

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de diciembre de 2010, de aprobación definitiva a reserva de subsanación de deficiencias, del Plan de Sectorización de Suelo Industrial de Ogijares.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 15 de diciembre de 2010 se aprobó definitivamente a reserva de subsanación de determinadas observaciones el Plan de Sectorización de Suelo Urbanizable de uso Industrial de Ogijares, conforme a lo establecido en el art. 33.2.b) de la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía. Al objeto de subsanar tales observaciones, el Pleno del Ayuntamiento de Ogijares aprobó en fechas de 28 de marzo de 2011, 30 de enero de 2012 y 25 de mayo de 2012 sendos documentos de subsanación que fueron remitidos a la Delegación Territorial, habiendo quedado definitivamente subsanadas las inadecuaciones del documento que fué objeto de aprobación por la CPOTU. Del mismo modo se suspendieron las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan.

Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Ogijares y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación, en el Anexo I, de la Resolución correspondiente al citado instrumento urbanístico, y en el Anexo II al contenido del articulado de sus normas:

ANEXO I

Acuerdo de la CPOTU sobre expediente de Plan de Sectorización de Suelo Urbanizable Industrial.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 15 de diciembre de 2010, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Examinado el expediente de Plan de Sectorización de Suelo urbanizable Industrial en el municipio de Ogijares aprobado por el Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2010 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33. 4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B) a. y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

HA RESUELTO

Primero. Aprobación Definitiva de la ordenación estructural, pendiente de publicación y Registro (art. 33.2.b de la LOUA) a reserva a la subsanación de las deficiencias siguientes:

- Se deberán desglosar las determinaciones de carácter estructural del Plan de Sectorización en un documento independiente, recogiendo la subsanación de todas las deficiencias observadas.

- Se deberá elaborar un plano que contenga exclusivamente la ordenación estructural del sector, donde se indique: ámbito del sector, uso global, edificabilidad global, sistemas generales de comunicaciones y sistema general de espacios libre.

- Si bien el ámbito del sector se ajusta a la delimitación del plano no observándose nuevas clasificaciones de suelo, se deberá justificar el incremento de superficie del Plan de Sectorización con respecto a la medición del PGOU. Se pasa de 517.128 m²s a 531.123,51 m²s, lo que supone una diferencia de 13.995,51 m²s.

- Aprovechamiento medio y edificabilidad global:

- Se ha detectado un error en cuadro de página 55 del apartado Memoria y en ficha del sector ya que se indica que la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento será el 10% de la edificabilidad total. Este concepto es erróneo ya que, a no ser que se ubique en los planos las parcelas que le corresponden al ayuntamiento con la ordenanza correspondiente, no se puede calcular edificabilidad subjetiva y de cesión (edificabilidad de los propietarios y del ayuntamiento). Es decir, la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento establecida en el artículo 54.2.b de la LOUA dependerá de la tipología en la que se ubique el 10% de cesión el ayuntamiento (La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto). Por lo tanto se deberán eliminar todos estos conceptos de ficha del sector y corregir el cuadro de página 55 del apartado Memoria.

- Para asegurar el cumplimiento de los deberes legales y el reparto de beneficios y carga entre todos los propietarios del sector según establece el artículo 105 de la LOUA, se deberá aclarar que todo el sector es una sola unidad de ejecución a efectos de reparto de beneficios y cargas y Proyecto de Reparcelación (que será común para todo el ámbito del sector). Incluir esta aclaración en apartado 18. «Sistema de actuación y modo de ejecución».

- Las parcelas ordenadas por el Plan de Sectorización del Polígono I.02, quedarán en proindiviso con todos los propietarios del polígono. Una vez tramitado el estudio de detalle, se procederá a la parcelación entre los propietarios del proindiviso. Se indicará en memoria y en el plano de Zonificación y Ordenación del Plan de Sectorización, el ámbito del Estudio de Detalle al que se remite desde el plan de sectorización.

- El plan deberá incluir una sola ficha del sector sin que sea adecuado elaborar una ficha por cada polígono. Por lo tanto, se deberá eliminar las fichas de los polígonos de actuación, dejando como documento de ordenación una sola ficha de planeamiento correspondiente al sector.

- Sistema de Actuación:

- Se indica que por ser el sistema de actuación el Sistema de Cooperación y tratarse de una actuación de promoción pública, no hace falta el compromiso del artículo 12.4.e) de la LOUA. El artículo 12 no exime de la prestación de los compromisos y garantías para la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector, por lo que se deberá eliminar lo indicado en la página 40 de la Memoria.

- S.G. Comunicaciones:

- Al objeto de cumplir con lo establecido en el informe del Servicio de Carreteras de la DP. de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con respecto al futuro enlace con la A-44 del Distribuidor Sur de Granada, se deberá delimitar en el plano de Zonificación y en el plano de Alineaciones una «Zona de Protección Cautelar: enlace con la A-44 del Distribuidor Sur de Granada» en las proximidades de la «Franja de reserva para el desarrollo de infraestructuras» trazada en el Estudio Informativo del Distribuidor Sur de Granada. Dicha Zona de Protección Cautelar afectará a las siguientes parcelas:

- Sistema General de Espacios Libres y vial C/A: Abarcará una franja de suelo paralela al borde este del sector, con una superficie total que alcance desde el límite este del sector hasta la intersección de la prolongación del vial C/B con el borde norte del sector.

- Manzana I1-06, vial C/A y vial C/N: Abarcará una franja de suelo delimitada por la «Franja de reserva para el desarrollo de infraestructuras» trazada en el Estudio Informativo del Distribuidor Sur de Granada y una franja equidistante a ésta a una distancia de 100 m.

Se deberá incluir en la Memoria y en el Título III «Los Sistemas Generales» del documento de Normativa Urbanística, un artículo en el que se indique que esta «Zona de Protección Cautelar: enlace con la A-44 del Distribuidor Sur de Granada» quedará sujeta a las necesidades que requiera la ejecución del enlace con la A-44 tanto del Distribuidor Sur de Granada como del propio sector. Asimismo se deberá especificar que:

- El trazado del Vial C/A y vial C/N podría modificarse en función del tipo de enlace que al final se ejecute. La incorporación de éstas determinaciones no requerirán la Innovación estructural del planeamiento.

- La línea de edificación de la manzana I1-06 coincidirá con el borde de la «Zona de Protección Cautelar», de manera que la «Zona de Protección Cautelar» que quede dentro de la manzana será considerada superficie libre de parcela.

- Para asegurar la integración de la propuesta en el entorno se deberá establecer en el documento:

- El trazado, urbanización y acondicionamiento del vial de borde entre sector urbanizable no sectorizado «industrial» y «Campus de la Salud».

- Prolongación de los viales del bulevar hasta el límite norte del sector.

- S.G. Espacios Libres y Equipamientos:
 - Se deberá justificar la no previsión de Sistemas Generales de Equipamientos dentro del sector a pesar de que en el documento se indica que el municipio tiene grandes carencias a nivel equipamental.
 - Se tendrá en cuenta para las próximas revisiones del PGOU que en todo caso los sistemas generales que se eliminen deben compensarse con nuevos sistemas generales previstos, de manera que se mantenga la proporción ya alcanzada.
- S.G. Infraestructura:
 - Se deberán dibujar en los planos de Infraestructuras aquellos tramos que por sus circunstancias deban ser considerados Sistemas Generales.
 - Se cumplirá lo establecido por los órganos competentes con respecto a las necesidades infraestructurales del sector.
- Normativa Urbanística:
 - Se ha detectado un error numérico en el artículo 1.2. «Vigencia del Plan de Sectorización», que deberá aclararse.
 - En el artículo 1.4. «Documentación del Plan de Sectorización» se deberá especificar en los apartados c y d que será el plano de Ordenación Estructural (que en observación anterior se ha solicitado elaborar), el que constituirá la ordenación estructural y no los planos 7 y 9, en los que se contienen determinaciones de la ordenación pormenorizada. Así mismo se indicará en los planos de Infraestructura aquellas que formen parte de la ordenación estructural. Por lo que también se corregirá el apartado f de éste artículo.
 - En cada uno de los artículo que componen el Capítulo II «Contenido Urbanístico legal del derecho de propiedad y régimen urbanístico de las distintas clases de suelo» del Título II así como en el artículo 2.4, se deberán citar los artículos de la LOUA a que hace referencia cada artículo según su contenido.
 - Aclarar lo establecido en el artículo 3.3 «Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales» indicando expresamente cómo se van a sufragar, gestionar y ejecutar los Sistemas Generales del Plan de Sectorización y la conexión de éstos con el exterior.
 - Describir en el artículo 3.4 «Clasificación del suelo», además del Sistema General de espacios libres, el resto de sistemas generales que quedan ordenados en el sector: Comunicaciones e Infraestructuras.
 - En el artículo 3.5 se deberá establecer que la urbanización del Sistema General de espacios libres se realizará mediante Proyecto de Urbanización.
 - En el Capítulo II «Regulación de las clases de Sistemas Generales» del Título III, no se ha regulado el «Sistema General de Espacios Libres», por lo que deberá completarse el articulado.
 - En el Capítulo III «Colaboración de los propietarios y la ejecución de los sistemas generales» del Título III, se deberá de incluir un artículo indicando las obras de urbanización del Sistema General de Espacios Libres formarán parte de los gastos de urbanización a cargo de los propietarios del sector.
 - En el artículo 3.12 se deberá de indicar cómo se van a sufragar, gestionar y ejecutar la conexión de los sistemas generales con el exterior.
 - Se deberá citar en el artículo 6.7 «Sistema de Cooperación» los artículos de la LOUA que regulan este Sistema de actuación (art. 123 y siguientes).
 - Se deberán citar en los artículos 6.10 y siguientes, los correspondientes artículos de la LOUA que hacen referencia a los Proyectos de Urbanización.
 - Se deberán citar en los artículo del Título VII, aquellos artículos del PGOU que regulen a su vez los aspectos descritos en el articulado de este Título y comprobar la no existencia de contradicciones entre lo establecido en el Plan de Sectorización y en el PGOU.
 - La clasificación de usos globales que se establece en el artículo 8.5 «Tipos de Usos» deberá de adecuarse a la clasificación de usos globales establecida en el artículo 3.5 del PGOU. Para ello se establecerá el uso Docente y el uso Equipamiento Comunitario como uso Globales. Se mantendrá la misma denominación de usos globales que la establecida en el PGOU.
 - Indicar en artículo 8.2. el porcentaje de uso pormenorizado determinado por manzana necesario que para que se conserve el uso pormenorizado determinado establecido en la ordenación del Plan de Sectorización.
 - El Capítulo III «Normas Básicas de los Usos» debe incluir exclusivamente la definición de cada uno de los usos globales y pormenorizados. No procede en este Capítulo definir aspectos tales como las «Condiciones de la edificaciones», «Plazas de Aparcamiento» o «Compatibilidad de usos», siendo estas determinaciones propias de Título IX «Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo». Por lo tanto, se deberá de eliminar de este Capítulo los artículos 8.33 - 8.34 - 8.37 - 8.38 - 8.39 - 8.41 - 8.48 - 8.49. Estos artículos se reubicarán en las correspondientes Subsecciones del Capítulo II «La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable ordenado» del Título IX.

Segundo. Suspender las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización cuya aprobación definitiva realizará el Ayuntamiento previo informe por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, estando tal aprobación supeditada a los informes sectoriales oportunos, incluido el de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Ogíjares e interesados.

Contra la presente Resolución, dada su naturaleza de disposición administrativa de carácter general únicamente cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de Julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.

I N D I C E

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

1. Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.
2. Artículo 1.2. Vigencia del Plan de Sectorización.
3. Artículo 1.3. Innovaciones del Plan de Sectorización.
4. Artículo 1.4. Documentación del Plan de Sectorización: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.
5. Artículo 1.5. Interpretación del Plan de Sectorización.
6. Artículo 1.6. Armonización normativa y administrativa.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

7. Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.
8. Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.
9. Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.
10. Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

11. Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.
12. Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.
13. Artículo 2.7. Condición de Solar.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

14. Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.
15. Artículo 2.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.
16. Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN

17. Artículo 2.11. De Carácter General.
18. Artículo 2.12. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

TÍTULO III. LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

19. Artículo 3.1. Definición y Clases.
20. Artículo 3.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
21. Artículo 3.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.
22. Artículo 3.4. Clasificación del Suelo.
23. Artículo 3.5. Desarrollo de los Sistemas Generales.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

24. Artículo 3.6. Composición del Sistema General de Comunicaciones.
25. Artículo 3.7. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.
26. Artículo 3.8. Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
27. Artículo 3.9. Regulación de la zona de protección cautelar: «Enlace A44 del Distribuidor Sur de Granada»

Sección 2.ª Sistema General de Infraestructuras

28. Artículo 3.10. Composición del Sistema General de Infraestructuras.
29. Artículo 3.11. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.
30. Artículo 3.12. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 3.ª SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

31. Artículo 3.13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.
32. Artículo 3.14. Regulación de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

CAPÍTULO III. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

33. Artículo 3.15 Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.
34. Artículo 3.16 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.
35. Artículo 3.17. Colaboración en la Ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres

TÍTULO IV. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Artículo 4.1. Contenido y Alcance.
2. Artículo 4.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

3. Artículo 4.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado.
4. Artículo 4.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.
5. Artículo 4.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.
6. Artículo 4.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.
7. Artículo 4.7. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado.

TÍTULO V. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I: PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

8. Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.

CAPÍTULO II: INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS

9. Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento.
10. Artículo 5.3. Consulta Directa.
11. Artículo 5.4. Jerarquía del contenido documental del Planeamiento.
12. Artículo 5.5. Interpretación del Planeamiento.
13. Artículo 5.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

TÍTULO VI: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

14. Artículo 6.1. Órganos Actuantes.
15. Artículo 6.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan de Sectorización.
16. Artículo 6.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

17. Artículo 6.4. Definición y Clases.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

18. Artículo 6.5. Definición y Clases.
19. Artículo 6.6. Elección del Sistema de actuación.
20. Artículo 6.7. Sistema de cooperación.

Capítulo IV: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

21. Artículo 6.8. Clases de Proyectos.
22. Artículo 6.9. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

23. Artículo 6.10. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.
24. Artículo 6.11. Contenido de los Proyectos de Urbanización.
25. Artículo 6.12. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1.^a Actividades sujetas y clases de Licencias.

26. Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.

Sección 2.^a Licencia de Obras.

27. Artículo 7.2. Clases.
28. Artículo 7.3. Tramitación.
29. Artículo 7.4. Licencias de Obras de Urbanización. (Art. 1.40 del PGOU)
30. Artículo 7.5. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

Sección 3.^a Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

31. Artículo 7.6. Licencia de Primera Utilización. (Art. 1.46 «Licencia de ocupación» del PGOU).
32. Artículo 7.7. Licencia de Apertura de Establecimientos.

Sección 4.^a Eficacia de las Licencias.

33. Artículo 7.8. Caducidad de las Licencias. (Art. 1.48 del PGOU)
34. Artículo 7.9. Pérdida de Eficacia de las Licencias. (Art. 1.49 del PGOU)
35. Artículo 7.10. Efectos de la Extinción de las Licencias. (Art. 1.50 del PGOU)

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección 1.^a Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

36. Artículo 7.11. Obligaciones de Conservación. (Art. 1.51 del PGOU)
37. Artículo 7.12. Contenido del Deber de Conservación. (Art. 1.52 del PGOU)
38. Artículo 7.13. Inspección Técnica de Edificios.
39. Artículo 7.14. Colaboración Municipal.
40. Artículo 7.15. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico. (Art. 1.54 del PGOU)

Sección 2.^a Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

41. Artículo 7.16. Contenido del Deber de Conservación de Solares. (Art. 1.55 del PGOU)

TÍTULO VIII. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

42. Artículo 8.1. Aplicación.
43. Artículo 8.2. Uso Global y Uso Pormenorizado.
44. Artículo 8.3. Uso Prohibido.
45. Artículo 8.4. Uso Público y Uso Privado.
46. Artículo 8.5. Tipos de Usos.
47. Artículo 8.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

48. Artículo 8.7. Condiciones de la Edificación.

Sección 1.^a Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

49. Artículo 8.8. Definición.
50. Artículo 8.9. Aplicación.

Subsección 1.^a Dotación de agua y energía.

51. Artículo 8.10. Dotación de Agua Potable.
52. Artículo 8.11. Dotación de Agua Caliente.
53. Artículo 8.12. Energía Eléctrica.
54. Artículo 8.13. Combustibles líquidos.
55. Artículo 8.14. Combustibles Sólidos.
56. Artículo 8.15. Energías Alternativas.

Subsección 2.^a Dotaciones de comunicación.

57. Artículo 8.16. Telecomunicaciones.

Subsección 3.^a Servicios de evacuación.

58. Artículo 8.17. Evacuación de Aguas Pluviales.
59. Artículo 8.18. Evacuación de Aguas Residuales.
60. Artículo 8.19. Evacuación de Humos.
61. Artículo 8.20. Evacuación de Residuos Sólidos.

Subsección 4.^a Instalaciones de confort.

62. Artículo 8.21. Instalaciones de Clima Artificial.

63. Artículo 8.22. Aparatos Elevadores.

Sección 2.^a Condiciones de Seguridad en los edificios.

64. Artículo 8.23. Definición.

65. Artículo 8.24. Aplicación.

Sección 3.^a Condiciones Ambientales.

66. Artículo 8.25. Definición.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS.

Sección 1.^a Condiciones Comunes a todos los usos

67. Artículo 8.26. Condiciones de los usos.

68. Artículo 8.27. Vertidos a la red pública municipal.

69. Artículo 8.28. Actividades generadoras de residuos peligrosos.

70. Artículo 8.29. Actividades generadoras de residuos sólidos urbanos.

71. Artículo 8.30. Ruido y vibraciones.

Sección 2.^a Uso Terciario.

72. Artículo 8.31. Definición y Usos Pormenorizados.

73. Artículo 8.32. Aplicación.

Sección 3.^a Dotacional

74. Artículo 8.33. Definición y Usos Pormenorizados.

75. Artículo 8.34. Aplicación.

Sección 4.^a Uso Espacios Libres.

76. Artículo 8.35. Definición.

Sección 5.^a Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

77. Artículo 8.36. Definición y Usos Pormenorizados.

78. Artículo 8.37. Aplicación.

Subsección 1.^a Condiciones particulares del uso pormenorizado viario.

79. Artículo 8.38. Determinaciones relativas al sistema viario.

Subsección 2.^a: Condiciones particulares el uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas.

80. Artículo 8.39. Desarrollo.

81. Artículo 8.40. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 6.^a Uso Industrial.

82. Artículo 8.41. Definición y Usos Pormenorizados.

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1.^a La Urbanización del viario

83. Artículo 8.42. Condiciones de Diseño del Viario.

Sección 2.^a La Urbanización de los Espacios Libres

84. Artículo 8.43. Urbanización.

85. Artículo 8.44. Servidumbres de infraestructuras.

86. Artículo 8.43. Especies vegetales.

Sección 3.^a: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

87. Artículo 8.46. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

88. Artículo 8.47. Redes de Abastecimiento y de Riego.

89. Artículo 8.48. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

90. Artículo 8.49. Las infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica, el alumbrado público y la telefonía.

91. Artículo 8.50. Gestión de residuos sólidos urbanos.

92. Artículo 8.51. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

93. Artículo 8.52. Ordenación del Subsuelo.

94. Artículo 8.53. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan de Sectorización en Ogjares es establecer la ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso industrial por el Plan General de Ordenación Urbanística de Ogjares, identificados respectivamente en el planeamiento vigente y recogidos en el Plano de

dilimitación del presente Plan de Sectorización, según lo previsto en el artículo 12 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. Este Plan de Sectorización establece la ordenación urbanística estructural para su ámbito de actuación. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbanizable sectorizado de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, estableciendo la ordenación estructural para los suelo urbanizables sectorizados que legitime la actividad de ejecución.

b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de edificaciones de uso general industrial y para la implantación de actividades terciarias para satisfacer las demandas previsibles a medio plazo, de conformidad con los objetivos planteados.

c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a viales, parques, jardines y espacios libres públicos. Constituyéndose unos sistemas generales incluidos en la sectorización con 123.786,85 m² y que representan un 23,306%.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbanizable sectorizado.

e. Delimita las áreas de reparto y calcular su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan de Sectorización.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan de Sectorización es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Municipio de Ogijares, en función del grado de realización de sus previsiones, verificarán la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan de Sectorización.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan de Sectorización podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA para el planeamiento general.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan de Sectorización con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de sobre las actividades, dinámica del empleo o mercado de la edificación industrial, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del ámbito afectado por el presente PS.

e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Municipio de Ogijares.

g. Cuando las corporaciones municipales cambien de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan de Sectorización.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan de Sectorización, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan de Sectorización, sino su mero desarrollo:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan de Sectorización en ámbito.

b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que no estén expresamente prohibidas por este Plan de Sectorización.

c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna al planeamiento general, excepto que expresamente este Plan de Sectorización indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan de Sectorización reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas.

f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan de Sectorización, se hallen o no previstas en estas Normas.

h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

Artículo 1.4. Documentación del Plan de Sectorización: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan de Sectorización, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, 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 fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes de Sectorización señalados en los artículos 3 y 12 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios del Plan General de Ordenación Urbanística de Ogijares, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

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

a. La Memoria General del Plan de Sectorización, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de la clasificación de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Incidencia del PS en las estructuras municipales o relación estructural (Plano 09), expresa la inserción del modelo resultante de la ordenación establecida con las estructura territorial prevista en el planeamiento municipal vigente de Ogijares. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de Clasificación del Suelo y Sectorización (Plano 07 Ordenación Estructural), a escala 1:1.500, expresa la ordenación estructural de los suelos afectados por el presente Plan de Sectorización. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Incidencia del PS en la estructura municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbanizable ordenado, y la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

E Los Planos de Infraestructuras de carácter estructural, que detallan las condiciones del suelo urbanizable ordenado con respecto a las condiciones de implantación de infraestructuras necesarias para su desarrollo.

F El resto de la documentación del Plan de Sectorización (Memoria General, que comprende Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan de Sectorización. Expresan y justifican la ordenación estructural.

Artículo 1.5. Interpretación del Plan de Sectorización.

1. La interpretación del Plan de Sectorización corresponde al Municipio de Ogijares, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de Ogijares, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 1.6. Armonización normativa y administrativa.

El Ayuntamiento de Ogijares en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente PS habrá de proceder a adaptar el contenido de su planeamiento general en lo que resulte necesario para eliminar cualquier contradicción que pudiera resultar en la aplicación de sus PGOU y del presente PS.

En idéntico plazo y sentido habrán de adaptarse en lo que resulte necesario aquellas ordenanzas municipales que sean de aplicación en el ámbito del PS para garantizar la ausencia de contradicciones entre las mismas y que como consecuencia de ellas se dan tratamientos iguales a situaciones iguales.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan de Sectorización clasifica la totalidad del ámbito afectado por el mismo, incluidos el sistema general de espacios libres, como suelo urbanizable sectorizado.

2. Esta clasificación de suelo conlleva la posibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan de Sectorización y en el planeamiento que lo desarrollara. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan de Sectorización no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan de Sectorización, y

siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan de Sectorización, se presumirá público.

4. Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PS.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamiento públicos establecidos en el presente PS, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PS, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

5. Se admitirá asimismo el uso de infraestructuras bajo rasante de espacios libres de uso público.

6. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan de Sectorización.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, según artículo 50 de la LOUA, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan de Sectorización.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, según artículo 51 de la LOUA, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan de Sectorización y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen, según apartado f del art. 50 de la LOUA, lo siguiente:

a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, según apartado d del art. 51 de la LOUA, los siguientes:

a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan de Sectorización o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado, según art.56 de la LOUA, es el siguiente:

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan de Sectorización o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan de Sectorización.

b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan de Sectorización o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

i. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes. El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos. El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

ii. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan de Sectorización, y según determinaciones del artículo 148 de la LOUA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado y conectado con el callejero oficial. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica (con suministro en baja tensión) con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Municipio de Ogijares o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento, tal es el caso de instalación de telefonía y telecomunicaciones.

Sección 2.^a Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado la Administración actuará por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente mediante el sistema de cooperación. Los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen las determinaciones del apartado d del artículo 51 de la LOUA:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, según apartado c del artículo 51 de la LOUA, los siguientes:

a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan de Sectorización o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan de Sectorización.

e. Ceder obligatoria y gratuitamente a el Municipio de Ogíjares los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h. Ejecutar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan de Sectorización.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, tal como se indica en el artículo 54 de la LOUA, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

i. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan de Sectorización o en el planeamiento que lo desarrolle.

v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

i. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado, según artículo 53 de la LOUA, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 2.11. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan de Sectorización, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.12. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan de Sectorización o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre los municipios y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 3.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan de Sectorización por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan de Sectorización, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones

- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 3.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan de Sectorización, en sus contenidos de ordenación pormenorizada, complementa la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan de Sectorización y de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 3.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan de Sectorización.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante cesión obligatoria y gratuita a la Titularidad Municipal de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan de Sectorización.

4. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales adscritos, tanto parcialmente como al 100%, al Plan de Sectorización serán sufragados por los propietarios de forma proporcional a la superficie total del ámbito e incluidos dentro del reparto de beneficios y cargas del proceso de parcelación, cediéndose al municipio de forma completa y gratuita una vez finalizados. En caso de Infraestructuras compartidas con otros ámbitos del municipio actuará el Excmo. Ayuntamiento de Ogijares como entidad que determine las proporciones de los repartos antes los distintos intervinientes mediante la aprobación de un documento que complemente el PGOU de acuerdo con las compañías suministradoras correspondientes.

5. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales no adscritos que impliquen la modificación o alteración del régimen del suelo incluido dentro del Plan de Sectorización, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

6. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan de Sectorización, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 3.4. Clasificación del Suelo.

El presente Plan de Sectorización establece la clasificación del suelo para los sistemas generales con una superficie total de 123.786,85 m². Comprende los Sistemas Generales de Espacios Libres, de Comunicaciones e Infraestructuras según documentación gráfica del plano núm. 7 «Ordenación Estructural» y siguientes del presente Plan de Sectorización.

Artículo 3.5. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan de Sectorización.

2. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras, pudiendo integrarse en el proyecto de urbanización que desarrolle los sectores de suelo urbanizable previstos.

3. La ejecución y gestión del Sistema General de Espacios Libres se realizará mediante proyecto de urbanización.

CAPÍTULO II

Regulación de las Clases de Sistemas Generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 3.6. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan de Sectorización está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

Artículo 3.7. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios afectados por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Se trata de la Carretera Ogijares Armilla adscrita de la Administración Provincial.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 3.8. Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios adscritos a la Administración General del Estado.

2. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial.

Artículo 3.9. Regulación de la zona de protección cautelar: «Enlace A44 del Distribuidor Sur de Granada».

2. La zona de protección cautelar «Enlace A44 del Distribuidor Sur de Granada» queda definida por una franja de terreno paralela al borde Este del Sector, que ocupará toda la superficie del Sistema General de Espacios Libres comprendida desde dicho límite hasta la intersección de la prolongación del vial C/B con el borde Norte del sector.

3. Se incluyen dentro de la zona de protección cautelar, los viales C/N, C/Ñ y el tramo final colindante con el S.G.E.L. y con la Manzana I1-06 de la C/A.

4. Se incluye la parte de la Manzana I1-06 que queda dentro de una línea equidistante 100 m de la zona de Reserva para desarrollo de infraestructuras del Estudio Informativo del Distribuidor Sur de Granada, reflejado en el plano de zonificación.

5. La superficie de la Manzana I1-06 afectada por la zona de protección se considerará, de forma transitoria, como superficie libre de parcela, hasta la aprobación del proyecto del Distribuidor Sur de Granada.

6. La superficie de terreno incluida dentro de la zona de protección cautelar quedará sujeta a las necesidades de superficie que requerirá la estructura y diseño del enlace del distribuidor Sur de Granada con la A44, pudiendo modificarse y adaptarse a la ordenación definitiva.

7. La adaptación de dicha zona de protección a la ordenación definitiva del enlace no requerirá la innovación estructural del planeamiento.

8. Todas las afecciones que implica la zona de protección cautelar y reguladas en este Artículo desaparecerán en el momento en que se realice la aprobación definitiva del proyecto o anteproyecto de ejecución del Enlace con la A44 del Distribuidor Sur.

Sección 2.^a Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 3.10. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua y el abastecimiento energético.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 3.11. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan de Sectorización se desarrollará el correspondiente Proyecto de Urbanización, que defina las condiciones técnicas de las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras definidas en el presente PS.

2. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que se definan en los Proyectos de Urbanización deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

Artículo 3.12. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento de Ogijares, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan de Sectorización.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre el suelo afectado en el presente PS, al tratarse en su totalidad de suelo urbanizable.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En el ámbito del presente PS las redes discurrirán bajo el dominio público, al tratarse en su totalidad de suelo urbanizable.

7. El Ayuntamiento de Ogijares podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento de Ogijares podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

- a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.
- d. Que sean contrarios a la estrategia medioambiental planteada en los objetivos del presente Plan de Sectorización.

Sección 3.^a Sistema general de espacios libres.

Artículo 3.13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El sistema general de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinadas al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres adscritos al presente Plan de Sectorización está integrado exclusivamente por los suelos definidos como tal en el presente Plan de Sectorización e incluidos dentro de los límites del Sector. Y concretamente grafiados bajo la designación de «Sistema General de Espacios Libres» en el plano núm. 7 de Ordenación Estructural del Sector.

Artículo 3.14. Regulación de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres englobará una superficie de terreno de uso y dominio público básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia, el paseo y disfrute de los ciudadanos.

2. El ordenamiento interior, la cuantificación de necesidades, diseño e implantación de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento vendrán recogidas y justificadas en un proyecto de urbanización específico según la normativa vigente.

3. No se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada que no exceda de quince (15) metros cuadrados o el 2% de la superficie del Parque y una altura de una (1) planta, o a

la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Capítulo III. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales

Artículo 3.15. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable ordenado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales, adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan de Sectorización.

2. Dichos gastos podrán formar parte del proyecto de urbanización y/o gestionarse mediante la aprobación de un proyecto específico de construcción.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales en el Exterior del ámbito del P.S. se someterá a las determinaciones y especificaciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.16. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable ordenado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas, cuya ejecución se efectuará, en todo caso, previa o simultáneamente a las obras de urbanización del sector correspondiente.

Artículo 3.17. Colaboración en la Ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres

En aplicación del apartado j del artículo 113 de la LOUA, los propietarios del suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable ordenado están obligados a costear las obras de implantación de los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al Sector en el presente Plan de Sectorización.

TÍTULO IV

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan de Sectorización.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en el Títulos VIII, Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y VIII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

Artículo 4.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en el plano de Clasificación del Suelo y Sectorización.

CAPÍTULO II

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 4.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.

3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 4.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan de Sectorización determina un único sector delimitado en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

Artículo 4.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan de Sectorización no determina densidad poblacional máxima alguna por tratarse de suelos de uso industrial. Sí establece el aprovechamiento global del uso global

Artículo 4.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de Sectorización mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado, de 0,7656543.

Artículo 4.7. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan de Sectorización delimita una única Área de Reparto del Suelo Urbanizable y determina el aprovechamiento medio de todo lo delimitado dentro de dicha área de reparto.
2. La ordenación estructural establecida por el presente Plan de Sectorización para el suelo urbanizable sectorizado y los Planes Parciales que la desarrollen, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan de Sectorización, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

TÍTULO V

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan de Sectorización y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento de Ogijares para su consulta por los administrados.
2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administración competente facilitará en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.
2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a. Consulta directa del planeamiento.
 - b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 5.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan de Sectorización y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la

localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 5.4. Jerarquía del contenido documental del Planeamiento.

1. Las determinaciones de la documentación del Plan de El municipio de Ogijares tienen que aplicarse según el sentido propio del texto de la literatura, como unidad, en coherencia lógica con los fines y objetivos expresados en la Memoria, lo que prevalecerá sobre la documentación gráfica.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos se otorgará primacía al de mayor escala, salvo que del texto escrito se desprendiera una conclusión en sentido contrario.

3. Cuando la discrepancia sea entre documentos del texto de la literatura completa o como unidad prevalecerá siempre el documento de las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.5. Interpretación del Planeamiento.

1. De acuerdo con sus competencias, la interpretación del presente Plan corresponde al Municipio de Ogijares. Todo ello sin perjuicio de las facultades revisoras atribuidas a la Junta de Andalucía o de las funciones propias del Poder Judicial.

2. De acuerdo con el artículo 7.5 las determinaciones del Plan de El municipio de Ogijares se interpretarán con arreglo a la jerarquía de los documentos, en razón de sus contenidos y conforme con los fines y objetivos establecidos en la Memoria. En cualquier caso, siempre prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos y equipamientos, a mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales en funcionamiento, y en general al equilibrio ponderado del interés general de la colectividad.

3. En relación con la cuantificación de superficies de suelo de los distintos ámbitos de gestión para su desarrollo, se entiende ésta como la mejor aproximación a la base cartográfica usada a escala 1:2.000. En base a ello en el supuesto de no coincidencia con la medición topográfica real a escala suficiente y detallada pormenorizadamente, el instrumento de planeamiento o gestión podrá corregir dicha superficie aumentándola o disminuyéndola, mediante una justificación detallada basada en documentación gráfica topográfica oficial, a la que se aplicará la edificabilidad y aprovechamientos que le correspondan, definidos en la ficha de condiciones urbanísticas que le sea de aplicación.

4. Cualquier actuación que al amparo del texto del Plan persiga un resultado contrario o prohibido con él o con la legislación urbanística se considerará realizada en fraude de ley y no impedirá la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

Artículo 5.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el municipio de Ogijares está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002. La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004, y demás normativa vigente y que ya existe en el Ayuntamiento de Ogijares.

TÍTULO VI

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan de Sectorización corresponde al municipio de Ogijares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento de Ogijares para el mejor logro de los objetivos que el Plan de Sectorización persigue.

Artículo 6.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan de Sectorización.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan de Sectorización deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en éste Plan de Sectorización.

Artículo 6.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan de Sectorización procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 6.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan de Sectorización la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes Parciales de Ordenación, en el caso de considerarse necesaria la modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable ordenado.
- b. Estudios de Detalle como complemento del Plan de Sectorización.
- c. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan de Sectorización, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Municipio de Ogijares en soporte informático.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión

Artículo 6.5. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales. En el caso del presente Plan de Sectorización los instrumentos de gestión que desarrollen sus determinaciones serán instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 6.6. Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento de Ogijares elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan de Sectorización, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan de Sectorización, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.7. Sistema de cooperación.

1. En el Plan de Sectorización se elige el sistema de cooperación, mediante el que los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el municipio de Ogijares ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA en su articulado correspondiente al 123 y siguientes.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento de Ogijares en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de Ejecución

Artículo 6.8. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

Artículo 6.9. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento de Ogijares, mediante la oportuna Ordenanza, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación al municipio de Ogijares, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Municipio de Ogijares en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente

al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 6.10. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización, según artículo 98 de la LOUA, tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 6.11. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos contenidos en el apartado c del artículo 98, siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Municipio de Ogijares en soporte informático.

Artículo 6.12. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el Ayuntamiento de Ogijares, de acuerdo con el artículo 99 de la LOUA y en todo caso previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

TÍTULO VII

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, completando lo dispuesto en el art. 1.35 «Actividades sujetas a licencia» del PGOU, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación

específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Sección 2.ª Licencia de Obras.

Artículo 7.2. Clases.

La licencia urbanística de obras, tal como establece el artículo 1.39 del PGOU puede ser:

a. De urbanización.

b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el artículo 5.2 del PGOU de Ogijares

Artículo 7.3. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento de Ogijares estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

Artículo 7.4. Licencias de Obras de Urbanización. (Art. 1.40 del PGOU).

1. Las obras de urbanización, se entienden autorizadas con la aprobación del Proyecto de Urbanización en la forma establecida en el artículo 99 de la LOUA.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos del Capítulo IV del Título I del PGOU de Ogijares, pudiendo ser tramitada conjuntamente con el proyecto de edificación tal y como permite el art. 98 de la LOUA.

Artículo 7.5. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, regulado por el artículo 1.42 del PGOU, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, telecomunicaciones, alumbrado público y canalización de gas-ciudad, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

j. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

k. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Municipio de Ogijares la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando éstos el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento de Ogijares en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Sección 3.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Artículo 7.6. Licencia de Primera Utilización. (Art. 1.46 «Licencia de ocupación» del PGOU)

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b. Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia e ICIO.

f. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Municipio de Ogijares por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 7.7. Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que los Ayuntamientos establezcan la innecesariedad de licencia de apertura, sin perjuicio de lo especificado en la ordenanza General para la Aplicación de las Leyes 17/2009, de 23 de noviembre, y 25/2009, de 22 de diciembre, que regulan el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que el Ayuntamiento de Ogijares a aprobado recientemente.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificados o inocuos, se aportará los documentos previstos en la ordenanza anteriormente indicada.

Sección 4.ª Eficacia de las Licencias.

Artículo 7.8. Caducidad de las Licencias. (Art. 1.48 del PGOU).

1. El Ayuntamiento de Ogijares declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumplieren el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 7.9. Pérdida de Eficacia de las Licencias. (Art. 1.49 del PGOU).

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 7.10. Efectos de la Extinción de las Licencias. (Art. 1.50 del PGOU).

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento de Ogijares, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

CAPÍTULO II

El Deber de Conservación

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 7.11. Obligaciones de Conservación. (Art. 1.51 del PGOU).

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 7.12. Contenido del Deber de Conservación. (Art. 1.52 del PGOU).

Se consideran contenidos en el deber de conservación expresado en el art. 19 de la Ley 6/1998 y regulado por los artículos 21 y 245 de la Ley de la Comunidad Andaluza 1/1997 los siguientes trabajos:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 7.13. Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo los municipios actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 7.14. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento de Ogijares podrán optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 7.15. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico. (Art. 1.54 del PGOU).

1. El Ayuntamiento de Ogijares podrán ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento de Ogijares cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2.^a Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 7.16. Contenido del Deber de Conservación de Solares. (Art. 1.55 del PGOU).

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar podrá estar cerrado con elementos opacos de hasta 2 metros de altura máxima, si bien podrá permanecer sin vallar en un adecuado estado de limpieza o ligeramente ajardinado.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

TÍTULO VIII

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado de uso industrial, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan de Sectorización.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Plan de Sectorización, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en el Plan General de Ordenación de Ogijares.

Artículo 8.2. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan de Sectorización. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan de Sectorización, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

3. En cualquier caso el uso Global del sector deberá representar un mínimo del 51% de la edificabilidad total del sector.

4. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

5. Uso pormenorizado es aquél que el Plan de Sectorización o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

6. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

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

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 8.3. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 8.4. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o Gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 8.5. Tipos de Usos.

Usos globales y usos pormenorizados son:

1. Terciarios (T).
 - 1.1. Centros terciarios.
 - 1.1.1. Hospedaje y hostelería.
 - 1.1.2. Espectáculos y salas de reunión.
 - 1.1.3. Comercial público.
 - 1.1.3.1. Local comercial.
 - 1.1.3.2. Agrupación comercial.
 - 1.1.3.3. Grandes superficies.
 - 1.2. Servicios terciarios.
 - 1.2.1. Aparcamientos y garajes.
 - 1.2.1.1. Garajes privados.
 - 1.2.1.2. Aparcamientos públicos.
 - 1.2.2. Restauración.
 - 1.3. Administrativo y oficinas.
2. Industrial.
 - 2.1. Industria Blanda.
 - 2.2. Industria Media.
 - 2.3. Gran industria.
3. Equipamiento comunitario (Dotacional).
 - 3.2 Deportivo.
 - 3.3. Servicios de interés público.
 - 3.3.1. Sanitario.
 - 3.3.2. Asistencial.
 - 3.3.3. Cultural y espectáculos.
 - 3.3.4. Administrativo público.
 - 3.3.5. Mercados de abastos.
 - 3.3.6. Servicios Públicos o urbanos.
 - 3.3.7. Religioso.
 - 3.3.8. Residencias.
4. Docente.
 - 4.1. Centro de Educación Infantil.
 - 4.2. Centro de Educación Primaria.
 - 4.3. Centro de ESO.
 - 4.4. Centro de Bachillerato.
 - 4.5. Centro universitario.
 - 4.6. Centro privado de enseñanza.
5. Verde Público. (Espacios libres).
6. Transportes y sistemas técnicos.
 - 6.1. Viario.
 - 6.2. Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 8.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que se establecen en las presentes Normas así como aquellas otras con carácter general o específico que establezca el Ayuntamiento de Ogíjares.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en las infraestructuras el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo podrán ser valladas o no, recomendándose el no ser valladas en aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado tanto a nivel estético como de seguridad o salubridad. Excepcionalmente el Ayuntamiento de Ogijares podrán exigir el vallado de las parcelas cuando así lo estimen oportuno por razones de salubridad, estética o seguridad.

CAPÍTULO II

Normas Básicas de Edificación

Artículo 8.7. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de dotaciones y servicios.
- b. Condiciones de seguridad.
- c. Condiciones ambientales.

Sección 1.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

Artículo 8.8. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 8.9. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento de Ogijares promulgue. Éste exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Subsección 1.º Dotación de agua y energía.

Artículo 8.10. Dotación de Agua Potable.

1. Toda edificación deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En las edificaciones de nueva planta destinados a conjuntos o agrupaciones de actividades compartiendo una parcela común se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada unidad independiente.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares que sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre Reglamentación técnica sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público, y en virtud de las facultades propias de este Plan de Sectorización, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 8.11. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

Artículo 8.12. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente e cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten.

Artículo 8.13. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 8.14. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 8.15. Energías Alternativas.

Los criterios de diseño que se puedan derivar de la utilización de energías alternativas serán reguladas por la legislación sectorial aplicable

Subsección 2.ª Dotaciones de comunicación.

Artículo 8.16. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En las edificaciones destinadas agrupaciones colectivas de distintas actividades independientes se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el acceso de la instalación hasta el punto de suministro.

4. Los proyectos de urbanización preverán el suelo necesario para la ubicación del centro de telecomunicaciones.

Subsección 3.ª Servicios de evacuación.

Artículo 8.17. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 8.18. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

Artículo 8.19. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio mas alto, próximo o colindante en un radio no inferior a diez (10) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m³/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (Catalogado, ..etc.)

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno. Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, ..etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

- Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

- Características técnicas y funcionales de los equipos.

- Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

- Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

Artículo 8.20. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. Las edificaciones preverán la dotación en los espacios comunes de un cuarto de basuras debidamente ventilado para la guarda de los contenedores.

Subsección 4.ª Instalaciones de confort.

Artículo 8.21. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o

cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

6. Los proyectos de edificación para usos terciarios deberían incluir el espacio destinado al la aire acondicionado y ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada área y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria.

7. Se prohíbe expresamente la disposición de cualquier tipo de elemento perteneciente al sistema de Clima Artificial en las ventanas.

Artículo 8.22. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso podrá disponer de ascensor.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

6. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 2.ª Condiciones de Seguridad en los edificios.

Artículo 8.23. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 8.24. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Sección 3.ª Condiciones Ambientales.

Artículo 8.25. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

CAPÍTULO III

Normas Básicas de los Usos

Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 8.26. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 8.27. Vertidos a la red pública municipal.

1. Todos los vertidos de aguas fecales o industriales que se realicen desde las parcelas de cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan de Sectorización a la red pública municipal de aguas negras deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Ogijares.

2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Ogijares una ordenanza propia se adoptará íntegramente las determinaciones de la «ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado del Excmo. Ayto. de Granada» de 30 de mayo de 2000.

3. En caso de incumplir los límites mínimos establecidos deberá instalarse, por parte del promotor de la actividad, dentro de su propiedad una Estación de Depuración de Aguas Residuales con objeto de verter dentro de los límites marcados por la reglamentación vigente.

Artículo 8.28. Actividades generadoras de residuos peligrosos.

1. Toda actividad que genere residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con un sistema propio de recogida de los mismos a través de gestor autorizado.

2. Se adoptan las definiciones y determinaciones del Decreto 833/1988, de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo de régimen jurídico básico de residuos tóxicos y peligrosos.

Artículo 8.29. Actividades generadoras de residuos sólidos urbanos.

1. Todos los residuos urbanos que se generen en cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan de Sectorización deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de residuos urbanos del Excmo. Ayuntamiento de Ogijares.

2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Ogijares una ordenanza propia según Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estará a lo dispuesto en la legislación Estatal y autonómica siguiente.

- Ley 42/75, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2.000.

- R.D.L. 1173/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/757.

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- R.D. 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.

- Orden de 20 de julio de 1990 por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de Productos Fitosanitarios.

- R.D. 1310/90, que regula la Utilización de Lodos de Depuración,

- Acuerdo del 17 de julio de 1997, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Político General de Residuos Sólidos Urbanos, Industriales y Agropecuarios.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

- Orden de 7 de febrero de 2000, por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.

- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos, y la gestión de residuos de plásticos agrícolas,

- Real Decreto 1.481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósitos en vertedero.

Artículo 8.30. Ruido y vibraciones.

1. Todas las actividades que se implanten en cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan de Sectorización deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Ogijares.

2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Ogijares una ordenanza propia según Orden de 26 de julio de 2005 por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, se estará a lo dispuesto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Sección 2.ª Uso Terciario.

Artículo 8.31. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje y hostelería: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercial público: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Administración y Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

F) Restauración: es aquel servicio destinado a proporcionar comidas y bebidas, mediante precio, para ser consumidas en el mismo lugar.

Artículo 8.32. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Sección 3.ª Dotacional.

Artículo 8.33. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios públicos o urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, ..etc. excluyéndose el uso hotelero.

3. En las parcelas calificadas de Equipamiento Dotacional del plano de ordenación pormenorizada del presente plan de sectorización podrá implantarse cualquiera de los usos comprendidos dentro del este artículo.

Artículo 8.34. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan de Sectorización en el Plano Calificación y Ordenación pormenorizada y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Sección 4.ª Uso Espacios Libres.

Artículo 8.35. Definición.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Sección 5.ª Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.36. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 8.37. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan de Sectorización en el Plano de Calificación y Ordenación Física y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección 1.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado viario.

Artículo 8.38. Determinaciones relativas al sistema viario.

1. Todas las determinaciones relativas a la estrategia general para el sistema viario, criterios específicos de diseño (dimensionamiento de calzadas, sendas peatonales, carriles bici), movimiento de tierras, rasantes, secciones tipo, señalización, firmes y pavimentos, etc. se desarrollará a través del correspondiente proyecto de urbanización que adoptará sus propios criterios y determinaciones en virtud del carácter industrial del sector.

2. En el proyecto de urbanización se deberá considerar las recomendaciones y determinaciones del anejo 4 de la Declaración de impacto Ambiental del presente Plan de Sectorización salvo justificación expresa.

Subsección 2.ª Condiciones particulares el uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas

Artículo 8.39. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan de Sectorización, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 8.40. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en

el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan de Sectorización sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Sección 6.ª Uso Industrial.

Artículo 8.41. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento, comercialización de productos y prestación de servicios según las precisiones que se expresan a continuación:

Actividad industrial tipo I1: Industria blanda.

Se trata de la industria que estará lindando a canales de tráfico existentes, y al uso residencial establecido. El objeto de la limitación de industrias en esta franja denominada Industrial I1 es cumplir los siguientes objetivos:

- Actuar de fachada del área industrial, desde el punto de vista acústico y paisajístico, cumpliendo así el condicionado de la D.I.A. del PGOU de Ogijares.

- Conformar un área colchón de la posible contaminación acústica.

- Configurar un área colchón de la posible contaminación atmosférica.

- Armonizar paisajísticamente, junto con las áreas verdes diseñadas, los usos industrial y residencial.

Los criterios para la inclusión de una iniciativa industrial en esta categoría son:

- Que no induzcan un aumento en el volumen de tráfico de vehículos pesados.

- Los niveles límite de emisión de ruido en el exterior de las edificaciones sean de 65 dB(A) en período diurno (7-23 horas) y de 55 dB(A) en período nocturno (23-7 horas).

- Los únicos focos de emisión permitidos serán los correspondientes a sistemas de calefacción, excluyéndose los de Grupos A, B o C del catálogo del Anexo I del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad del aire o del reglamento que lo sustituya, salvo los centros de investigación.

Actividad industrial tipo I2: Industria media.

Se trata de la industria que estará ubicada entre la industria blanda y la gran industria. El objeto de la limitación de industrias en esta franja denominada Industrial I2 es cumplir los siguientes objetivos:

- Actuar de franja de transición en área industrial entre la industria blanda y la gran industria, desde el punto de vista acústico y paisajístico, cumpliendo así el condicionado de la D.I.A. del PGOU de Ogijares.

- Conformar un área de transición de la posible contaminación acústica.

- Configurar un área de transición de la posible contaminación atmosférica.

Este tipo de Industria esta concebida con una vocación de pequeña y mediana empresa.

Los criterios para la inclusión de una iniciativa industrial en esta categoría son:

- Los niveles límite de emisión de ruido en el exterior de las edificaciones sean de 70 dB(A) en periodo diurno (7-23 horas) y de 60 dB(A) en período nocturno (23-7 horas).

- Los únicos focos de emisión permitidos serán los correspondientes a los de Grupos B o C del catálogo del Anexo I del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad del aire o del reglamento que lo sustituya.

Actividad industrial tipo I3: Gran industria.

Se trata de la industria que estará ubicada en la zona interior del polígono. Se trata de la zona más alejada de vías de comunicación importantes (ajenas al polígono) y al uso residencial externo al sector. El objeto de la limitación de industrias en esta franja denominada Industrial I3 es cumplir los siguientes objetivos:

- No afectar desde el punto de vista acústico, de contaminación atmosférica y paisajístico a las vías de comunicación y uso residencial, cumpliendo así el condicionado de la D.I.A. del PGOU de Ogijares.

Este tipo de Industria esta concebida con una vocación de pequeña, mediana y gran empresa.

Los criterios para la inclusión de una iniciativa industrial en esta categoría son:

- Los niveles límite de emisión de ruido en el exterior de las edificaciones sean de 75 dB(A) en período diurno (7-23 horas) y de 65 dB(A) en período nocturno (23-7 horas).

- Los focos de emisión permitidos serán los correspondientes a los de Grupos A, B o C del catálogo del Anexo I del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad del aire o del reglamento que lo sustituya.

CAPÍTULO IV

Normas Básicas de Urbanización

Sección 1.ª La Urbanización del viario.

Artículo 8.42. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Todas las determinaciones relativas a la estrategia general para el sistema viario, criterios específicos de diseño (dimensionamiento de calzadas, sendas peatonales, carriles bici), movimiento de tierras, secciones tipo, señalización, firmes y pavimentos, etc. se desarrollarán según las determinaciones del articulado del presente Plan de Sectorización y se deberá seguir las recomendaciones del anejo 4 de la Declaración de Impacto Ambiental salvo justificación en caso contrario.

2. Se establece como ancho mínimo de acera 2 m.

Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 8.43. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Los proyectos de urbanización que definan la configuración definitiva de los espacios libres públicos se ajustarán a los criterios señalados por la regulación aplicable.

En la urbanización de los espacios libres, deberá tenerse en consideración, más aún, aspectos patrimoniales como el Etnológico, canales de riego, sistemas de cultivo, etc preservando su memoria a través del diseño y ordenación física de los espacios.

Artículo 8.44. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 8.45. Especies vegetales.

Los proyectos de urbanización que definan la configuración definitiva de los espacios libres públicos deberán concretar entre sus determinaciones las especies vegetales que se utilizarán serán los devenidos por la regulación aplicable.

Sección 3.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.46. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.47. Redes de Abastecimiento y de Riego.

1. Las características que ha de cumplir la red de abastecimiento, tanto de alta como de distribución, serán los devenidos por la regulación aplicable.

2. En cualquier caso, en cada sector, se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos cincuenta (250) litros por habitante equivalente y día debiéndose justificar, mediante estudio detallado de caudales, el número de trabajadores que determina el consumo doméstico y el consumo de agua industrial en función de las actividades que se determinen.

3. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento de Ogijares no reconozcan estos trazados internos a la red municipal.

4. La red de abastecimiento urbano deberá considerarse independiente e independizada de la red de riego de los espacios libres que deberán dimensionarse, diseñarse y justificarse de manera independiente, incluido los posibles puntos de suministro.

5. Las características que han de cumplir las redes de abastecimiento y de riego serán los devenidos por la regulación aplicable.

Artículo 8.48. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. Las características que ha de cumplir la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales serán los devenidos por la regulación aplicable y por las disposiciones técnicas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y gestoras del servicio.

Artículo 8.49. Las infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica, el alumbrado público y la telefonía.

1. Las características que ha de cumplir la red de abastecimiento de energía eléctrica, el alumbrado público y la red de telefonía serán los devenidos por la regulación aplicable.

Artículo 8.50. Gestión de residuos sólidos urbanos.

1. Las características que se habrán de cumplir en relación con la gestión de residuos sólidos urbanos serán los devenidos por la regulación aplicable.

Artículo 8.51. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias del Ayuntamiento de Ogijares sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Ogijares.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 8.52. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 8.53. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

SECTORIZACIÓN

Sector único	S.U.O.-I01	Zona:	Sector SOU-I01 "Sector Industrial Ogijares"
Superficie Bruta	531.123,51	m2	Objetivos:
Sistema General Incluido	123.786,85	m2	Establecer, deslindar y delimitar la zona de actuación conformando una unidad de gestión urbanística sectorizada de uso industrial.
Edificabilidad unitaria Sector	0,76565434	m2.t/m2s	
Aprov. medio Sector SUO-I01	0,74429577	Uas/m2	Uso Global: INDUSTRIAL

CONDICIONES URBANISTICAS

	m2 Suelo	Edificabili- dad	m2 t Edificables	Coef med. Homog.	Apr Uas	Apr.objetivo Uas
Usos Pormenorizados						
INDUSTRIAL	191.393,99	1,996921	382.198,65	0,9601263	366.958,97	366.958,97
Terciario T	27.175,97	0,900000	24.458,37	1,1592764	28.354,01	28.354,01
Total	218.569,96		406.657,02		395.312,98	395.312,98

Cesiones y Reservas Dotacionales mínimas

	m2 Suelo	Estandar LOUA	% Sup Bruta	Localizacion
Espacios Libres	53.112,35	= 10,00%	10,000	Según Ordenacion
Equipamientos dotacional	21.244,94	> 4,00%	4,000	Según Ordenacion
Viales y sistemas tecnicos	114.409,41		21,54%	Según Ordenacion
Aparcamientos	2.033	= 0,5 pl/100m2t = 2.033		

Balance aprovechamiento

Balance final aprovech. (uas)	Aprov. Obj 395.312,98	Aprov.Sub. 355.781,68	Aprov.Cesion 39.531,30	Reservas 0,00
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	-------------------------

Destino suelo y edificabilidad

Sup. Neta	Dotaciones	S.G Comunic	S.G Com. R.	S.G E.Libres	m2t total
218.569,96	188.766,70	61.425,85	1.363,00	60.998,00	406.657,02

Condiciones de Desarrollo

Observaciones

Figura de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación
Sistema de Actuación	Cooperación
Urbanización	Proyecto de urbanización
Plazo para ordenación detalle	1 año
Plazo de ejecución	4 años

--

