

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

Núm. 4.077/2011

El Pleno de este Ilustre Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2011, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS. y Catálogo de Aguilar de la Frontera, en su art. 5.39 "Edificios fuera de Ordenación", según documento redactado por el arquitecto D. Juan Muro Álvarez y promovido por el Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, 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 de la normativa urbanística modificada de dicho instrumento de planeamiento, insertándose a continuación.

Normativa urbanística modificada

Art. 5.39:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con ellas quedan calificados como fuera de ordenación, sometiéndose al régimen general de la legislación urbanística con las excepciones establecidas a continuación.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación:

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, y los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase.

En suelo no urbanizable, el Plan incluye también en esta situación las edificaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, las situadas en parcelaciones urbanísticas y aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios del suelo no urbanizable.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente:

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, conforme al destino establecido, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pre-

tenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Serán también autorizables las obras de mejora o reforma que impliquen ampliación de la edificación existente siempre que no supongan la superación de la ocupación y edificabilidad máxima asignada por el Plan a la parcela, y que la ampliación proyectada se ajuste al resto de determinaciones exigidas por esta normativa. En ningún caso podrán autorizarse este tipo de obras en edificaciones en suelo no urbanizable que se localicen a menos de 200 metros de suelos urbanos o urbanizables.

4. No podrán otorgarse licencias urbanísticas sobre obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, que no hayan sido declaradas en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, según la normativa urbanística vigente, en cuyo caso procederá a la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. La calificación de fuera de ordenación no comprende, en suelo urbano, los siguientes casos:

- Cuerpos de edificación objeto de protección según lo determinado en el Catálogo.

- Las dos crujías paralelas a las fachadas de edificios objeto de protección exterior según lo determinado en el Catálogo.

- Los edificios existentes que sobre la altura de dos plantas elevan una cámara o soberado al modo tradicional, aún cuando se hallen en zonas con altura determinada inferior.

6. La calificación de fuera de ordenación que afecta a determinadas grandes parcelas actualmente ocupadas por actividades industriales, clasificadas como suelo urbano, sometido a Plan Especial de Reforma Interior (unidad de ejecución AI-3) o como suelo urbanizable (sectores SI-5, SI-7 y SI-8), queda sometida al siguiente régimen:

a) Se permite indefinidamente el mantenimiento de la actividad implantada, su modernización y las adecuaciones y ampliaciones necesarias para mantener la competitividad en el mercado.

b) Se autorizarán cambios de uso de la actividad principal, sólo en el caso de que las nuevas actividades a implantar no requieran transformaciones sustanciales con incidencia urbanística, entendiéndose por tales las que mantengan una única actividad y no provoquen apertura de viales. En los demás casos será precisa la tramitación del planeamiento de desarrollo correspondiente al sector.

Los usos que se permiten serán los mismos a los determinados en las normas para la misma calificación de suelo.

7. Quedan expresamente calificados fuera de ordenación todos los edificios que han dado lugar a la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable en el Área de Los Arenales y en otras zonas del término.

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

Aguilar de la Frontera, 15 de abril de 2011. El Alcalde, Fdo. Francisco Paniagua Molina.