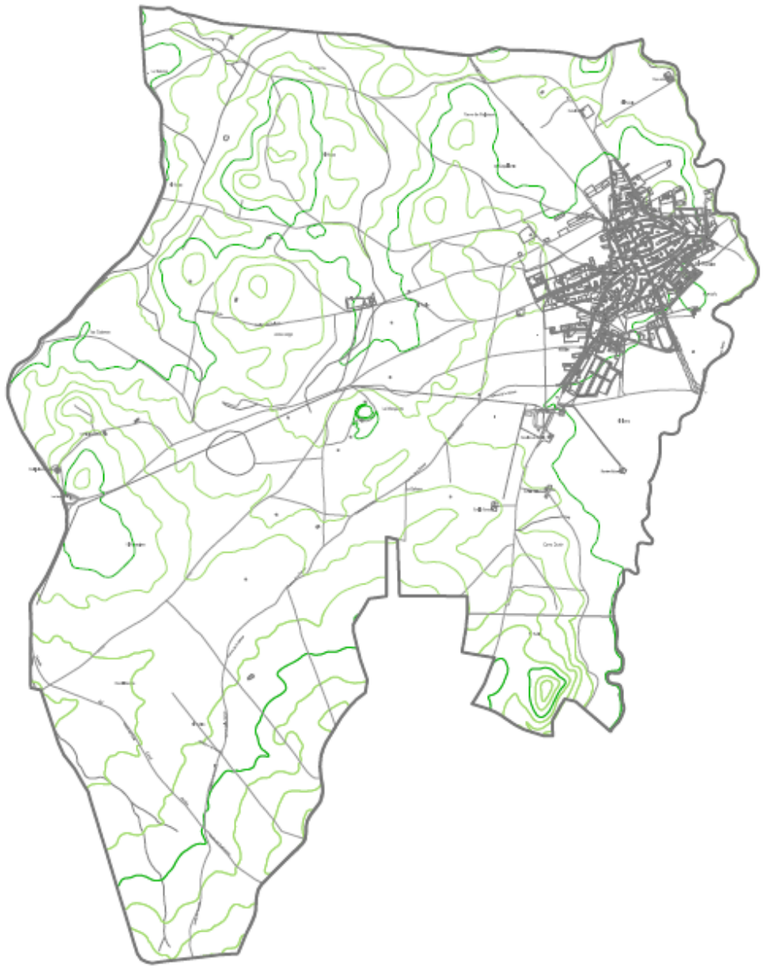

ÍNDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PGOU. 10
CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 10
Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial. 10
Artículo 2. Condiciones de vigencia, revisión y modificación del Plan. 10
Artículo 3. Efectos de la aprobación. 10
Artículo 4. Revisión. 11
Artículo 5. Modificación. 11
Artículo 6. Documentación del PGOU. 11
Artículo 7. Interpretación del contenido y prevalencia de cada uno de y determinaciones del Plan. 11
CÁPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 12
Sección 1. Aspectos generales. 12
Artículo 8. Órganos actuantes. 12
Artículo 9. Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo. 12
Artículo 10. Incumplimiento de los deberes urbanísticos. 12
Artículo 11. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización. 12
Artículo 12. Orden de prioridades y plazos de desarrollo establecidos por el PGOU. 12
Sección 2. Los instrumentos de ordenación urbanística. 12
Artículo 13. Los Planes Parciales 12
Artículo 14. Planes Especiales. 12
Artículo 15. Estudios de Detalle. 12
Artículo 16. Catálogos de Bienes Protegidos. 13
Artículo 17. Ordenanzas Municipales Especiales. 13
Sección 3. Los Instrumentos de Gestión. 13
Artículo 18. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada. 13
Artículo 19. Equidistribución y deberes legales. 13
Artículo 20. Modos de gestión. 13
Artículo 21. Delimitación de las unidades de ejecución. 13
Artículo 22. Sistemas de actuación. 13
Sección 4. Los instrumentos de ejecución. 13
Artículo 23. Clases de Proyectos. 14
Artículo 24. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos de ejecución. 14
Artículo 25. Los Proyectos de Urbanización. 14
Artículo 26. Definición de Obras Ordinarias de Urbanización. 14
Artículo 27. Proyectos de Parcelación. 14
Artículo 28. Proyectos de Edificación. 14
Artículo 29. Otras actuaciones urbanísticas. 14
Artículo 30. Condiciones de los proyectos para otras actuaciones urbanísticas. 15
Artículo 31. Proyectos de Instalación de actividades. Definición. 15
Artículo 32. Proyectos de Actuación. 15
Artículo 33. Convenios urbanísticos. 15
TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 16
CÁPITULO 1. INFORMACIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 16
Artículo 34. Información urbanística 16
Artículo 35. Competencia municipal. 16
Artículo 36. Actividades sujetas a licencia. 16
Artículo 37. Medidas relativas a garantizar las reservas mínimas para vivienda protegida. 16
CÁPITULO 2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN. 17
Artículo 38. Obligaciones de conservación. 17
Artículo 39. El contenido del deber de conservación. 17
Artículo 40. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. 17
Artículo 41. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma. 17
Artículo 42. Contenido del deber de conservación de solares. 17
CÁPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA. 18
Artículo 43. Instrumentos de intervención. 18
Artículo 44. El Patrimonio Municipal de Suelo. 18
Artículo 45. Delimitación de áreas de tanteo y retracto. 18
Artículo 46. Derecho de superficie. 18
TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO. 19
CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 19
Artículo 47. Clasificación urbanística. 19
Artículo 48. Calificación urbanística. 19
Artículo 49. Gestión y Ejecución. 19
CÁPITULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS. 20
Sección 1. Disposiciones generales. 20
Artículo 50. La red de sistemas y sus clases. 20
Artículo 51. Titularidad y régimen urbanístico. 20

Sección 2. Sistemas Generales. 20
Artículo 52. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales. 20
Artículo 53. Regulación de los Sistemas Generales. 20
Artículo 54. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales. 20
Sección 3. Los Sistemas Locales. 20
Artículo 55. Delimitación e identificación de los Sistemas Locales. 20
Artículo 56. Obtención de suelo para los Sistemas Locales. 20
CÁPITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO. 21
Artículo 57. Definición y categorías de Suelo Urbano. 21
Artículo 58. Derechos y deberes generales de los propietarios de Suelo Urbano. 21
Artículo 59. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de Suelo Urbano. 21
Artículo 60. Condición de parcela apta para edificar. 22
Artículo 61. Condición de solar. 22
Artículo 62. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización. 22
CÁPITULO 4. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE. 23
Artículo 63. Definición y categorías de suelo urbanizable. 23
Artículo 64. Derecho y deberes generales de los propietarios de suelo urbanizable. 23
Artículo 65. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbanizable. 23
Artículo 66. Condiciones del ejercicio del derecho a edificar en suelo urbanizable. 23
CÁPITULO 5. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 23
Artículo 67. Definición de Suelo no Urbanizable. 23
Artículo 68. Régimen general de la propiedad del suelo no urbanizable. 23
TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 24
CÁPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 24
Artículo 69. Definición de condiciones generales de los usos. 24
Artículo 70. Tipos de Usos. 24
Artículo 71. Regulación de los Usos. 24
Artículo 72. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento. 25
Artículo 73. Clases de usos 25
Sección 4. Simultaneidad de usos 25
CÁPITULO 2. USO RESIDENCIAL. 26
Artículo 74. Definición y clases. 26
Artículo 75. Condiciones de la vivienda. 26
Artículo 76. Altura de techos. 26
Artículo 77. Accesibilidad a las viviendas. 26
CÁPITULO 3. USO INDUSTRIAL. 26
Artículo 78. Definición y clases de uso industrial. 26
Artículo 79. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad. 26
Artículo 80. Vertidos industriales. 27
CÁPITULO 4. USO TERCIARIO. 27
Artículo 81. Definición y clases del uso terciario. 27
Artículo 82. Comercio. 27
Artículo 83. Oficinas. 27
Artículo 84. Recreativo. 28
Artículo 85. Hostelería. 28
Artículo 86. Hospedaje. 28
CÁPITULO 5. EQUIPAMIENTOS. 28
Artículo 87. Definición de equipamiento. 28
Artículo 88. Clases de equipamiento. 28
CÁPITULO 6. ESPACIOS LIBRES. 29
Artículo 89. Definición de Espacio Libre. 29
Artículo 90. Condiciones de los parques urbanos. 29
Artículo 91. Condiciones de las plazas y jardines. 29
Artículo 92. Condiciones de las áreas de juego y recreo. 29
CÁPITULO 7. TRANSPORTES, APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS 30
Artículo 93. Definición y clases de infraestructuras. 30
Artículo 94. Características del viario. 30
Artículo 95. Aparcamiento. 30
Artículo 96. Reserva de espacios para aparcamientos. 30
Artículo 97. Infraestructuras 30
TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 31
CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 31
Artículo 98. Aplicación y definición 31
Artículo 99. Clases de obras de edificación. 31

Artículo 100. Obras en los edificios. 31
Artículo 101. Obras de demolición. 32
Artículo 102. Obras de nueva edificación. 32
Artículo 103. Condiciones de la edificación. 32
CÁPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA. 32
Artículo 104. Definición y aplicación. 32
Artículo 105. Parcela. 32
Artículo 106. Superficie de parcela. 32
Artículo 107. Parcela mínima. 32
Artículo 108. Linderos. 32
Artículo 109. Alineaciones 32
Artículo 110. Rasantes. 33
CÁPITULO 3. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. 33
Artículo 111. Condiciones de situación y forma de los edificios. 33
Artículo 112. Posición de la edifiación en la parcela. 33
Artículo 113. Posición de la edificación respecto a la alineación. 33
Artículo 114. Separación a linderos. 33
Artículo 115. Retranqueos. 33
Artículo 116. Ocupación. 34
Artículo 117. Ocupación bajo rasante. 34
Artículo 118. Superficie libre de parcela. 34
Artículo 119. Fondo edificable. 34
Artículo 120. Superficie edificada por planta. 34
Artículo 121. Superficie edificada total. 34
Artículo 122. Superficie útil. 34
Artículo 123. Superficie edificable. 34
Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad. 34
Artículo 125. Altura de la edificación. 34
Artículo 126. Medición de la altura. 34
Artículo 127. Criterios de medición de la altura máxima. 34
Artículo 128. Altura máxima y mínima. 35
Artículo 129. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. 35
Artículo 130. Altura de piso y altura libre. 35
Artículo 131. Regulación de las plantas de una edifiación. 35
Artículo 132. Regulación de los cuerpos salientes en fachada. 35
Artículo 133. Construcciones auxiliares. 35
CÁPITULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 36
Artículo 134. Calidad de las construcciones. 36
Artículo 135. Pieza habitable. 36
Artículo 136. Piezas habitables en sótano o semisótano. 36
Artículo 137. Condiciones de iluminación y ventilación. 36
Artículo 138. Patio. 36
Artículo 139. Anchura de patios. 36
Artículo 140. Medición de la altura de los patios. 36
Artículo 141. Dimensión de los patios. 36
Artículo 142. Construcciones en los patios. 36
Artículo 143. Cubierta de patios. 36
CÁPITULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS. 37
Artículo 144. Definición. 37
Artículo 145. Aplicación. 37
Artículo 146. Dotación de agua potable. 37
Artículo 147. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos. 37
Artículo 148. Dotación de servicio de saneamiento. 37
Artículo 149. Dotación de energía eléctrica. 37
Artículo 150. Evacuación de humos. 37
Artículo 151. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones. 37
CÁPITULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS 38
Artículo 152. Definición y aplicación. 38
Artículo 153. Proteción contra incendios. 38
Artículo 154. Acceso a las edificaciones. 38
Artículo 155. Señalización de edificios. 38
Artículo 156. Escaleras y rampas. 38
Artículo 157. Buzones. 38
CÁPITULO 7. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES 38
Artículo 158. Dotación de aparcamientos. 38
Artículo 159. Plaza de aparcamiento. 38

Artículo 160. Accesos a los garajes. 38
Artículo 161. Altura libre de piso en aparcamientos. 39
Artículo 162. Condiciones constructivas. 39
Artículo 163. Aparcamiento en los espacios libres privados. 39
CÁPITULO 8. CONDICIONES DE ESTÉTICA. 39
Artículo 164. Definición y aplicación. 39
Artículo 165. Armonización de las construcciones y su entorno. 39
Artículo 166. Fachadas y medianeras vistas. 39
Artículo 167. Tratamiento de las plantas bajas. 39
Artículo 168. Materiales de cerramiento y cubiertas. 39
Artículo 169. Modificación de fachadas. 40
Artículo 170. Instalaciones en la fachada y cubierta. 40
Artículo 171. Elementos salientes. 40
TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 41
Artículo 172. Objeto y aplicación. 41
Artículo 173. Definición y características del viario. 41
Artículo 174. Condiciones de Urbanización del viario en el planemaiento de desarrollo. 41
Artículo 175. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas aajrdinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edifiación. 42
Artículo 176. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios. 42
Artículo 177. Alcantarillado. 42
Artículo 178. Energía eléctrica y alumbrado público. 42
Artículo 179. Telecomunicaciones. 42
Artículo 180. Recogida de residuos sólidos. 43
TÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. 44
CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 44
Artículo 181. Ordenanzas particulares de zona. 44
Artículo 182. Compatibilidad de usos. 44
Artículo 183. Ámbito de aplicación. 44
Artículo 184. Enumeración de Ordenanzas particulares de zona. 44
CÁPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z1-CA: ZONA CASCO ANTIGUO. 45
Artículo 185. Definición y ámbito de alicación de la Zona Casco Antiguo. 45
Artículo 186. Condiciones de uso. 45
Artículo 187. Tipos de obras permitidas. 45
Artículo 188. Condiciones de parcelación. 45
Artículo 189. Condiciones de edificación. 45
Artículo 190. Condiones estético compositivas. 46
CÁPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z2-VC. 46
Artículo 191. Definición y ambito de aplicación de la zona de vivienda consolidada. 46
Artículo 192. Condiciones de uso. 46
Artículo 193. Tipos de obras permitidas. 46
Artículo 194. Condiciones de parcelación. 46
Artículo 195. Condiciones de edificación. 46
Artículo 196. Condiciones estético compositivas. 47
CÁPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z3-VE. 47
Artículo 197. Condiciones y ámbito. 47
Artículo 198. Condiciones de uso. 47
Artículo 199. Condiciones de parcelación. 47
Artículo 200. Condiciones de edificación. 47
Artículo 201. Condiciones estético compositivas. 48
CÁPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z4-VA. 48
Artículo 202. Definición y ámbito. 48
Artículo 203. Condiciones de uso. 48
Artículo 204. Tipos de obras permitidas. 48
Artículo 205. Condiciones de parcelación. 48
Artículo 206. Condiciones de edificación. 48
Artículo 207. Condiciones estético compositivas. 49
CÁPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z5-IND. 49
Artículo 208. Definición y ámbito. 49
Artículo 209. Condiciones de uso. 49
Artículo 210. Tipos de obras permitidas. 49
Artículo 211. Condiciones de parcelación. 49
Artículo 212. Condiciones de edificación. 49
Artículo 213. Condiciones estético compositivas. 49
CÁPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z6-IND. 50

Artículo 214. Definición y ámbito. 50
Artículo 215. Condiciones de uso. 50
Artículo 216. Tipos de obras permitidas. 50
Artículo 217. Condiciones de parcelación. 50
Artículo 218. Condiciones de edificación. 50
Artículo 219. Condiciones estético compositivas. 50
CÁPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z7-TER. 51
Artículo 220. Definición y ámbito. 51
Artículo 221. Condiciones de uso. 51
Artículo 222. Tipos de obras permitidas. 51
Artículo 223. Condiciones de parcelación. 51
Artículo 224. Condiciones de edificación. 51
Artículo 225. Condiciones estético compositivas. 51
CÁPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS 51
Artículo 226. Definición y ámbito. 51
Artículo 227. Condiciones de uso. 51
Artículo 228. Tipos de obras permitidas. 51
Artículo 229. Condiciones de parcelación. 51
Artículo 230. Condiciones de edificación. 51
Artículo 231. Conciciones estético compositivas. 51
TÍTULO 8. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS. 52
Artículo 232. Los instrumentos de desarrollo. 52
Artículo 233. Sistemas generales de infraestructuras. 52
Artículo 234. Orden de prioridades. 52
Artículo 235. Plazos. 52
Artículo 236. Áreas de reparto y aprovechamiento medio. 53
Artículo 237. Aprovechamiento subjetivo. 54
CÁPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS. 54
Artículo 238. Régimen de gestión de los sistemas. 54
Artículo 239. Gestión de los sistemas y orden de prioridad en la gestión. 54
Artículo 240. Gestión de los sistemas en suelo urbano consolidado. 54
Artículo 241. Gestión de los sistemas en suelo urbano no consolidado. 54
Artículo 242. Gestión de los sistemas en suelo urbanizable. 54
Artículo 243. Gestión de sistemas en suelo no urbanizable. 54
Artículo 244. Condicionantes de desarrollo del Suelo Urbano no consolidado. 54
Artículo 245. Condiciones de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. 55
TÍTULO 9. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 56
CÁPITULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO, LICENCIAS Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. 56
Sección 1. Régimen jurídico. 56
Artículo 246. Ámbito territorial. 56
Artículo 247. Legislación y normativa básica. 56
Artículo 248. Clasificación urbanística de los terrenos. 56
Artículo 249. Regimen del suelo no urbanizable. 56
Sección 2. Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos. 57
Artículo 250. Concepto de parcelación urbanística. 57
Artículo 251. Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos. 57
Sección 3. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. 57
Artículo 252. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. 57
CÁPITULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE. 58
Sección 1. Condiciones generales de uso y edificación. 58
Artículo 253. Condiciones generales de uso del Suelo No Urbanizable. 58
Artículo 254. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de carácter rural o natural. 58
Artículo 255. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de especial protección. 59
Artículo 256. Condiciones generales de protección e integración de las implantaciones en SNU. 59
Artículo 257. Condiciones generales de infraestructuras en SNU. 59
Sección 2. Regulación de los tipos de edificaciones e instalaciones en SNU. 59
Artículo 258. Edificaciones y construcciones agrícolas. 59
Artículo 259. Vivienda vinculada a la explotación. 59
Artículo 260. Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos. 60
Artículo 261. Infraestructuras y edificaciones vinculadas. 60
Artículo 262. Explotaciones agropecuarias. 60
Artículo 263. Industria. 60
Artículo 264. Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras. 61
Artículo 265. Otras dotaciones de carácter privado. 61
Artículo 266. Obras en edificios o instalaciones existentes. 61

CÁPITULO 3. NORMATIVA PARTICULAR PARA CADA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE. 61
Artículo 267. SNUEP-PU-Protección de zonas húmedas. 61
Artículo 268. SNUEP-PU-Cementerio. 61
Artículo 269. SNUEP-PU-Vías Pecuarias. 61

El Presente documento ha sido redactado por Manuel Ramos Guerra.
Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (nº1668).

En Sevilla, Febrero de 2016

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PGOU.

CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. Las Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NN.UU.), son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de El Rubio, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en los sucesivo LOUA).
2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de El Rubio, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.
3. Este documento de PGOU, sustituye al precedente que fue aprobado en el pleno de fecha 27 de junio de 2011, en el que se aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de El Rubio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Decreto 11/2008, de 22 de enero. El documento descrito queda derogado salvo a los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 2. Condiciones de vigencia, revisión y modificación del Plan.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que los sustituya, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.
2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido ese periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.
3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión total o parcial, o su modificación.

Artículo 3. Efectos de la aprobación.

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Ejecutoriedad: Implica la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.
3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.
4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicara la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 4. Revisión.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambos a la vez.
2. Se consideran circunstancias indicadoras de la necesidad de la revisión del PGOU la aparición durante su vigencia de las siguientes circunstancias sobrevenidas:
   a) La necesidad de alguna intervención estructural dentro del término o del entorno de municipios colindantes que suponga una distorsión significativa en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el PGOU.
   b) Por agotamiento de la capacidad del Plan.
   c) Cuando se produzcan modificaciones substanciales del marco jurídico urbanístico que aconsejen o determinen la revisión.
   d) Cuando se apruebe un instrumento de ordenación territorial de ámbito supramunicipal que así lo disponga o lo haga necesario.

Artículo 5. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión.
2. No se consideran modificaciones el PGOU:
   a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan a su planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
   b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo, ni supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales locales.
   c) La aprobación, en su caso de Ordenanzas Municipales de carácter especial para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan.
   d) Las alteraciones de las disposiciones de estas NN.UU., que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, según la legislación de Régimen Local.
   e) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental y de determinación del presente PGOU. Cualquiera que sea el objeto de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia en las previsiones y determinaciones del PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin incurrir en los supuestos de revisión del artículo anterior. En cualquier caso deberá de acreditarse que la innovación supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, todo ello en aplicación de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.
4. Toda modificación (o revisión parcial) que suponga incremento de suelo de actividad económica, de población o de viviendas de un área, mejorará en todo caso, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LOUA, los mismos estándares de calidad urbana del PGOU.
5. No podrán tramitarse modificaciones del PGOU, que por efecto aditivo sucesivo de sus contenidos incurran en supuesto de revisión.

Artículo 6. Documentación del PGOU.

El instrumento del Plan General de Ordenación Urbanística de El Rubio está integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA GENERAL.
   A. MEMORIA DE INFORMACIÓN.
   B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
   C. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
2. PLANOS.
   A. PLANOS DE INFORMACIÓN.
   B. PLANOS DE ORDENACIÓN.
3. NORMAS URBANÍSTICAS.
   A. NORMAS.
   B. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
4. CATÁLOGO.
5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
6. ANEXOS.
   A. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.
   B. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 7. Interpretación del contenido y prevalencia de cada uno de y determinaciones del Plan.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de El Rubio en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las Leyes vigentes.
2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la memoria.
4. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libre y dotaciones, al menor deterioro del medio ambiente natural, y al interés general.
5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de la no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.
6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular.
7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en al Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

CÁPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Sección 1. Aspectos generales.

Artículo 8. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de El Rubio sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NN.UU.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que este planeamiento urbanístico persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares a por subrogación que la Ley les conceda.
3. Los organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de El Rubio, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para su ejecución durante la vigencia y el orden de prioridades previstos en el PGOU.

Artículo 9. Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo.

1. El PGOU otorga, delimita y configura el contenido del derecho de propiedad, condicionando el ejercicio del mismo y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.
2. El ejercicio del deber de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativas y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven del uso de los terrenos y construcciones establecidas por el presente Plan, mediante la determinación particular de los mimos para cada propietario de suelo, conforma a los previsto en la legislación vigente.

Artículo 10. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento, o en su defecto, establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación, cambio de sistema de actuación, o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

Artículo 11. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las condiciones de desarrollo del PGOU para cada ámbito, así como en la LOUA.

Artículo 12. Orden de prioridades y plazos de desarrollo establecidos por el PGOU.

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del PGOU estarán sujetos al orden de prioridad, términos y plazos que en el mismo se establecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Los plazos que se establezcan en los Planes de Etapas de planeamiento de desarrollo, garantizarán el cumplimiento de las citadas prioridades y plazos del PGOU.
2. El PGOU establece un orden de prioridades y plazos para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución y Sectores. Dicho orden se establece en las Fichas reguladoras de cada ámbito coherentemente con los objetivos expresados en la memoria de Ordenación.
3. El Ayuntamiento, previo inventario del estado de desarrollo de las previsiones de programación del PGOU, podrá revisar la programación y establecer:
   a) La clasificación como suelo urbano consolidado, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable que haya alcanzado el cumplimiento de todos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a las previsiones del PGOU.
   b) Los sectores de suelo urbanizable que no hayan tramitado el plan Parcial en plazo, podrán, o ser clasificados como suelo no urbanizable, o cambiar de iniciativa y de sistema de gestión, optándose por la iniciativa que el Ayuntamiento estime más conveniente.
   c) En las Unidades de Ejecución en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, en los que no se hayan cumplido los plazos del PGOU o de los Planes de Etapas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, El Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión.
   d) Se podrán revisar los Planes de Etapas de los Planes Parciales para adecuarlos a la demanda si es necesario, o para reducir sus plazos o para ampliarlos motivadamente por la evolución del mercado.

4. Las actuaciones previstas en el apartado 3 de este artículo, para los supuestos de incumplimiento de plazos de desarrollo previstos por el PGOU o Planes de Etapas de sus planeamientos de desarrollo, se entenderán en todo caso, sin perjuicio de las actuaciones de cambio de sistema o de iniciativa, que el Ayuntamiento puede adoptar en cualquier momento de la vigencia del Plan desde la fecha del efectivo transcurso de los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas.

Sección 2. Los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 13. Los Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culminan el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. También podrán tener por objeto la modificación para su mejora de la ordenación establecida por el PGOU para los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, respetando en todo caso la ordenación estructural de conformidad con sus criterios y directrices, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o a la de su entorno inmediato, ni que de cómo resultado una ubicación de los sistemas locales de menor relevancia en la ordenación.
3. Se ajustarán al objeto y determinaciones del artículo 13 de la LOUA y a las condiciones establecidas en el presente PGOU para el desarrollo del ámbito a que se refieran.

Artículo 14. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, con el objeto y determinaciones de los artículos 14,42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.
2. Los estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo estime necesario, por iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 16. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 17. Ordenanzas Municipales Especiales.

1. Las Ordenanzas Municipales en materia de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

Sección 3. Los Instrumentos de Gestión.

Artículo 18. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de El Rubio.
2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por el Ayuntamiento, o encomendarse a sociedades públicas de gestión de suelo, a la iniciativa privada o a entidades mixtas, así como a agentes urbanizadores o edificadores rehabilitadores.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

Artículo 19. Equidistribución y deberes legales.

La gestión y ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes NN.UU. que garantizan la distribución equitativa de los beneficios y las cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeo, en su caso, de la ejecución de la urbanización.

Artículo 20. Modos de gestión.

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las NN.UU. se podrán realizar:

   a) Mediante gestión integrada de las unidades de ejecución directamente delimitadas por el PGOU o sus planeamientos de desarrollo, o tras su delimitación, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuya gestión se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.
   b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano, urbanizable, o no urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.
   c) En los ámbitos de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del PGOU, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas total o parcialmente según el régimen transitorio regulado.

Artículo 21. Delimitación de las unidades de ejecución.

1. La ejecución del PGOU, salvo los supuestos de actuaciones aisladas, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el propio PGOU se podrá contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento legalmente regulado.
3. Los ámbitos de los sectores delimitados por el PGOU se entenderán como ámbitos coincidentes con Unidades de Ejecución, salvo que en el planeamiento o procedimiento antes aludido se justifique la división del sector en varias Unidades, en base al equilibrio de aprovechamiento y cargas de urbanización de las Unidades resultantes.

Artículo 22. Sistemas de actuación.

1. La gestión del planeamiento en las Unidades de Ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LOUA, y en los términos regulados por la misma: Compensación, cooperación y expropiación.
2. El PGOU establece el sistema de actuación atendiendo a las argumentaciones y prioridades de ejecución, y cuando no lo indicasen, el Ayuntamiento lo fijará con posterioridad según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.
3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el PGOU o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.
4. La ejecución mediante el sistema de compensación, salvo el supuesto de propietario único, requerirá la constitución de Junta de Compensación.
5. En función del sistema de actuación, la ejecución implicará la tramitación de Proyecto de Reparcelación o de Expropiación, con el contenido previsto en la legislación urbanística y, en su caso, de expropiación forzosa.

Sección 4. Los instrumentos de ejecución.

Artículo 23. Clases de Proyectos.

a) Proyectos de Urbanización.
b) Proyectos de Obras ordinarias de urbanización.
c) Proyectos de Parcelación.
d) Proyectos de Edificación.
e) Proyectos de Instalación de actividades.
f) Proyectos de Actuación de Interés Público en suelo no urbanizable.
g) Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 24. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos de ejecución.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto Técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.
2. El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Especial de tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en el que, en desarrollo de este Capítulo de las NN.UU., se podrá determinar la documentación correspondiente a las distintas clases de Proyectos y especificar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad (obras menores), requieran la presentación de documentación simplificada así como un Pliego General de Condiciones Técnicas a las que se deberán de ajustar las obras en el municipio, a tener en cuenta en los Proyectos.
3. El Proyecto Técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte integrante de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal y la tramitación correspondiente.

Artículo 25. Los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbano y urbanizable cuyo desarrollo se realiza a través de Unidades de Ejecución, así como los sistemas generales. También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Espaciales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.
2. Los proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Artículo 26. Definición de Obras Ordinarias de Urbanización.

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución de los Sistemas Generales.
b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
c) La adaptación de la vía pública.

Artículo 27. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias de la parcelación urbanística; entendiendo por tal la definida en el artículo 66 de la LOUA.
2. Los Proyectos de Parcelación se ajustarán en todo caso a las condiciones dimensionales establecidas por las NN.UU. para cada clase y calificación de suelo, debiendo incorporar propuesta de célula urbanística de cada una de las parcelas resultantes y la especificación expresa de la condición de "indivisible" para aquéllas cuya superficie, tamaño de linderos, o que la aplicación de cualquier otra determinación del PGOU implique la imposibilidad de su segregación, haciéndose constar en su inscripción en el Registro, junto al resto de la descripción registral de la parcela.

Artículo 28. Proyectos de Edificación.

1. Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las presentes NN.UU., y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
2. Los Proyectos de Edificación contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos, pliegos de condiciones y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán justificar el cumplimiento de las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los complementos documentales previstos en estas NN.UU. para diferentes clases de obras, así como las exigencias especiales en los que afecten a edificios o entornos protegidos.
3. A los efectos de su definición en Proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares de estas NN.UU., las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
   a) Obras de/en los edificios.
   b) Obras de demolición.
   c) Obras de nueva edificación.

Artículo 29. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan.
   Estas actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de su desarrollo mediante Ordenanza Especial, se integran en los siguientes subgrupos:

   a) Obras Civiles Singulares: Se entiende por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil y elementos urbanos siempre que no formen parte de Proyectos de Urbanización o Edificación.
   b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este grupo las siguientes:

      - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
      - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
      - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso a vehículos.
      - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
      - Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc…
      - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 30. Condiciones de los proyectos para otras actuaciones urbanísticas.

Los Proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las que se puedan disponer mediante Ordenanza Especial.

Artículo 31. Proyectos de Instalación de actividades. Definición.

1. Se entienden por Proyectos de Actividades y de Instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de Actividades e Instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Instalaciones de Actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
b) Proyectos de Mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 32. Proyectos de Actuación.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Pan Especial) requerirán la aprobación de un Proyecto de Actuación según los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 33. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas tengan estos o no la condición de propietarios de los terrenos.
2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.
3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.
4. El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.
   El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

CÁPITULO 1. INFORMACIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Artículo 34. Información urbanística

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las dependencias municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos.
2. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá carácter informativo. Será requisito de la prestación de la información que su solicitud se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto.

Artículo 35. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo PGOU y la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:
   a) Licencias urbanísticas.
   b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
   c) Inspección urbanística.

Artículo 36. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetas a la obtención de licencia urbanística municipal, los actos recogidos en el artículo 169 de la LOUA en la forma descrita en el capítulo II del 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. En particular están sometidas a licencia todas las obras descritas en estas NN.UU.
2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable y artículo 170 de la LOUA, para las Administraciones Pública.

Artículo 37. Medidas relativas a garantizar las reservas mínimas para vivienda protegida.

1. El PGOU debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005.
2. La obligatoriedad de la reserva del 30% de la capacidad residencial para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se refleja en los cuadros de características de los nuevos desarrollos en cada clase de suelo así como en las fichas de características de las Normas Urbanísticas.

CÁPITULO 2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 38. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana en su caso.
3. El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 39. El contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones publicitarias y de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.
El deber de conservación está regulado según se trate de obras de urbanización o edificación en los artículos 153 y 155 de la LOUA.

Artículo 40. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
   a) En urbanizaciones:
      El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
      En urbanizaciones no recibidas o de propiedad privada, corre a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
      Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, determinarán la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación con la duración mínima regulada para cada tipo de desarrollo.
   b) En construcciones:
      b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
      b.2) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
      B.3) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
   c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.
      c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole de acuerdo con su naturaleza.
   d) En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 41. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma.

1. La administración urbanística municipal, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
   a) Fachadas y elementos de las mismas 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.

Artículo 42. Contenido del deber de conservación de solares.

a) Todo propietario de un solar deberá mantenerlo vallado en toda la alineación oficial.
b) Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser cusa de accidentes.
c) El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CÁPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA.

Artículo 43. Instrumentos de intervención.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y de vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

a) Constitución del patrimonio municipal del suelo.
b) Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
c) El derecho de superficie.

Artículo 44. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La finalidad del Patrimonio municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. La constitución, naturaleza, bienes y recursos, creación de reservas de terrenos, destino y disposición de estos bienes se ajustará a los artículos 69 y 76 de la LOUA.

Artículo 45. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en los artículos 78 a 84 de la LOUA.

Artículo 46. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El régimen y plazos se ajustará al artículo 77 de la LOUA.

TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47. Clasificación urbanística.

1. El PGOU de conformidad con la LOUA, clasifica el término municipal de El Rubio, en suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable en sus distintas categorías y suelo destinado a Sistemas Generales. La clasificación se recoge en los Planos de Clasificación del Suelo y su regulación general en el presente Título.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, o efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo destinado a Sistemas Generales comprende las superficies que son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. Los de nueva creación se encuentran adscritos, a los efectos de su valoración y obtención, a las diferentes clases de suelo.

Artículo 48. Calificación urbanística.

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente PGOU.

Artículo 49. Gestión y Ejecución.

1. El PGOU determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:
   a) Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano no consolidado como en urbanizable sectorizado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento medio.
   b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado.
   c) Unidades de ejecución para reparto de cargas urbanísticas.
   d) Actuaciones simples o asistemáticas en suelo urbano cuando no se actúe a través de unidades de ejecución.

2. En el suelo destinado a Sistemas Generales, el PGOU delimita los ámbitos de ejecución y gestión para el desarrollo de los diferentes sistemas previstos.
3. En el suelo no urbanizable, el PGOU delimita zonas en las que operan las diferentes intervenciones previstas en esta clase de suelo.
4. Los Planos de Ordenación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos y áreas de gestión en las distintas clases de suelo urbano.

CÁPITULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 50. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados o globales dotacionales de equipamiento, espacios libres, servicios urbanos, de transporte e infraestructura urbana básica.
2. Los sistemas pueden ser:
   a) Sistemas Generales.
   b) Sistemas Locales.
3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio.
4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales, cuyo ámbito funcional y de servicio se limita a una determinada área de la ciudad, complementado la estructura urbana general adoptada por el Plan.
5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción, contenidas en estas NN.UU. y que les sean de aplicación.

Artículo 51. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

Sección 2. Sistemas Generales.

Artículo 52. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del PGOU son.

a) Sistema general de comunicaciones: integrado por la red viaria principal, urbana e interurbana.
b) Sistema general de espacios libres.
c) Sistema general de equipamientos: Comprende todos aquellos centros públicos destinados preferentemente a la totalidad de la población. Se diferencian los siguientes tipos:
   - Dotacional.
   - Servicios de interés público y social.
   - Educativo.
   - Deportivo.
   - Servicios urbanos.
d) Sistema general de infraestructuras: Integrados por las redes básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Artículo 53. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo de ordenación urbanística por el que se opta.
2. El desarrollo de la ordenación de los sistemas generales se podrá realizar mediante un Plan Especial para el sistema concreto o para el conjunto de los afectados por el mismo orden de prioridad de su implantación temporal. No obstante para aquellos incluidos en su gestión con cargo a los Sectores su ordenación detallada se establecerá en el Plan Parcial del Sector que lo abarque, respetando los criterios previos del PGOU o Plan Especial, en su caso. Según el tipo de sistema, la definición se completará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.
3. El Ayuntamiento podrá en todo caso utilizar la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente cualquier sistema general, subrogándose en los derechos de la propiedad correspondiente, así como de los costes de ejecución de los sistemas que correspondan a los propietarios de los ámbitos de desarrollo afectados. Si dicha ejecución anticipada se realiza de acuerdo con el orden de prioridad establecido en el PGOU, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes a los ámbitos referidos en la proporción de participación que les corresponda, con independencia del momento temporal en que se lleve a efecto la urbanización de los citados ámbitos.
4. En desarrollo de las previsiones al respecto de la Ley del Suelo y de la LOUA, el PGOU determina la adscripción de la ejecución de los sistemas generales a la Administración o a los nuevos desarrollos que generan su necesidad, siendo vinculante la cuota de participación en los costes de los nuevos sistemas generales, cuota que se aplicará al coste definido por el instrumento de planeamiento, o de ejecución más actualizado en cada momento de la gestión del Plan.

Artículo 54. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente PGOU.
2. La calificación del suelo como sistema general conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican.
3. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y gratuita cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución. Se actuará por los procedimientos previstos para su ejecución o su gestión se efectuará por expropiación, con cargo a los excesos de aprovechamiento producidos en los ámbitos de gestión, por ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

Sección 3. Los Sistemas Locales.

Artículo 55. Delimitación e identificación de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 56. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
   a) Por el sistema de compensación o el de cooperación, o por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca acuerdo en declarar lo innecesario de dichos proyectos.
   b) Por expropiación.

CÁPITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 57. Definición y categorías de Suelo Urbano.

1. Integran el suelo urbano (SU) los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por cumplir los requisitos del artículo 45 de la LOUA, y encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
   b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el PGOU propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
   c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

   a) Suelo Urbano Consolidado (SUC): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el Suelo Urbano No Consolidado.

   b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

      b.1) Carecer de urbanización consolidada por:
      - No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o no tener los suelos la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
      - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

      b.2) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 58. Derechos y deberes generales de los propietarios de Suelo Urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen los derechos y deberes que se regulan en los artículos 51,55 y 56 de la LOUA.

Artículo 59. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de Suelo Urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico subjetivo será el siguiente:

a) En suelo urbano consolidado, corresponde al titular del terreno la totalidad del aprovechamiento real permitido en el mismo por el PGOU (en términos del artículo 59.1 de la LOUA).

b) En suelo urbano no consolidado, incluido en cualquier tipo de ámbitos sistemáticos de actuación, corresponde a los propietarios el 90 por 100 del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto en que esté incluido, bajo condición del cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA. En caso de terrenos de suelo urbano no consolidado no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento subjetivo será del 90 por 100 del aprovechamiento objetivo de los terrenos, porcentaje asimismo aplicable a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que pudieran delimitarse con posterioridad a la aprobación del PGOU y cumpliendo en todo caso con los estándares de calidad urbana del mismo.

Artículo 60. Condición de parcela apta para edificar.

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultáneas de edificación por el procedimiento señalado en las presentes normas, o que si está incluida en una unidad de ejecución merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento de reparcelación o compensatorio incluidas dentro de la unidad de ejecución delimitadas, o sub polígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana establecido por el PGOU.
b) Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del polígono o unidad de ejecución.
c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al polígono o unidad de ejecución.

Artículo 61. Condición de solar.

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Tener aprobado el planeamiento que el PGOU, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
2. Que disponga de acceso rodado mediante vías previstas en el planeamiento y que tengan pavimentadas las calzadas y aceras.
3. Que cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a la red pública y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan a la edificación que se haya de construir.
4. Que aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización para que la parcela adquiera los servicios mínimos requeridos en el apartado anterior.
5. Que presenten acreditación del pago de correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización si la parcela está incluida en un ámbito de gestión.
6. Que, si la parcela está incluida en un ámbito de gestión, en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones en cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.
7. La parcela debe satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
   - Que tengan señalados alineaciones y rasantes.
   - Que la superficie deberá ser igual o superior a la fijada como mínima en inferior a la que se señale como máxima.
   - Que los linderos han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

Artículo 62. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización.

Para poder edificar en suelo urbano cuando las parcelas no tengan la condición de solar (condición que puede darse en el Suelo Urbano Consolidado en parcelas edificadas) se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. Que en la solicitud de licencia haya un compromiso expreso de edificar y urbanizar simultáneamente asumiendo un plazo de terminación de la urbanización menor o igual al que corresponda a la terminación de la edificación.
2. Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación.
4. El compromiso de urbanizar alcanzará a todas las infraestructuras necesarias hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias más cercanas que estén en funcionamiento.
5. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan o que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, de lo innecesario de la equidistribución.
6. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor o igual que el fijado para la edificación.
7. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 de este artículo.

CÁPITULO 4. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 63. Definición y categorías de suelo urbanizable.

1. Integran el suelo urbanizable (SUB), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimientos previstas.
2. En esta clase de suelo el PGOU, establece las siguientes características:

   a) Suelo urbanizable sectorizado: Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU. Este suelo se desarrollará a través de Planes Parciales para cada uno de los sectores delimitados. En los casos en los que desde el propio PGOU se incluye la ordenación pormenorizada, o bien desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente, estos suelos tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
   b) Suelo urbanizable no sectorizado: Integrado por los terrenos que se adscriban a esta clase de suelos y que no estén comprendidos en suelo urbanizable sectorizado, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el plan de sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable, siendo de aplicación las condiciones del área homogénea de normativa más próxima.

Artículo 64. Derecho y deberes generales de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios del suelo urbanizable tienen los derechos y deberes generales, que se regulan en los artículos 51,53 y 54 de la LOUA, según la categoría de las especificadas en el artículo anterior en la que están incluidos.

Artículo 65. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbanizable.

En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico subjetivo o que corresponde a los propietarios de los terrenos será el 90 por 100 del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto en que están incluidos, bajo condición del cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA.

Artículo 66. Condiciones del ejercicio del derecho a edificar en suelo urbanizable.

1. Las condiciones para que una parcela sea apta para edificar y reúna la condición de solar en suelo urbanizable, serán respectivamente las establecidas en los artículos 60 y 61 de estas NN.UU.
2. Las condiciones de ejecución simultánea de edificación y urbanización se regularán por el artículo 62 de estas NN.UU.

CÁPITULO 5. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 67. Definición de Suelo no Urbanizable.

1. Integran el suelo no urbanizable (SNU) los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.
2. En esta clase de suelo el PGOU, establece las siguientes categorías:

   a) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
   Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 del LOUA.
   b) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
   Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos en los que concurren los criterios a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA.
   c) Suelo no urbanizable de carácter rural:
   Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en o los que, en base al artículo 46.1. f), g), h) y k) dela LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos.

Artículo 68. Régimen general de la propiedad del suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general a las condiciones reguladas en función de las condiciones que se establecen para cada una de las categorías de SNU o de áreas homogéneas de normativa por el PGOU.

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CÁPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 69. Definición de condiciones generales de los usos.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el PGOU o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en el PGOU.

Artículo 70. Tipos de Usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
   a) Uso global: Es aquel uso característico y predominante de un ámbito considerado (área o sector).
   b) Uso pormenorizado: Es aquel uso específico de cada parcela concreta, resultado de la ordenación pormenorizada o detallada.
   c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso se regulan en estas normas o en los planes de desarrollo.
   Pueden también sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el PGOU, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.
   d) Usos incompatibles: Son los usos no compatibles con otros en un determinado ámbito.

2. Usos prohibidos.
   Se consideran así aquellos usos impedidos por las presentes NN.UU. o por las Ordenanzas de los planes de desarrollo, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
   También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

Artículo 71. Regulación de los Usos.

a) Usos obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de obra y/o de apertura de actividad. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias que los amparan, siempre que no estén prohibidos en las presentes NN.UU.
b) Usos provisionales: Los que no estando prohibidos por estas normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución de las previsiones y orden de prioridades del PGOU.
c) Usos fuera de ordenación: Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 de la LOUA y al apartado 3 de la disposición adicional primera de la misma.
d) Usos existentes o preexistentes: Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de actividad.

Artículo 72. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1. Mediante la calificación, el PGOU signa a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.
2. En suelo urbano o urbanizable no remitido a planeamiento de desarrollo, el PGOU regula los usos pormenorizados.
3. En suelo urbano remitido a planeamiento parcial o especial de reforma interior y en suelo urbanizable sectorizado, el PGOU asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el PGOU deberán atenerse preferentemente al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo determinar condiciones adicionales (centro de los estándares técnicos, de calidad urbana o ambiental fijados por las presentes NN.UU.) tanto a la implantación como a su localización, justificando en tal caso las razones que las motivan.
5. En el suelo no urbanizable el PGOU regula los usos inherentes a esta clase de suelo.
6. En suelo de sistemas generales, el PGOU establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que, en el supuesto de estar incluidos en ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, se habilita a éste la posibilidad de reajuste y concreción de delimitación y trazado, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie mínima o estándares de dimensionado mínimo o calidad, establecidos con carácter general por el PGOU.
7. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo queda expresamente excluida la estabulación de animales en dicha clase de suelo.

Artículo 73. Clases de usos

A los efectos del presente PGOU los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos, atendiendo a la escala que va desde el uso global a diferentes grados de pormenorización:

USOS GLOBALES	ZONAS
RESIDENCIAL	Z1-CA vivienda en manzana cerrada del casco antiguo
	Z2-VC vivienda consolidada
	Z3-VE vivienda de extensión de reciente creación
	Z4-VA vivienda unifamiliar aislada
INDUSTRIAL	Z5-IND industria incompatible con residencial
	Z6-IND industria compatible con residencial
TERCIARIO	Z7-TER terciario
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	

Sección 4. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CÁPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 74. Definición y clases.

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: El uso de vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda unifamiliar: Cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda.
b) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en un edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

3. Según el régimen jurídico al que pudiere estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. El destino a vivienda o residencia protegida, será vinculante cuando desde el PGOU se establezca directamente dicha calificación o se vincule un determinado porcentaje a calificar con tal destino en los planeamientos de desarrollo.
B) Vivienda en régimen libre: Cuando desde el PGOU o sus instrumentos de desarrollo no se establezca ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.

Artículo 75. Condiciones de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano.
2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas.

Artículo 76. Altura de techos.

La distancia libre mínima verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo, trasteros, elementos estructurales e instalaciones, la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros, no sobrepasando la superficie total de esta altura el 25% de la superficie útil total por vivienda.

Artículo 77. Accesibilidad a las viviendas.

Según lo que disponga la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas que se encuentre en vigor.

CÁPITULO 3. USO INDUSTRIAL.

Artículo 78. Definición y clases de uso industrial.

El uso industrial comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje para suministro a terceros. El uso industrial comprende las industrias manufactureras, los talleres artesanales y domésticos, la pequeña industria de mantenimiento de automóviles.

Artículo 79. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.

1. Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- Industrias de fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico que pueden llevar incluida su venta al público directa o mediante intermediarios.
- Talleres de carpintería (metálica, madera, etc…)
- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios,…)
- Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

A todas las industrias de primera categoría se les exigen las siguientes condiciones:
- Que no almacenen o manipulen sustancias peligrosas.
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales.
- Que las instalaciones que originen vibraciones o ruido que se puedan transmitir al exterior del recinto o local estén en los límites establecidos en el DECRETO 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Que la actividad no se desarrolle fuera del recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
- Que no sea necesario el desarrollo de la actividad en horario nocturno.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- Industrias de fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico que pueden llevar incluida su venta al público directa o mediante intermediarios no clasificables como industrias de primera categoría.
- Talleres de carpintería (metálica, madera, etc…) no clasificables como industrias de primera categoría.
- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios,…) no clasificables como industrias de primera categoría.
- Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos no clasificables como industrias de primera categoría.

A todas las industrias de segunda categoría se les exigen las siguientes condiciones:
- Que no almacenen o manipulen sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales.

- Que las instalaciones que originen vibraciones o ruido que se pueda transmitir al exterior del recinto o local están en los límites establecidos en el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 11/1996.
- Que la actividad no se desarrolle fuera del recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
- Que no sea necesario el desarrollo de la actividad en horario nocturno.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica incompatibles con la vivienda.
Se consideran industrias de tercera categoría las no clasificables como de primera o segunda categoría; con las siguientes condiciones:
- Que no almacenen o manipulen sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.
Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.
A todos los efectos las actividades extractivas en suelo no urbanizable, con independencia de los trámites y requisitos de la legislación sectorial de Minas, se ajustarán a las determinaciones y trámites de autorización establecidas por las presentes NN.UU. para la actividad industrial.

2. Condiciones adicionales relativas a las industrias a implantar en suelos de calificación específica industrial: Para estos suelos, la posibilidad de implantar usos ganaderos quedará específicamente excluida. En tanto las parcelas industriales colinden con el uso residencial, se estará al régimen de exclusiones establecido en el anterior apartado de este artículo.

Artículo 80. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento ajustándose a los parámetros de vertido establecidos por la compañía suministradora y la Confederación del Guadalquivir. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

CÁPITULO 4. USO TERCIARIO.

Artículo 81. Definición y clases del uso terciario.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. A efectos de pormenorización se establecen las siguientes clases:
   a) Comercio.
   b) Oficinas.
   c) Recreativo.
   d) Hostelería.
   e) Hospedaje.

Artículo 82. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellos actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle actividad de acceso por el público en plantas diferentes de la baja.
3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
   a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de seis (6) metros cuadrados.
   b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
   c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificados como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m2 de superficie útil.

Artículo 83. Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.
   Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
   Se incluyen igualmente 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 presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

   a) Despachos profesionales, consultas médicas…

   b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros,…

c) Inmobiliarios, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, colectivos y asociaciones profesionales.

3. Dotación mínima de aseos.

Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo dotado de un inodoro y un lavabo hasta una superficie útil de cien (100) metros cuadrados. Por cada fracción más de cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local y estarán sometidos a la legislación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 84. Recreativo.

Comprende:
a) Salones recreativos y de juegos, bingos y similares.
b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc…
c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, auditorios, etc… Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los usos recogidos en los apartados a) y b) de este artículo podrán ubicarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que dispongan de acceso y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio y no se desarrollen por encima de la planta baja.
Estos usos se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 85. Hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc…
2. Se distinguen:
   a) Sin actividad musical.
   b) Con actividad musical. Sólo será compatible con el uso pormenorizado residencial si se garantizan en el trámite de licencia de actividad y como requisito para el funcionamiento de la misma, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos residenciales o de equipamiento colindantes, ya sea generada por la actividad (ruidos y vibraciones), o motivada en el entorno exterior del edificio o local por la afluencia de personas y vehículos previsibles.
3. Dotación mínima de aseos: Se ajustarán a las previstas para el uso comercial, cumpliendo lo establecido en la legislación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 86. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias…etc.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso, evacuación e instalaciones, adecuados e independientes de los del resto del edificio.
3. Los parámetros de ordenación de la edificación serán los aplicables a la ordenanza de zona que corresponda.
4. Las condiciones generales de este uso se ajustarán a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia.

CÁPITULO 5. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 87. Definición de equipamiento.

Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posibles su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

Artículo 88. Clases de equipamiento.

1. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo: Comprende las actividades de enseñanza que se desarrollen en edificios educativos exclusivos o compartidos con otros usos.

B) Servicios de Interés Público y Social. (SIPS).

- Administrativo público: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles. Los servicios donde se desarrollen actividades incluidos en la definición del uso oficinas, se ajustarán a lo establecidos en estas NN.UU. para dicho uso.
- Servicios urbanos: Comprende las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios públicos básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, policía, guardia civil, parques de limpieza, bomberos, cementerio, tanatorio, vertedero, recogida de residuos y similares.
- Social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales en general, no encuadrables en el uso asistencial.
- Sanitario: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad y la higiene.
- Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (Centros de ancianos, Servicios Sociales, Guarderías, integración de colectivos con problemas de desarraigo o marginalidad).
- Cultural: Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social de carácter público o institucionalizado, desarrollo y fomento de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, o las correspondientes a la vida de relación.
- Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembro de comunidades religiosas.

C) Deportivo: Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas solo podrá desarrollarse este uso en el caso de que disponga de acceso y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio y no se desarrollen por encima de la planta baja.

2. Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamientos se ajustarán a los programas de usos establecidos en la legislación sectorial que les sea de aplicación. En cuanto a condiciones edificatorias se respetarán las de la zona en que se inserten.
   En caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones de carácter singular, el Ayuntamiento podrá, previa tramitación de Estudio de Detalle, valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios especiales.

CÁPITULO 6. ESPACIOS LIBRES.

Artículo 89. Definición de Espacio Libre.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, acondicionados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística. Dichos espacios y sus instalaciones cumplirán lo establecido en la legislación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   a) Parques urbanos: Corresponde a los espacios fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población con áreas de superficie no inferior a mil (1000) metros cuadrados en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.
   b) Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie no inferior a mil (1000) metros cuadrados en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
   c) Áreas de juego y recreo.
   No podrán tener una superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
   d) Áreas peatonales: Deberán tener una superficie superior a mil (1000) metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.

Artículo 90. Condiciones de los parques urbanos.

1. Podrán disponerse edificaciones solo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de su superficie o los doscientos (200) metros cuadrados, sin rebasar la altura de los siete metros y medio (7,50).
2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada o ajardinada.
3. Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de mínimo mantenimiento y consumo de agua.

Artículo 91. Condiciones de las plazas y jardines.

1. Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
2. Los jardines dedicarán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada.
3. Podrán disponerse edificaciones solo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superen los doce (12) metros cuadrados de superficie construidas y los cuatro (4) metros de altura.

Artículo 92. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas y áreas con mobiliario para juegos infantiles, estancia y reposo. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

CÁPITULO 7. TRANSPORTES, APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 93. Definición y clases de infraestructuras.

1. Tienen uso transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Además cumplirán lo establecido en la legislación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.
   b) Espacios para el estacionamiento de vehículos.
   c) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios y/u otras instalaciones para facilitar la parada, apeadero, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y/o mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

Artículo 94. Características del viario.

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades del tráfico y del entrono por el que transcurre. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se ajustarán a las fijadas en la ordenación pormenorizada desde el PGOU, y en los planeamientos de desarrollo.

Artículo 95. Aparcamiento.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 96. Reserva de espacios para aparcamientos.

1. En el suelo urbano y urbanizable las reservas de aparcamientos serán de una plaza por cada cien (100) m2 de edificación o una plaza por vivienda. Como mínimo la mitad de dicha dotación habrá de ubicarse en el interior de la parcela.
2. Los Planes Parciales, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad.
3. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráileres u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
4. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
5. En todo caso, para las Unidades y Sectores de nueva urbanización previstos en el PGOU, se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17.1 de la LOUA.
6. Para los edificios de nueva planta, deberá reservarse en los Proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento privado (en edificio o solar) que se regulan en el apartado siguiente.
7. Se exceptúa de lo anterior de los edificios catalogados, en los que prevalecerán las determinaciones de protección y composición de las características de la fachada frente a las exigencias de aparcamiento.

Artículo 97. Infraestructuras

El uso de infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, o los centros de transformación o producción de energía, así como los relacionados con las telecomunicaciones.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 98. Aplicación y definición

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.
2. Estas Normas definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, completadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona que se localice.
3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 99. Clases de obras de edificación.

Con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 100. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

   A) Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:

   a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.
   b) Obras de consolidación: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.
   c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

   B) Obras de reforma:

   Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

   C) Obras de rehabilitación:

Son aquellas obras encaminadas a restablecer, en su inicial estado y uso, un edificio existente o parte del mismo. La rehabilitación puede ser forzosa cuando el Ayuntamiento u otra Administración la ordene, y voluntaria cuando no venga exigida ni por el presente Plan o disposición especial.

4. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 101. Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para eliminar un edificio o parte del mismo por lo que se clasifican en:

a) Obras de demolición total: Cuando supongan la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 102. Obras de nueva edificación.

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción. Comprende las siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se efectúa un aumento de la superficie construida original.

d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción.

Artículo 103. 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.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de las parcelas.
b) Condiciones de situación de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de calidad e higiene.
d) Condiciones de las dotaciones y servicios.
e) Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios.
f) Condiciones estéticas.

CÁPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 104. Definición y aplicación.

Son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva edificación sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 105. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos de una parcela podrá ser rústica o urbana.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
3. Son parcelas urbanas, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

Artículo 106. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 107. Parcela mínima.

1. Es la establecida en las Ordenanzas Particulares de cada zona, o en las de los Planes de desarrollo del PGOU, como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.
2. Las parcelas de cuya segregación resultare alguna parcela inferior a la mínima será indivisible.
3. Las parcelas existentes antes de la aprobación de las NN.UU. quedan exceptuadas del cumplimiento de los mínimos para ser edificable.

Artículo 108. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso.
3. Son linderos laterales los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.
4. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúa el acceso a la misma.
5. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 109. Alineaciones

1. Alineación oficial o exterior es la línea señalada en los Planos de Ordenación del PGOU o en sus planeamientos de desarrollo, y que establece el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.
2. Alineación de la edificación: es la línea perimetral que delimita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, pudiendo ser distinta para cada una de las plantas.

Artículo 110. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación artificial.

CÁPITULO 3. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 111. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de uso y las condiciones particulares de zona.

Artículo 112. Posición de la edifiación en la parcela.

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento de parcela: elemento situado sobre los linderos que delimitan la parcela.
b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
d) Medianera: Es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 113. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 114. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este.
2. Las separaciones mínimas u obligadas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las condiciones particulares de zona lo impidan, los sótanos podrán adosarse a los linderos.

Artículo 115. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
   a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
   b) Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
   c) Retranqueo en planta baja de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 116. Ocupación.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición o directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. El Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie que puede ocuparse y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie que puede ocuparse y la total de las parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
4. Si de la aplicación de los parámetros de posición de la edificación resultase una ocupación menor será este el aplicable.
5. La superficie de patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 117. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la parcela, salvo que en Ordenanzas particulares de cada zona, se establezca un parámetro distinto.

Artículo 118. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por la aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 119. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

Artículo 120. Superficie edificada por planta.

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. No se computara como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcelas que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos en las condiciones fijadas por estas NN.UU., las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta destinada a depósitos u otras instalaciones generales.
3. Computarán íntegramente los cuerpos salientes en fachada en las condiciones fijadas por el artículo 132.

Artículo 121. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 122. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen, que es de directa utilización para el uso a que se destine.
Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de las viviendas o locales, fijos o móviles, la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales, la superficie ocupada por las canalizaciones o conductos, o cualquier superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a un metro y medio (1,50).

Artículo 123. Superficie edificable.

1. Es el valor que determina el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
   a) La derivada de aplicar las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
   b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela.

Artículo 125. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 126. Medición de la altura.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

   a) La que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
   b) La que se mide hasta la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con el plano de la fachada del edificio.
   c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 127. Criterios de medición de la altura máxima.

1. Edificios con alineación obligatoria:

a) En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá, si la rasante en línea de fachada tiene un desnivel inferior a ochenta (80) centímetros en el centro de la fachada, si el desnivel es mayor se dividirá la fachada en tramos en los que la diferencia de cota sea inferior a ochenta (80) centímetros y se medirá en el centro de dichos tramos.

b) Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.
c) Cuando la edificación tenga la fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable respecto a ninguna de las vías.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no debe situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ochenta y cinco (85) centímetros. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio respecto a las cotas de referencia de las mismas plantas bajas que resulten. La edificabilidad total en ningún caso deberá de ser superior a la que resultaría de edificar un terreno horizontal.

Artículo 128. Altura máxima y mínima.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 129. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 45% hasta una altura máxima de cumbrera de tres (3) metros sobre la altura máxima permitida en línea de fachada. El vuelo de la cubierta no podrá superar al de los aleros. Los espacios interiores habitables que resulten bajo la cubierta serán computables a efectos de edificabilidad y no podrán superar cuarenta (40) m2 de superficie útil.
b) Los elementos de separación entre azoteas que tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.
c) Los pretiles o elementos de protección de cubierta, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros.
d) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, instalaciones con una superficie máxima de 14m2, que no podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros sobre la altura máxima. Estos remates deberán retranquearse de las fachadas a calle un mínimo de cuatro (4) metros.
e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos deberán respetar las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y se separarán. Estos remates deberán retranquearse de las fachadas a calle un mínimo de cuatro (4) metros.
f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 130. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 131. Regulación de las plantas de una edifiación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
   a) Planta sótano: Se entienda por planta sótano aquella planta situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en los frentes de edificación. Sin perjuicio de lo anterior, planta de sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a un máximo de un (1,00) metro sobre la rasante de la calle a la que de frente. La altura mínima libre de sótanos será de 2,25 metros.
   b) Planta baja: Es la planta del edificio al nivel de la rasante de la calle de acceso o del terreno, o dentro de los límites por encima o por debajo de un metro respecto a dicha rasante.
   c) Planta alta, o de piso: Es la planta cuyo plano de suelo está por encima del techo de la planta baja.
3. El valor de la altura libre se determina para cada uno de los usos en el Título 4, o en aplicación de la normativa sectorial que le afecte.

Artículo 132. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y que pueden ser ocupados que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados.
2. Un cuerpo saliente se considera cerrado si lo está en tres de sus lados.
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos de superficie edificada en las siguientes proporciones:
   - 100% si se trata de cuerpos salientes cerrados.
   - 50% si se trata de cuerpos salientes abiertos.
4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones.
   a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.
   b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Artículo 133. Construcciones auxiliares.

a) Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal.
b) Con carácter general estas construcciones no podrán tener más de una planta, ni más de tres (3) metros de altura, ni sobrepasar un 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de treinta (30) metros cuadrados que no se contabilizan a efectos de edificabilidad. Solo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.

CÁPITULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 134. Calidad de las construcciones.

Las edificaciones resolverán en sus soluciones de Proyecto y su ejecución la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra

Artículo 135. Pieza habitable.

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellas piezas que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá tener huecos a una vía o espacio libre público o a patio o espacio libre privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 136. Piezas habitables en sótano o semisótano.

1. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos.
2. En planta semisótano solo se autorizarán piezas habitables sino tienen uso residencial, salvo en el caso de locales en vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación impuestas por la normativa.

Artículo 137. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de los las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta delo local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de locales sin la superficie practicable de apartados anteriores, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, deberá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Artículo 138. Patio.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
   a) Patio de parcela:
   - Cerrado: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
   - Abierto: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
     Están prohibidos los patios en fachada en las ordenaciones basadas en la alineación a vial de la edificación.

   b) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.
3. Cualquier tipo de patio será accesible, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 139. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura de patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

Artículo 140. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos y ventilación al mismo.
No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramento más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco (25%) de su perímetro.

Artículo 141. Dimensión de los patios.

La dimensión de cualquier patio al que se abran huecos de locales habitables será igual o superior a H/3, como mínimo de tres (3) metros; debiendo poder inscribirse un círculo con diámetro de la misma dimensión. En locales no habitables (aseos, baños, vestidores, pasillos o estancias de distribución), la dimensión será libre.

Artículo 142. Construcciones en los patios.

1. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existente, requiriendo informes favorables de los servicios municipales competentes.
2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de (3) metros.

Artículo 143. Cubierta de patios.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición translucida de patios de parcela con las siguientes condiciones:

a) La cubierta, translucida, se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos que delimiten el patio. Los elementos que integren ésta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.
b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa de protección contra incendios.

CÁPITULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

Artículo 144. 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 145. 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 aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que están vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 146. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable con la dotación para las necesidades propias del uso.
2. No se podrán otorgar licencias para 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, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con los dispuesto en la normativa sectorial. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.
3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 147. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos.

Con excepción de los destinados o vivienda unifamiliar, todos los edificios en los que por el volumen y tipo de residuos de la actividad, así se establezca en el trámite de apertura, dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos asimilables a estos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación o local independiente.

Artículo 148. Dotación de servicio de saneamiento.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.
3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán establecidas por la compañía suministradora, o por Ordenanza Especial (en su caso) y la reglamentación supramunicipal aplicable.
4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pre-tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas.
5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.
6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela, si por el tratamiento superficial del espacio libre es viable.

Artículo 149. Dotación de 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 en cada momento.

Artículo 150. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente 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.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán por encima de la cubierta como mínimo lo establecido por el Código Técnico de Edificación. las condiciones estéticas o de protección del paisaje urbano cuando estas instalaciones sean visibles desde la calle, podrán justificar que el Ayuntamiento establezca la ubicación más adecuada, garantizando en todo caso la corrección de cualquier molestia a colindante.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios a ocupantes de inmuebles próximos.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 151. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión del servicio telefónico.

CÁPITULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 152. Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
2. 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 el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
3. Cumplirán además el decreto 293/2009, de 7 de julio, de Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 153. Proteción contra incendios.

1. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarado fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 154. Acceso a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado.
2. Cuando así se determine en las normas de uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 155. Señalización de edificios.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma normalizada de exhibir el número del edificio.

Artículo 156. Escaleras y rampas.

En el trazado de escaleras y rampas será de aplicación el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 157. Buzones.

Todos los inmuebles dispondrán de un buzón en lugar visible y accesible por el servicio de correos.

CÁPITULO 7. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES

Artículo 158. Dotación de aparcamientos.

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto en el PGOU en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
Los aparcamientos se dispondrán en espacio libre de edificación o en garaje. Además se reservarán las plazas de aparcamiento fijadas por la normativa para las personas con movilidad reducida.

Artículo 159. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida tendrán las dimensiones mínimas siguientes:

Tipo de aparcamiento	Longitud (m)	Latitud (m)
Batería	5,0	3,6
Línea	6,5	3,6

3. Las superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
4. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 160. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Todas las rampas tendrán un tramo de cuatro (4) metros de pendiente cero (0) en su encuentro con la vía pública. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros.
3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

Artículo 161. Altura libre de piso en aparcamientos.

La altura libre en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 162. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el Código Técnico de Edificación.
2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe con sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

Artículo 163. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrán utilizarse como aparcamiento en superficie más del cincuenta por ciento (50%) de los espacios libres de parcela.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CÁPITULO 8. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 164. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.
2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad o en intervención en el medio rural son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que se señalen en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 165. Armonización de las construcciones y su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 166. Fachadas y medianeras vistas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a la preexistente, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y medianeras vistas, se tratarán con la debida dignidad, como si se tratara de una fachada más y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 167. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el Proyecto del edificio, ejecutarse conjuntamente con él; no debiendo alterarse en Proyecto posterior de instalación de locales.

Artículo 168. Materiales de cerramiento y cubiertas.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos en cada zona.
2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad, las pinturas deberán ser de colores que en general tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.
3. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.
4. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima regulado en su caso. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas excepto en naves industriales.

5. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública. Respecto a las antenas parabólicas, se prohíbe expresamente su ubicación adosadas a paramentos de fachadas a red viaria o a espacios libres.

Artículo 169. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con las colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un Proyecto del conjunto de la fachada.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza o modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario, y asumir el Proyecto y obras de adecuación con cargo a los propietarios.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 170. Instalaciones en la fachada y cubierta.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los apartados de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
4. Los depósitos de agua en cubierta deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

Artículo 171. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables y que no pueden ser ocupados, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
   a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
   b) Los bajos de cierres en planta baja podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.
   c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de sesenta (60) centímetros.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 172. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de El Rubio, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán de ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados por estas NN.UU.

Artículo 173. Definición y características del viario.

1. Las dimensiones del viario interurbano serán establecidas por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado.
2. Las dimensiones mínimas del viario urbano se ajustarán a las establecidas directamente desde la ordenación pormenorizada del PGOU, o a los parámetros que regulan los planeamientos de desarrollo y estas NN.UU.

Artículo 174. Condiciones de Urbanización del viario en el planemaiento de desarrollo.

1. Los criterios para el diseño de viario público en el planeamiento de desarrollo serán los siguientes:

a) Viarios estructurantes locales en zonas industriales con distancia entre alineaciones opuestas de 18 metros, y en áreas residenciales de 16 metros, además con los siguientes requerimientos:
   - Aceras en viales 2,5 metros de anchura mínima disponiendo arbolado de sombra en aparcamiento.
   - Los estacionamientos serán preferentemente en línea, con 2 metros de anchura libre.

b) Distribuidores de acceso a las edificaciones:
   - En zonas industriales: 16 metros de anchura entre alineaciones opuestas y aceras de 2,5 metros de anchura mínima disponiendo arbolado de sombra en aparcamiento.
   - En zonas residenciales, viales sin estacionamiento y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura entre alineaciones opuestas y aceras de 2,5 metros de anchura mínima disponiendo arbolado de sombra.
   - En zonas residenciales, viales con estacionamiento lateral en línea y carril único de circulación. 13 metros de anchura total mínima entre alineaciones opuestas, con aceras de 2,5 metros de anchura mínima disponiendo arbolado de sombra en aparcamiento.
   - Los estacionamientos tendrán la misma sección y características exigidas a los viario estructurantes.
   - En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la normativa de protección contra incendios.

c) En los Suelos Urbanos no Consolidados, los viarios tendrán la sección de aquellos a los que dan continuación.

2. En cuanto a las características constructivas:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según criterios municipales al respecto.

b) Acerado:
   - El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo.
   - El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

- El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,5 metros libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y jardinería. De existir elementos puntuales tales como señales verticales se dejará un ancho mínimo libre de 0,90 metros.

c) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado:
- Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que el acerado; o soluciones diferenciadoras en cuanto a textura o material.
-

d) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las marcadas por la Normativa de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, deberán cumplir las determinaciones del apartado anterior.

e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 1.d) de este artículo.

f) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

g) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,20 metros. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de malla será de 2cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Se procurará no colocar elementos de señalización en intersecciones de aceras y en los pasos peatonales u otros lugares en los que se dificulte la visibilidad.

b) Los hitos que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

4. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará siempre que la topografía del terreno lo permita, a las determinaciones que son de aplicación del Decreto 293/2009 de 7 de julio de Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 175. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas aajrdinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edifiación.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios del artículo anterior.
3. El capítulo de jardinería del proyecto de urbanización o de obras ordinarias de urbanización, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experiencias en el municipio.
4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la utilización de especies que mejor se adapten al ámbito en cuanto al clima, tipo de suelo, en coherencia con las recomendaciones ambientales.
5. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, de los equipamientos previstos por el PGOU.
6. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños o parques infantiles, se ajustarán en su diseño al Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

Artículo 176. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el proyecto de urbanización se realizará con los criterios básicos ajustados en todo caso a la normativa de la compañía suministradora o a las Ordenanzas Municipales.
2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones serán las adecuadas a las cargas a soportar.
3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 centímetros.
4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes para el servicio de área ordenada.
5. Las tuberías a utilizar cumplirán los requisitos homologados de estanqueidad.

Artículo 177. Alcantarillado.

1. En los proyectos de urbanización o de obras ordinarias de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones de la normativa de la compañía suministradora o de las Ordenanzas Municipales.
2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

Artículo 178. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los reglamentos electrotécnicos vigentes de las normas particulares de las compañías suministradoras.
2. Las redes de distribución en cualquier caso de nueva urbanización o de remodelación de viario existente establecerá obligadamente el trazado subterráneo.
3. El Alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:

   - Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general.
   - Promover la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen el ahorro de energía.
   - Evitar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.
   - Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

Artículo 179. Telecomunicaciones.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las normativas que se encuentren en vigor sobre dicha materia.
2. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias de urbanización deberán actualizarse a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo.
3. En el diseño e implantación de canalizaciones se deberá posibilitar la prestación de servicios por distintos operadores.
4. Las canalizaciones discurrirán obligadamente subterráneas, preferentemente bajo los acerados.

Artículo 180. Recogida de residuos sólidos.

1. Los planeamientos de desarrollo y proyectos de urbanización resolverán la ubicación de los contenedores de acuerdo con las condiciones del servicio municipal o empresa que lo gestione.

TÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

CÁPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 181. Ordenanzas particulares de zona.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas.

Artículo 182. Compatibilidad de usos.

1. Cuando dos usos o más compatibles se den en una actividad, cada uno deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas.

Artículo 183. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado, así como en el suelo urbano no consolidado que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en éste último de la modificación de las mismas a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca las ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos del PERI.
2. En suelo urbano no consolidado sometido a Plan Parcial o Planeamiento Especial de desarrollo posterior, serán de aplicación las ordenanzas reguladas en este título para dicho ámbito.
3. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial podrá determinar ajustes de las ordenanzas reguladas en el presente Título, en orden a lograr la mayor coherencia con los objetivos de ordenación del sector.
4. En los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, previstos en el PGOU o que pudieran formularse potestativamente en aplicación de la LOUA, prevalecerá la asignación detallada e individualizada por manzana o parcela de superficie edificable que establezcan dichos instrumentos de desarrollo, sobre los índices de las condiciones de edificación de cada una de las ordenanzas particulares de zona, de modo que sin superar la superficie máxima permitida por el planeamiento para el ámbito se logre una ordenación de volumen más acorde con la distribución más racional de la totalidad del aprovechamiento permitido.

Artículo 184. Enumeración de Ordenanzas particulares de zona.

1. El PGOU establece las siguientes zonas de Ordenanza y condiciones particulares, identificadas en Plano de Ordenación O-05

   a) Z1-CA: Zona Casco Antiguo.
   b) Z2-VC: Zona Vivienda Consolidada.
   c) Z3-VE: Zona de Extensión.
   d) Z4-VA: Zona Vivienda Unifamiliar Aislada.
   e) Z5-IND: Zona Industrial no compatible con residencial
   f) Z6-IND: Zona Industrial compatible con residencial
   g) Z7-TER: Zona Terciaria
   h) Equipamientos.

2. La Ordenanza de equipamientos, regula las condiciones de edificación de los sistemas destinados a equipamientos e infraestructuras que tengan la necesidad de realizar construcciones para hacer funcional el sistema.
3. Con carácter general en cualquiera de la zonas de Ordenanza en las que el uso pormenorizado detallado sea el residencial, se permite el destino al uso alternativo de equipamientos, ajustándose a las mismas

condiciones de edificación siempre que se resuelvan, las necesidades de accesibilidad, evacuación y aparcamiento, que conlleve el uso alternativo.

CÁPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z1-CA: ZONA CASCO ANTIGUO.

Artículo 185. Definición y ámbito de alicación de la Zona Casco Antiguo.

1. La zona Casco Antiguo comprende las manzanas de la primitiva implantación del núcleo, con una parcelación heterogénea, en la que se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional, siendo objetivo de esta Ordenanza su preservación en compatibilidad equilibrada con la renovación de las edificaciones y sus entornos. Existe, sobre todo en los bordes de esta zona, una mezcla de usos que coexisten sin problema.
2. La ordenación es en base a edificación adosada entre medianeras, alineadas según el frente de parcela actual.
3. El ámbito es el identificado como Zona Z1-CA en el Plano de ordenación O-05.

Artículo 186. Condiciones de uso.

1. El uso global de esta zona es el residencial permitiéndose cualquier otro compatible con este.
2. El uso pormenorizado de esta zona es el residencial.
3. Usos compatibles:

    a) Industrial de primera categoría.
    b) Terciario.
    c) Equipamientos.
    d) Servicios urbanos.
    e) Infraestructuras.

4. Usos prohibidos:

    a) Ganadero.

Artículo 187. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación salvo en los edificios catalogados que deberán atenerse a las obras permitidas en su correspondiente ficha.

Artículo 188. Condiciones de parcelación.

1. La unidad edificatoria es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
    a) El frente mínimo de fachada: Cinco (5) metros.
    b) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
4. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 189. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela y adosándose a las medianeras colindantes. Se prohíben los patios abiertos a fachada. Así como la apertura de adarves o calles en fondo de saco hacia el interior de las manzanas.

2. Ocupación máxima de la parcela: Cien por ciento (100%) con una edificabilidad máxima de 2m2t/m2s. Con la condición de que de la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a los mínimos de parcela regulados en el artículo 138.
3. Altura de edificación:
   a) Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada excepto para aquellos edificios con tres plantas existentes a la aprobación del Plan, que conservarán su altura.
   b) Dentro de las condiciones señaladas en el apartado anterior deberán establecerse en relación con la mejor coordinación con las colindantes.
   c) Excepcionalmente la Administración urbanística municipal podrá autorizar alturas métricas diferentes dentro del número de plantas fijado, en función de la singularidad del uso de equipamiento a implantar.
4. Superficie edificable máxima: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores.
5. Bajo rasante se admite sótano con una ocupación del 100%.

Artículo 190. Condiones estético compositivas.

1. Fachadas:
   a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiéndose resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.
   b) Los huecos estarán formalizados con mayor dimensión vertical que horizontal.

2. Materiales de fachadas:
   a) Se recomiendan los materiales y acabados tradicionales en la zona.
   b) El color predominante será el blanco o pigmentos tradicionales.
   c) Se prohíbe expresamente el uso de aplacados de azulejos o cualquier otro que no sea piedra natural, salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales.
   d) En zócalos se actuará con el mismo criterio que en el resto de la fachada, predominando los colores y materiales que en El Rubio son tradicionales.

3. Cuerpos salientes:
   a) El vuelo máximo será del cinco por ciento (5%) del ancho de la calle y de un máximo de 60 cm 50cm.
   b) La suma de las longitudes de todos los cuerpos volados no será mayor de:
   - La mitad de la longitud total de la fachada para cuerpos abiertos o semicerrados.
   - La tercera parte de la longitud total de la fachada si los cuerpos volados son cerrados.
   c) La longitud máxima de un cuerpo volado ser:
   - 180 cm para los cuerpos volados cerrados.
   - 240 cm para los semicerrados y abiertos.
   d) La separación entre cuerpos volados será mayor que la mitad de la longitud del mayor y no menor del ochenta por ciento (80%).

4. Elementos salientes:
   No saldrán de la línea de fachada más de 15 cm en planta baja y 50 cm en el resto.

5. Cubiertas:
   a) Se admiten cubiertas planas o inclinadas, siendo las últimas de tejas.

CÁPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z2-VC.

Artículo 191. Definición y ambito de aplicación de la zona de vivienda consolidada.

1. Comprende las manzanas en torno al núcleo original que han tenido un desarrollo heterogéneo en el que se mezclan distintos usos.
2. El ámbito es el identificado como Zona Z2-VC en el Plano de ordenación O-05.

Artículo 192. Condiciones de uso.

1. El uso global de esta zona es el residencial permitiéndose cualquier otro compatible con este.
2. El uso pormenorizado de esta zona es el residencial.
3. Usos compatibles:

   a) Industrial de primera categoría y segunda categoría.
   b) Terciario.
   c) Equipamientos.
   d) Servicios urbanos.
   e) Infraestructuras.

4. Usos prohibidos:

   a) Ganadero.

Artículo 193. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 194. Condiciones de parcelación.

1. La unidad edificatoria es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
   c) El frente mínimo de fachada: Cinco (5) metros.
   d) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
4. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 195. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela y adosándose a las medianeras colindantes. Se prohíben los patios abiertos a fachada. Así como la apertura de adarves o calles en fondo de saco hacia el interior de las manzanas.
2. Ocupación máxima de la parcela: Cien por ciento (100%) con una edificabilidad máxima de 2m2t/m2s. Con la condición de que de la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a los mínimos de parcela regulados en el artículo 138.
3. Altura de edificación:
   a) Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada excepto para aquellos edificios con tres plantas existentes a la aprobación del Plan, que conservarán su altura.

b) Dentro de las condiciones señaladas en el apartado anterior deberán establecerse en relación con la mejor coordinación con las colindantes.
c) Excepcionalmente la Administración urbanística municipal podrá autorizar alturas métricas diferentes dentro del número de plantas fijado, en función de la singularidad del uso de equipamiento a implantar.

4. Superficie edificable máxima: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores.
5. Bajo rasante se admite sótano con una ocupación del 100%.

Artículo 196. Condiciones estético compositivas.

6. Fachadas:
   c) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiéndose resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.
   d) Los huecos estarán formalizados con mayor dimensión vertical que horizontal.

7. Materiales de fachadas:
   e) Se recomiendan los materiales y acabados tradicionales en la zona.
   f) El color predominante será el blanco o pigmentos tradicionales.
   g) Se prohíbe expresamente el uso de aplacados de azulejos o cualquier otro que no sea piedra natural, salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales.
   h) En zócalos se actuará con el mismo criterio que en el resto de la fachada, predominando los colores y materiales que en El Rubio son tradicionales.

8. Cuerpos salientes:
   a) El vuelo máximo será del cinco por ciento (5%) del ancho de la calle y de un máximo de 60 cm 50cm.
   b) La suma de las longitudes de todos los cuerpos volados no será mayor de:
   - La mitad de la longitud total de la fachada para cuerpos abiertos o semicerrados.
   - La tercera parte de la longitud total de la fachada si los cuerpos volados son cerrados.
   c) La longitud máxima de un cuerpo volado ser:
   - 180 cm para los cuerpos volados cerrados.
   - 240 cm para los semicerrados y abiertos.
   d) La separación entre cuerpos volados será mayor que la mitad de la longitud del mayor y no menor del ochenta por ciento (80%).

9. Elementos salientes:
   No saldrán de la línea de fachada más de 15 cm en planta baja y 50 cm en el resto.

10. Cubiertas:
    b) Se admiten cubiertas planas o inclinadas, siendo las últimas de tejas.

CÁPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z3-VE.

Artículo 197. Condiciones y ámbito.

1. La zona Z3-VE es la zona de extensión del casco urbano y comprende las manzanas de desarrollo más reciente, con una configuración de manzanas regular y con parcelación y edificación muy homogénea, sobre manzanas completas o partes significativas de la misma. Asimismo es la tipología que se adopta para los nuevos ensanches próximos.
2. El ámbito es el identificado como Zona Z3-VE en el Plano de ordenación O-05.
3. Se distinguen dos sub-zonas:
   a) Zona Z3-VE
   b) Zona Z3-VEb: Limitada a ciertas zonas en la que es necesario fijar un fondo máximo edificable.

Artículo 198. Condiciones de uso.

1. El uso global de esta zona es el residencial permitiéndose cualquier otro compatible con este.
2. El uso pormenorizado de esta zona es el residencial.
3. Usos compatibles:

   a) Industrial de primera categoría.
   b) Terciario.
   c) Equipamientos.
   d) Servicios urbanos.
   e) Infraestructuras.

4. Usos prohibidos:

   a) Ganadero.

Artículo 199. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela.
2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en estas zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:
   a) Frente mínimo de fachada: cinco (5) metros.
   b) Superficie mínima: Noventa (90) metros cuadrados.
4. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 200. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianeras colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos con ritmos homogéneos para la totalidad del frente.
2. Ocupación máxima de la parcela:
   a) En la sub-zona Z3-VE:
   Cien por ciento (100%). Con la condición de que de la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a los mínimos de parcela regulados en el artículo 138.
   b) En la sub-zona Z3-VEb:

Se establece un fondo máximo edificable descrito en el plano de ordenación pormenorizada completa.

3. Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
4. Superficie edificable máxima: 1,70 m2t/m2s
5. Bajo rasante se admite sótano con destino a garaje, con el 100% de ocupación. En el caso de agrupación de viviendas unifamiliares se podrá disponer sótano común para todas las viviendas, ocupando la totalidad de la parcela y con acceso único.

Artículo 201. Condiciones estético compositivas.

1. Fachadas:
   a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiéndose resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.
   b) Los huecos estarán formalizados con mayor dimensión vertical que horizontal.

2. Materiales de fachadas:
   a) Se recomiendan los materiales y acabados tradicionales en la zona.
   b) El color predominante será el blanco o pigmentos tradicionales.
   c) Se prohíbe expresamente el uso de aplacados de azulejos o cualquier otro que no sea piedra natural, salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales.
   d) En zócalos se actuará con el mismo criterio que en el resto de la fachada, predominando los colores y materiales que en El Rubio son tradicionales.

3. Cuerpos salientes:
   a) El vuelo máximo será del cinco por ciento (5%) del ancho de la calle y de un máximo de 60 cm 50cm.
   b) La suma de las longitudes de todos los cuerpos volados no será mayor de:
   - La mitad de la longitud total de la fachada para cuerpos abiertos o semicerrados.
   - La tercera parte de la longitud total de la fachada si los cuerpos volados son cerrados.
   c) La longitud máxima de un cuerpo volado ser:
   - 180 cm para los cuerpos volados cerrados.
   - 240 cm para los semicerrados y abiertos.
   d) La separación entre cuerpos volados será mayor que la mitad de la longitud del mayor y no menor del ochenta por ciento (80%).

4. Elementos salientes:
   No saldrán de la línea de fachada más de 15 cm en planta baja y 50 cm en el resto.

5. Cubiertas:
   c) Se admiten cubiertas planas o inclinadas, siendo las últimas de tejas.

CÁPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z4-VA.

Artículo 202. Definición y ámbito.

1. La zona Vivienda Unifamiliar Aislada comprende las áreas de la trama urbana desarrolladas con edificación aislada de viviendas unifamiliares.
2. El ámbito es el identificado en el Plano de ordenación O-05.

Artículo 203. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
2. Usos compatibles:
   a) Industrial.
   b) Terciario.
   c) Equipamientos.
   d) Servicios urbanos.
   e) Infraestructuras.

Artículo 204. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 205. Condiciones de parcelación.

1. La unidad edificatoria es la parcela.
2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
4. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 206. Condiciones de edificación.

1. Separación a linderos: tres (3) metros a todos los linderos.
2. Ocupación máxima de la parcela: cincuenta (50) por ciento.
   En parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la ocupación existente.
3. Altura de la edificación.
   a) Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   b) Por encima de la altura máxima solo se permiten: las cubiertas, antepechos, barandas a fachada y patios interiores, elementos de instalaciones, elementos decorativos de remate, cajas de escaleras con una superficie construida máxima de 14 m2 computables y una altura máxima de 3 metros.
4. Edificabilidad neta: 0,4 m2t/m2s.

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con la misma ocupación de la planta baja.

Artículo 207. Condiciones estético compositivas.

1. La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.
2. El proyecto obligadamente determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación.

CÁPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z5-IND.

Artículo 208. Definición y ámbito.

1. Esta zona industrial comprende áreas ocupadas por implantaciones industriales o destinadas a desarrollarse con esta actividad que son incompatibles con usos residenciales y necesitan por lo tanto su zonificación específica.
2. El ámbito es el identificado en el plano de ordenación O-05

Artículo 209. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta zona es el industrial.
2. Usos compatibles:
   a) Terciario.
   b) Equipamientos.
   c) Servicios urbanos.
   d) Infraestructuras.

Artículo 210. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 211. Condiciones de parcelación.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela.
2. Condiciones de segregación de parcelas: Se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
   a) Frente mínimo: cinco (5) metros.
   b) Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
3. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 212. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial.
2. Número de plantas: 1 planta y entreplanta.
3. Altura total de la edificación: siete (7) metros medidos a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada y siempre la que resulte para un gálibo máximo de seis (6) metros.
4. Edificabilidad neta: 1,2 m2t/m2s.

Artículo 213. Condiciones estético compositivas.

1. Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas, cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. En el proyecto se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y para atenuar el impacto en el paisaje urbano.
3. Se admiten indiferenciadamente cubiertas planas e inclinadas.
4. Se cuidará la utilización del color para que no ofrezcan contrate o impacto visual apreciable en el paisaje urbano.

CÁPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z6-IND.

Artículo 214. Definición y ámbito.

1. Esta zona comprende áreas industriales en la que se intercalan usos residenciales compatibles.
2. El ámbito es el identificado en el plano de ordenación O-05.

Artículo 215. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta zona es la industria.
2. Usos compatibles:
   a) Residencial.
   b) Terciario.
   c) Equipamientos.
   d) Servicios urbanos.
   e) Infraestructuras.

Artículo 216. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 217. Condiciones de parcelación.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela.
2. Condiciones de segregación de parcelas: Se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
   c) Frente mínimo: cinco (5) metros.
   d) Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
3. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 218. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial.
2. Número de plantas: 1 planta y entreplanta.
3. Altura total de la edificación: siete (7) metros medidos a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada y siempre la que resulte para un gálibo máximo de seis (6) metros.
4. Edificabilidad neta: 1,2 m2t/m2s

Artículo 219. Condiciones estético compositivas.

1. Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas, cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. En el proyecto se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y para atenuar el impacto en el paisaje urbano.
3. Se admiten indiferenciadamente cubiertas planas e inclinadas.
4. Se cuidará la utilización del color para que no ofrezcan contrate o impacto visual apreciable en el paisaje urbano.

CÁPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Z7-TER.

Artículo 220. Definición y ámbito.

3. La zona terciaria comprende áreas ocupadas por implantaciones terciarias, o destinadas a desarrollarse con similar actividad.
4. El ámbito es el identificado en el plano de ordenación O-05.

Artículo 221. Condiciones de uso.

5. El uso pormenorizado de esta zona es el terciario.
6. Usos compatibles:
   a) Residencial.
   b) Industrial de primera, segunda y tercera categoría.
   c) Equipamientos.
   d) Servicios urbanos.
   e) Infraestructuras.

Artículo 222. Tipos de obras permitidas.

2. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 223. Condiciones de parcelación.

4. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela.
5. Condiciones de segregación de parcelas: Se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
   a) Frente mínimo: cinco (5) metros.
   b) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
6. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 224. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación.
2. Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
3. Edificabilidad neta: 2 m2t/m2s.

Artículo 225. Condiciones estético compositivas.

5. Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas, cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
6. En el proyecto se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y para atenuar el impacto en el paisaje urbano.
7. Se admiten indiferenciadamente cubiertas planas e inclinadas.
8. Se cuidará la utilización del color para que no ofrezcan contrate o impacto visual apreciable en el paisaje urbano.

CÁPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Artículo 226. Definición y ámbito.

1. La zona de Sistemas de Equipamiento comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos dotacionales públicos o privados, integrantes de los sistemas generales y locales, que requieran de edificación para lograr su plena funcionalidad.
2. El ámbito de aplicación es el identificado en el plano de ordenación O-05.

Artículo 227. Condiciones de uso.

1. El uso de esta zona es el de equipamiento.

Artículo 228. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

Artículo 229. Condiciones de parcelación.

1. La unidad edificatoria es la parcela.
2. Condiciones de segregación de parcela: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación sectorial para el tipo de equipamiento a implantar.
3. Se permite la agregación de parcelas.

Artículo 230. Condiciones de edificación.

1. Tipología edificatoria, y ordenación libres.
2. Edificabilidad: Libre
3. La altura máxima será de diez (10) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
4. Para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (Iglesias, teatros, pabellones deportivos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano.

Artículo 231. Conciciones estético compositivas.

1. La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.
2. Se tratará el tratamiento del espacio libre no ocupado por la edificación de acuerdo con criterios de integración en el entorno y de atenuar el impacto en el paisaje urbano.
3. Se admiten cubiertas planas o inclinadas indiferentemente.

TÍTULO 8. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS.

Artículo 232. Los instrumentos de desarrollo.

1. Los instrumentos de desarrollo de los ámbitos previstos en el PGOU, (Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle), ordenarán las unidades y sectores y podrán alterar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, según la funcionalidad de la LOUA para cada uno de dichos instrumentos de desarrollo y cumpliendo las siguientes condiciones:
   a) Se deberá de respetar la ubicación vinculante de sistemas locales establecida desde el PGOU. Por ubicación vinculante se entenderá que el sistema deberá ubicarse en la situación en relación al viario y en la cuantía de superficie especificada; pudiendo reajustarse la delimitación en función de la mejor coordinación con la ordenación pormenorizada del plan de desarrollo.
   b) Se deberán respetar las conexiones vinculantes y secciones mínimas de viario establecidas en el Plano de ordenación…
   c) Respecto a los sistemas generales de dotaciones, espacios libres e infraestructuras los planes de desarrollo deberán respetar la ubicación y cuantía de superficie, pudiendo reajustar el trazado de su perímetro para la mejor coordinación con la ordenación pormenorizada. De mismo modo, los sistemas generales de espacios libres de carácter lineal y continuo en el PGOU se podrán fragmentar en porciones (manteniendo la superficie total) separados por viario local que propicie la mejor integración y funcionalidad con la ordenación pormenorizada.

Artículo 233. Sistemas generales de infraestructuras.

1. Los nuevos sistemas generales de infraestructuras cuyos esquemas se definen en los Planos de ordenación…, deberán ser sufragados por todos los nuevos sectores y Unidades en relación a los aprovechamientos edificatorios representativos de la intensidad de uso de las mismas.

Artículo 234. Orden de prioridades.

a) Primer cuatrienio
b) Segundo cuatrienio

Artículo 235. Plazos.

1. El desarrollo del PGOU se realizará dentro de los plazos establecidos en función de su orden de prioridad. El incumplimiento del plazo determinará las siguientes consecuencias:
   a) Actuaciones de iniciativa privada. El Ayuntamiento podrá cambiar a un sistema de actuación de gestión pública (cooperación o expropiación), en cualquier momento a partir del incumplimiento. La actuación del Ayuntamiento podrá ser directa o a través de agente urbanizador.
   b) Actuaciones de iniciativa pública: Los particulares interesados con mayoría suficiente podrán solicitar al Ayuntamiento el cambio a sistema de compensación y suscribir convenio urbanístico con los compromisos de plazos y condiciones que garanticen la viabilidad de su desarrollo, manteniendo en todo caso el Ayuntamiento la facultad de la redacción del planeamiento cuando así estuviera previsto.
2. Plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, acomputar a partir de la publicación de su aprobación definitiva:
   a) Actuaciones del primer cuatrienio:
   - 2 años de plazo para formular el instrumento de planeamiento.
   - 2 años de plazo a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
   b) Actuaciones del segundo cuatrienio:
   - 4 años de plazo para formular el instrumento de planeamiento.
   - 2 años de plazo a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
3. El plazo de edificación es de 4 años a partir de que la parcela tenga la condición de solar.

Artículo 236. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. El PGOU determina las áreas de reparto de beneficios y cargas que se delimitan en el Plano de Ordenación 06 La superficie de cada área de reparto y su aprovechamiento medio.
2. Aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

- **Área de reparto AR-1**

Comprende el SUNC-2.
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,80 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 20.934,64 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 11.723,06 m2 x 1,00 + 5.024,17 m2 x 0,94 = 16.445,78 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,7856

- **Área de reparto AR-2**

Comprende el SUNC-4
Su uso característico global es el industrial (Z5-IND)

Coeficiente de Homogeneización:
Industrial Z5-IND: 1,00

Superficie total del área de reparto: 11.668,77m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 11.085,33 x 1,00 = 11.085,33 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,95

- **Área de reparto AR-3**

Comprende el SUNC-7
Su uso característico global es el industrial (Z6-IND)

Coeficiente de Homogeneización:
Industrial Z6-IND: 1,00

Superficie total del área de reparto: 19.363,39 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 19.363,39 m2 x 1,00 = 19.363,39 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 1,00

- **Área de reparto AR-4**

Comprende el SUNC-8
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,80 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 13.827,89 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 7.743,62 m2 x 1,00+ 3.318,69 m2 x 0,94= 10.863,19 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,7856

3. Aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbanizable sectorizado.

La LOUA, en su artículo 60. c) establece:

Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

En el caso de El Rubio, parece lógico aplicar esta salvedad y así, se delimitarán cuatro áreas de reparto:

- **Área de reparto AR-5 (SUBS-1 "Las Viñas norte")**

Comprende el SUBS-1
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,90 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 37.071,24 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 23.354,88 m2 x 1,00+ 10.009,23 x 0,94= 32.763,56 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,8838

- **Área de reparto AR-6 (SUBS-2 "Mata del caballo")**

Comprende el SUBS-2
Su uso característico global es Residencial vivienda unifamiliar aislada (Z4-VA)

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z4-VA: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 119.649,24 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 25.126,34 m2 x 1,00+ 10.768,43 x 0,94= 35.248,67 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,2946

- **Área de reparto AR-7 (SUBS-3 "Las Viñas sur")**

Comprende el SUBS-3
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad:

0,90 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 27.184,99 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 17.126,54 m2 x 1,00+ 7.339,95 m2 x 0,94= 24.026,09 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,8838

Artículo 237. Aprovechamiento subjetivo.

1. El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en cada área de reparto, será el resultado de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.
2. Los excesos y defectos en cada ámbito de gestión, se gestionarán por el Ayuntamiento en la forma prevista en los artículos 62 a 65 de la LOUA.

CÁPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS.

Artículo 238. Régimen de gestión de los sistemas.

1. La regulación de la gestión de los sistemas es la de régimen general, completada con las condiciones particulares de este capítulo.
2. La localización de los sistemas cuya gestión se programa en el PGOU, es la establecida directamente en su ordenación (según plano), o la que resulte del planeamiento de desarrollo, cuando procede.

Artículo 239. Gestión de los sistemas y orden de prioridad en la gestión.

1. En suelo urbano el orden de prioridad es primer cuatrienio.
2. Sistemas locales: Coincide con la prioridad que se establezca para el desarrollo del Sector en que estén incluidos.

Artículo 240. Gestión de los sistemas en suelo urbano consolidado.

1. Sistemas generales: Se gestionarán mediante el sistema de expropiación, a través de las actuaciones localizadas en el plano O-05.
2. Sistemas locales: Se gestionarán mediante el sistema de expropiación, a través de actuaciones simples localizadas en el plano O-05.

Artículo 241. Gestión de los sistemas en suelo urbano no consolidado.

1. Sistemas generales: No se programan.
2. Sistemas locales: El suelo destinado a estos sistemas de gestionará en su totalidad mediante cesión obligatoria y gratuita con cargo a las unidades de ejecución en las que estén incluidos y equidistribución de la carga por la técnica del aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

Artículo 242. Gestión de los sistemas en suelo urbanizable.

1. Sistemas generales:
   Su obtención se gestionará mediante compensación adjudicando a sus propietarios el aprovechamiento subjetivo que les corresponda en el instrumento de equidistribución del sector.
2. Sistemas locales: Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los instrumentos de equidistribución de las unidades de cada uno de los sectores.

Artículo 243. Gestión de sistemas en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general se fija el sistema de expropiación para la obtención de cualquier suelo necesario para sistemas en SNU. Su situación y descripción se incluye en los planos de ordenación…
2. Los Sistemas generales en suelo no urbanizable del entorno del núcleo urbano se obtienen mediante expropiación y los costes de urbanización, se distribuyen entre el suelo urbano consolidado y los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y urbanizable, en proporción al aprovechamiento edificatorio asignado por el Plan.

Artículo 244. Condicionantes de desarrollo del Suelo Urbano no consolidado.

1. El objeto de este artículo es establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los planos…
2. En el anexo de estas NN.UU. se establecen las fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con carácter normativo y vinculante, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes:

a) Uso global: Es el establecido en el plano… y en las fichas en los casos en los que no se establezca la ordenación pormenorizada desde el PGOU.
b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En lso instrumento de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión al ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.
d) Zonificación: La ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada que consta en el Plano de Ordenación. La zonificación establecida desde el PGOU se podrá alterar mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior.
e) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación. Para las unidades de uso mayoritario residencial:
- Se podrá destinar un 15% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.
- Se podrá destinar a tipología plurifamiliar el 10% de las viviendas.

f) Reservas mínimas de sistemas locales. Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación menor de relevancia en la ordenación.
g) Objetivos y criterios de ordenación:
Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.
h) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación) necesariamente irá precedido de convenio urbanístico que establezca garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.
i) Orden de prioridad y programación.
j) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes.

Artículo 245. Condiciones de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El objeto de este artículo es establecer las condiciones de desarrollo de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito se determina en el plano O-05.
2. En el anexo de estas NN.UU. se establecen las fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con carácter normativo y vinculante, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1 Determinaciones de ordenación estructural:
a) Uso global: El establecido en el plano O-05 y en las fichas.
b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En lso instrumento de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.
d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

2.2 Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:
a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajusta sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.
b) Zonificación: La ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el plano de ordenación y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando las densidades de edificación y de viviendas, así como unas directrices preferentes de ordenanzas.
c) El Plan Parcial distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación.

- Se podrá destinar un 20% del aprovechamiento a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales y de aparcamiento.
- Se podrá destinar a la tipología plurifamiliar el 10% de las viviendas.

2.3 Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4 Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Cada Sector delimitado será objeto de un Plan Parcial.
b) Sistema: En el caso de gestión por compensación irá precedido de Convenio Urbanístico.
c) Orden de prioridad y programación.
d) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes.

TÍTULO 9. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CÁPITULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO, LICENCIAS Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Sección 1. Régimen jurídico.

Artículo 246. Ámbito territorial.

La normativa contenida en este Título es de aplicación al territorio del término municipal clasificado como suelo no urbanizable.

Artículo 247. Legislación y normativa básica.

1. En el suelo no urbanizable, los actos de edificación y uso del suelo se regularán por lo establecido en el presente título, en el que se concretan, para el territorio definido en el artículo anterior, las determinaciones de la legislación y normativa de régimen del suelo y ordenación urbana que es de aplicación.
2. Las determinaciones de este título se aplicarán sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas de carácter superpuesto, derivadas de la legislación y normativa sectorial, que será prevalente.
3. Toda legislación y normativa o la que la sustituya en el futuro, y cualquier otra incidencia en el territorio considerado, será de aplicación, con carácter subsidiario, en aquellos aspectos no recogidos por estas NN.UU.

Artículo 248. Clasificación urbanística de los terrenos.

1. Los terrenos regulados en este título tendrán la consideración urbanística de suelo no urbanizable, por reunís las características y valores que para esta clase de suelo de establecen en la LOUA y por estar así clasificados en el PGOU.
2. El suelo no urbanizable de El Rubio se adscribe a las siguientes categorías:
   a) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
   b) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
   c) Suelo no urbanizable de carácter rural.

Artículo 249. Regimen del suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
2. Los propietarios de terrenos en el suelo no urbanizable de especial protección, podrán realizar los siguientes actos, cuando estén previstos y permitidos por el PGOU o Plan Especial y sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometida la zona en la que se pretendan realizar:

A) Las obras o instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y con los medios técnicos adecuados y ordinarios, que no tengan como consecuencia la transformación de su destino ni de las características de la explotación, ni comporten un riesgo previsible y significativo directo o indirecto de inundación, erosión o degradación del suelo; quedando sujetos a las limitaciones que establezcan las leyes y el planeamiento urbanístico.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico, vengan exigidas por:
   a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
   b) La conservación, rehabilitación o reforma de las construcciones o instalaciones existentes.

c) La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos, teniendo en cuenta las limitaciones sobre carácter provisional de las obras e instalaciones y otras que establece el párrafo 3 del artículo 52 de la LOUA.
d) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de edificios de vivienda, del correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

C) Las Actuaciones de interés público, considerándose como tales a las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social y de procedencia o necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, que sean compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de esta clase de suelo y que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos; pudiendo tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras o edificaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Estas actuaciones estarán sujetas a las condiciones y trámites establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

3. Los actos de edificación, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o análoga estarán sujetos a las limitaciones temporales y a la prestación de garantías y compensaciones que se establecen en los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA.
4. En cualquier caso, en la ejecución de los actos a los que se refieren los apartados anteriores se deberá:
   a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, y la adopción de medidas en orden a corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos. A estos efectos, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación en relación con asentamientos residenciales o de otro tipo de usos urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
   b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Sección 2. Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos.

Artículo 250. Concepto de parcelación urbanística.

Se considerará parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un nuevo asentamiento de población.

Artículo 251. Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos.

1. En el suelo no urbanizable, las divisiones y segregaciones de terrenos deberán cumplir las determinaciones en cuanto a los tamaños mínimos u otras condiciones de las divisiones de terrenos que establezca la legislación agraria, forestal u otras que sean de aplicación en razón de su destino. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la LOUA y del PGOU, se señala en cada zona del suelo no urbanizable. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimos indivisibles para sus fines agrarios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transmisiones de propiedad.
2. Además, y con el fin de no constituir parcelación urbanística, las divisiones de terrenos en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:
   a) No dar como resultado lotes cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, excepto cuando se realicen para agregarlas a fincas colindantes con el fin de cumplir este tamaño mínimo u otros establecidos por esta normativa o la legislación aplicable, en un acto simultáneo al de la segregación. El cumplimiento de este tamaño mínimo no eximirá del cumplimiento de los que establezca la legislación a la que se alude en el apartado 1 de este artículo, prevaleciendo el que implique una mayor exigencia de superficie.
   b) No ser objeto de la partición terrenos en los que existan infraestructuras obras o edificios ilegales, salvo que la segregación se realice para paliar las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.
   c) Cuando se trate de terrenos en los que exista una edificación legal, tener una superficie para que, una vez realizada la segregación, la edificación quede situada en una finca de superficie igual o mayor a la mínima establecida para cada tipo de edificación.
3. También se consideran reveladores de una posible parcelación urbanística los actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales, asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.
4. Quedan excepcionados, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones de terrenos destinados a la implantación de.
   - Segregaciones para implantación de infraestructuras.
   - Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
   - Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
   - Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
   - Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
   - Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos, o la ordenación y uso público en parques rurales.

Sección 3. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 252. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

1. Se consideran actos susceptibles de generar demandas de servicios o infraestructuras impropios del suelo no urbanizable y por lo tanto a evitar, los siguientes:
   a) Realización de divisiones o fraccionamiento de fincas que incumplan las condiciones que se establecen en las *condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos*, o las de zona homogénea de SNU, o con una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se inserte.
   b) Existencia de publicidad referente a parcelación o venta de parcelas o edificios situados en el suelo no urbanizable sin advertencia de dicha situación y de las limitaciones o trámites q los que estén condicionadas las parcelas o los edificios, o con advertencia que no sea veraz.
   c) Actos que establezcan o pretendan establecer infraestructuras de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, centro de transformación, energía eléctrica o alumbrado público propias de las zonas urbanas por su carácter comunal al servicio de las parcelas o edificaciones afectadas.

d) Actos que construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia al núcleo urbano, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras que para los distintos tipos o zonas se establecen en estas normas.

CÁPITULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1. Condiciones generales de uso y edificación.

Artículo 253. Condiciones generales de uso del Suelo No Urbanizable.

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, en el SNU se permite con carácter general la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, mediante el empleo de medios técnicos o instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan o tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni las características de la explotación.
   Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones y obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística y el PGOU.
2. Clases de usos:
   a) Usos permitidos: Aquellos que previa licencia municipal, puedan implantarse en esta clase de suelo.
   - Vivienda unifamiliar obligatoriamente ligada a actividades permitidas en suelo no urbanizable.
   - Explotaciones agropecuarias.
   - Industrias agropecuarias.
   - Industrias extractivas y sus derivados.
   - Terciario de servicio de carreteras.
   - Edificaciones e instalaciones de equipamientos o SIPS de utilidad pública e interés social.

   b) Usos autorizables: Son aquellos que, respetando la LOUA, la legislación sectorial y el presente PGOU y previa licencia municipal, pueden implantarse en los terrenos afectados.
   c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida o están excluidos de los permitidos.

Artículo 254. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de carácter rural o natural.

1. En la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural pueden realizarse los siguientes actos:
   a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actuaciones que no estén prohibidas expresamente. En todo caso están prohibidas las actuaciones que comportan un riesgo previsible y significado, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo y el subsuelo.
   b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:
   - El normal funcionamiento y desarrollo de explotaciones agrícolas.
   - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
   - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
   - La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

   c) Actos de edificación, construcción obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, sólo en los casos en los que en las presentes NN.UU. se otorga dicha posibilidad y para la zona de que se trate.
2. La realización de los actos enumerados en el apartado anterior requerirán licencia municipal, salvo cuando tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, en que requerirán la previa aprobación de Proyecto de Actuación.
3. Los actos enumerados en el apartado 1 tendrán una duración limitada, aunque renovable según criterio municipal.

Artículo 255. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de especial protección.

En el suelo no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas para la zona homogénea de que se trate, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso licencia.

Artículo 256. Condiciones generales de protección e integración de las implantaciones en SNU.

1. Deberán asegurarse en todo caso las siguientes condiciones generales de protección:
   a) Asegurar, como mínimo, la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos; adoptar las medidas que sean necesarias para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
   b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
2. El proyecto justificará la integración paisajística de la edificación o instalación.
3. Cercas o cerramientos: En el caso de que las parcelas precisen su cierre, su parte de fábrica maciza, de disponerse, no superará 80 cm de altura. Por encima de dicha altura podrá completarse con cerramientos transparentes (reja, malla vegetal, empalizadas, setos, arbolado).
4. Condiciones estéticas: Todos los cerramientos tendrán el tratamiento de fachadas, con acabados, materiales y colores adecuados al entorno; prohibiéndose las medianeras.

Artículo 257. Condiciones generales de infraestructuras en SNU.

1. Acceso: Las implantaciones en SNU deberán tener acceso rodado mediante carretera o camino público existente. En caso de ser necesario camino de nuevo trazado, deberá proyectarse junto con la instalación.
2. Abastecimiento de agua: Las implantaciones que requieran agua de consumo humano garantizarán en el Proyecto el caudal mínimo necesario.
3. Saneamiento: Las implantaciones en SNU deberán prever un sistema autónomo de depuración de aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados. Quedan prohibidos los vertidos directos sin la depuración previa necesaria.
4. Eliminación de residuos: Se preverá en los proyectos el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público de residuos sólidos. Si se precisa instalar un vertedor, se incluirá en el Proyecto o Plan y se someterá al trámite previsto en la legislación de residuos y de protección ambiental.
5. Otras infraestructuras: Se corregirá el impacto ambiental de la conexión de las instalaciones eléctricas o de telefonía a los puntos de acometida.

Sección 2. Regulación de los tipos de edificaciones e instalaciones en SNU.

Artículo 258. Edificaciones y construcciones agrícolas.

1. Se consideran edificaciones construcciones, obras e instalaciones agrícolas, aquellas que están vinculadas a una explotación agraria, forestal o análoga y que guarden relación coherente con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

a) Cercas y vallados.
b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores y otras instalaciones similares al servicio de una sola explotación.
c) Invernaderos.
d) Construcciones auxiliares al servicio de la edificación principal de la explotación para guarda de aperos y maquinaría agrícola.
e) Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos.
f) Edificios de cuadras, establos y picaderos de ganado equino.

2. Condiciones de implantación:
   - Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 50 metros para la de los apartados d), e) y f).
   - Parcela mínima: 500 m2 para actividades ganaderas o con instalaciones de estabulación.
   - Separación a linderos: 10 metros o la exigida por otras normativas.

3. Condiciones de edificación:
   - Altura máxima: una planta y siete (7) metros medidos a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   - Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.

Artículo 259. Vivienda vinculada a la explotación.

1. Se entiende como tal al edificio residencial aislado o integrado en una edificación agrícola de las reguladas en el artículo anterior, de carácter familiar y uso permanente, vinculado a la explotación agropecuaria, forestal o análoga. Se prohíben expresamente las viviendas no vinculadas a explotación agropecuaria o forestal.
2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) Separación a linderos: 10 metros.
   b) Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   c) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.

3. Estas implantaciones están sometidas a licencia municipal, previa tramitación de Proyecto de Actuación.

Artículo 260. Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios e instalaciones que alberguen usos dotacionales y servicios públicos que, siendo de titularidad pública, hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales o que en la propia ordenación del PGOU esté prevista su ubicación en SNU. Se incluyen en este grupo las siguientes:
   a) Equipamiento social.
   b) Centros docentes, de divulgación o de investigación vinculados al medio rural o natural.
   c) Instalaciones deportivas cubiertas.
   d) Residencias de ancianos asistenciales y albergues juveniles.
   e) Alojamientos y equipamiento de turismo rural.
   f) Adecuaciones y parques rurales.
   g) Instalaciones deportivas descubiertas.
   h) Camping público.

2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 20 metros.
   b) Separación mínima a linderos: 10 metros.
   c) Altura máxima: Dos plantas (B+1) y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   d) Ocupación máxima: 5% de la parcela.

3. Estas implantaciones están sometidas a licencia municipal, previa tramitación de Proyecto de Actuación.

Artículo 261. Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

1. Definición: Se incluyen en esta regulación todas las infraestructuras, tanto de superficie, como aéreas y subterráneas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las mismas. Se clasifican según el desglose siguientes:
   A) Infraestructuras interurbanas:
      a) Carreteras.
      b) Ferrocarriles.
      c) Canales.
      d) Líneas eléctricas de alta tensión.
      e) Líneas de telefonía.
      f) Redes de agua.
      g) Colectores de saneamiento.

   B) Edificaciones vinculadas a infraestructuras:
      a) Edificaciones para mantenimiento de carreteras.
      b) Estaciones y apeaderos.
      c) Estaciones y subestaciones de energía eléctrica, centros de transformación.
      d) Construcciones vinculadas a conducciones hidráulicas, depósitos reguladores, canalizaciones de riego y a colectores de saneamiento.
      e) Edificaciones e instalaciones vinculadas a los sistemas generales de telecomunicaciones.
2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) Las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión superior a 66 Kv, deberán situarse a distancias mínimas de 250 metros del núcleo urbano.
   b) Las instalaciones vinculadas a sistemas generales de telecomunicaciones deberán situarse a distancias mínimas de 250 metros del núcleo urbano.
   c) En el caso de que la edificación o instalación debiera situarse necesariamente en emplazamiento de especial significación paisajística, se justificarán las medidas adoptadas para corregir su impacto.
   d) Distancia mínima a linderos para el caso de edificaciones: 10 metros.
   e) Altura máxima: La que necesite la instalación. Deberá justificarse.
   f) Ocupación máxima: 30%. La que necesite la instalación. Deberá justificarse.
3. Condiciones de tramitación: Estas instalaciones están sometidas a licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial y en particular la ambiental. Las que superen la altura de 7 metros o superficie superior a 1000 m2 requerirán la previa tramitación de Proyecto de Actuación. Las que por sus características incurran en los supuestos del apartado 4 del artículo 42 de la LOUA requerirán la previa formulación de Plan Especial.

Artículo 262. Explotaciones agropecuarias.

1. Definición: Se consideran como tales aquéllas instalaciones vinculadas a la explotación de recursos vivos, que exceden de las necesidades o servicio de una explotación agraria en relación al tamaño de la finca, o produzcan un impacto que no pueda ser corregido por los medios normales. Se incluyen las siguientes:
   a) Edificios de establos de ganado, vaquerías y cebaderos de superficie superior a 1.000 m2.
   b) Edificios de granjas avícolas de superficie construida mayor a 1.000 m2.
   c) Silos y almacenes de abonos y herbicidas.
   d) Industrias de primera transformación de productos agrarios.
   e) Aserraderos y explotaciones forestales.
   f) Cuando la instalación incorpore vivienda se regulará por el artículo 259 de estas NN.UU.
2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 50 metros. La distancia a edificios próximos de vivienda o de dotaciones que implique la permanencia habitual de personas será de 500 metros en el caso de que la construcción esté recogida en los apartados a) o b) del punto anterior.
   b) Separación a linderos: 10 metros.
   c) Altura máxima: una planta y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   d) Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela.
3. Condiciones de tramitación: Proyecto de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial, y en especial de la ambiental.

Artículo 263. Industria.

1. Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos. Podrán albergar vivienda de guarda cuando la vigilancia de la actividad lo justifique. Las actividades extractivas, con independencia de los trámites de autorización que procedan en aplicación de la legislación de Minas, se asimilarán a este tipo de industria y requerirán autorización municipal.
2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) Separación entre edificaciones: Las edificaciones se adaptarán a las características del uso.
   b) Altura máxima: La que precise la industria debiendo estar justificada en la imprescindible funcionalidad de la instalación y en la corrección de su impacto paisajístico.
   c) Si la edificación tuviera una superficie superior a 5.000 m2, la idoneidad de la implantación será valorada discrecionalmente por el Ayuntamiento, en función de las medidas correctoras de impacto y compensatorias para el municipio.
   d) Separación a linderos: 10 metros.
3. Condiciones de implantación: (sin perjuicio de los adicionales de legislación sectorial y en especial la ambiental)
   a) Las industrias de superficie construida inferior a 2.000 m2 y actividades extractivas sin edificación: Proyecto de Actuación y licencia municipal.
   b) Industrias de superficie construidas superior a 2.000 m2, y actividades extractivas que requieran edificación: Plan Especial y licencia municipal.

Artículo 264. Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.

1. Definición: Instalaciones destinadas a actividades privadas relacionadas con el turismo no residencial, ocio, esparcimiento, servicios de carreteras, que por su carácter sean susceptibles de justificarse la idoneidad de su implantación en el medio rural. Comprende las siguientes:
   a) Restauración: Ventas, bares, restaurantes.
   b) Discotecas.
   c) Gasolineras.
   d) Hoteles o casas rurales en el medio rural.
   e) Camping.
   f) Clubes deportivos.
2. Condiciones de implantación y edificación.
   a) Separación a linderos: 10 metros. A carreteras según legislación sectorial.
   b) Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
   c) En el caso de gasolineras, se admiten hitos o postes publicitarios habituales de estas instalaciones, de una altura máxima de 9 metros.
3. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial.

Artículo 265. Otras dotaciones de carácter privado.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios e instalaciones que alberguen usos dotacionales y servicios de carácter privado, de manifiesto interés social. Se incluyen los siguientes:
   a) Residencias de personas mayores.
   b) Residencias de rehabilitación.
   c) Albergues juveniles vinculados al disfrute del medio rural, granjas escuela y similares.
   d) Edificaciones de carácter religioso.
2. Condiciones de implantación y edificación:
   a) La edificación de utilidad pública o interés social no tendrá limitación en cuanto a edificabilidad o superficie mínima.
   b) Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta en su intersección con la fachada.
3. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a Proyectos de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Las implantaciones de más de 5 Has o de 2.000 m2 construidos se someterán a Plan Especial en vez de Proyecto de Actuación, por entenderse desde el PGOU que por escala del municipio tendría incidencia significativa en su territorio.

Artículo 266. Obras en edificios o instalaciones existentes.

1. Se permiten las obras de conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en SNU compatibles con la ordenación de cada una de las zonas homogéneas de normativa. Dichos actos estarán sometidos a licencia municipal.
2. La ampliación de edificaciones existentes en SNU compatibles con la ordenación de cada una de las zonas de SNU, se someterán a los requisitos de tramitación regulados en estas Normas según el tipo de implantación de que se trate.

CÁPITULO 3. NORMATIVA PARTICULAR PARA CADA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 267. SNUEP-PU-Protección de zonas húmedas.

En esta zona se estará a lo dispuesto por la Ley 9/2010, de 30 de Julio, de Aguas de Andalucía y en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en cuanto a la protección de las riberas y los márgenes de los cauces públicos y lagunas del municipio.

Las márgenes de las riberas estarán sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
  En esta zona no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se coincidirá el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
  En esta zona no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

- En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

- Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los cauces públicos, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 268. SNUEP-PU-Cementerio.

Dentro del área establecida como de protección del cementerio no se permitirán construcciones de nueva planta o de reforma de cualquier tipo.

Artículo 269. SNUEP-PU-Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público que se encuentran reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y, en Andalucía, por el correspondiente Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Su condición de dominio público las hace inalienables, inembargables e imprescindibles.