2. Optativas:

- Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.

- Fuentes para beber agua.

- Otras adecuadas al uso dominante.

- Zona equipamientos.

El PP SR-15 reserva para equipamientos una superficie de 1.723,48 m² que se resuelven como tres piezas Separadas:

- EQ-1 con una superficie de 1.353,70 m².

- EQ-2 con una superficie de 135,13 m².

- EQ-3 con una superficie de 234,65 m².

Los equipamientos se han dispuesto, vinculados a los ejes viarios principales del Plan garantizando su accesibilidad y su caracterización en la ordenación, consiguiendo una perfecta integración con la estructura urbanística.

Los usos pormenorizados son contemplados en el artículo 7.9 de las NNSS, para cada uno de los tipos de equipamiento planteados.

- Red viaria.

El Plan Parcial SR-15 determina una red viaria propia del Sector y su enlace con el Sistema general de Comunicaciones que ocupa una superficie de 7.828,85 m².

Partiendo de la Ordenanza de Red Viaria y Protección del Vial, contenida en el artículo 6.22 de las NNSS, el Plan Parcial contempla como únicos usos sobre la red viaria que diseña:

1. Dominantes:

- Tránsito de vehículos de categoría 2ª y 3ª.

- Tránsito peatonal.

2. Compatibles:

- Comercio categoría 6ª.

- Aparcamiento de categoría 4ª. Se ubicarán en uno de los la-

dos de los viales y siempre dispuesto en batería.

- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.

- Tránsito de vehículos de categoría 1ª, con restricciones especiales.

Artículo 6. Usos pormenorizados según sus limitaciones de utilización

a) Uso público: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada posibilitando su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

b) Uso privado: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada limitando su utilización habitual a un grupo restringido de ciudadanos.

Artículo 7. Usos pormenorizados según su régimen de propiedad

a) Uso de titularidad pública: se desarrolla sobre un bien de propiedad pública.

b) Uso de titularidad privada: se desarrolla sobre un bien de propiedad privada. Los usos de titularidad privada, en todos los casos, incluso los dotacionales y de servicio público, tienen aprovechamiento lucrativo.

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8. Determinaciones para el viario

Se mantendrán las prescripciones indicadas en el Plan Parcial y en las NNSS.

Artículo 9. Determinaciones para las zonas verdes

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en las NNSS.

Artículo 10. Determinaciones para las infraestructuras

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Plan Parcial y en las NNSS.

Artículo 11. Documentación del Proyecto

Se atenderá en todo a lo que la ley del suelo y sus reglamentos, y las NNSS prescriben sobre documentación en este tipo de proyectos.

4. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL USO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 12. Parcelación

Parcelas existentes:

Las parcelas ubicadas junto a la carretera N-331 preexistentes con anterioridad al momento de la aprobación inicial de este Plan, o figuren en los planos del Plan, serán edificables con independencia de que cumplan las condiciones que las Normas de superficie mínima, frente de parcela y dimensiones del diámetro de círculo inscribible".

En Aguilar de la Frontera, a 29 de abril de 2016. El Alcalde, Fdo. Francisco Juan Martín Romero.