

CAPÍTULO IV

Instrumentos de Ejecución

Artículo 6.26. Clases de Proyectos.

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

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

Artículo 6.27. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

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

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

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

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

Artículo 6.28. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

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

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

Artículo 6.29. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

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

- a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones

y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

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

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

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

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo.
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Naturaleza y volumen de los excesos de excavación.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

6. Se incluirán las medidas 7, 9, 16 y 24 del apartado de medidas protectoras del Estudio de Impacto Ambiental.

7. Los proyectos de urbanización tendrán los contenidos expresados en el artículo 11.124.

Artículo 6.30. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

Artículo 6.31. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
- b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

- c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
- e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 6.32. Proyectos de Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La delimitación de una unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

3. El objeto, contenido, tramitación y alcance de la reparcelación se ajustará a lo establecido por la LOUA.

Artículo 6.33. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 6.34. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 6.35. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

- a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 6.36. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Los proyectos contendrán las medidas necesarias para atender los siguientes requerimientos ambientales:

- a. Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- b. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.
- c. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.
- d. Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88.
- e. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.
- f. En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 6.37. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 6.38. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y Clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma 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.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

- B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierra no vinculados 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 de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - 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 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 u otros montajes 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, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 6.39. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planta de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 6.40. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

- 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.
- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
 - Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende 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.
 - 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 6.41. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO VII

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

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias

Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.

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

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

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88, de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

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

5. Estarán sujetas a licencia urbanística de obras las siguientes actuaciones, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

a) Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas.

b) Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

6. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

7. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

8. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

9. Para la obtención de licencia de las actividades productoras de ruido y vibraciones así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica sometidas a calificación ambiental, así como las no incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, deberán presentar un estudio acústico cuyo contenido está recogido en los artículos 35 y 36 del Decreto 326/2003 y deberán ser realizados por técnicos competentes.

10. No se podrá autorizar, aprobar o permitir la instalación, construcción, modificación ampliación o traslado de cualquier emisor acústico si incumple lo establecido en la normativa vigente en materia de ruido y vibraciones.

Artículo 7.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obra mayor.
- c. De obra menor.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De primera utilización.
- f. De apertura de establecimientos.

Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Artículo 7.3. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 7.4. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Sección 3.ª Licencia de Obras

Artículo 7.5. Tramitación.

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

2. En las actuaciones sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio histórico, será el Ayuntamiento el que solicite del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma la autorización previa o el informe vinculante que, en su caso, proceda.

Artículo 7.6. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 7.7. Licencia de Obra Mayor.

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

- a. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- b. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- c. Obtención de la licencia de actividad o de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- d. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
- e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
- g. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
- h. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
- i. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

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

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

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con

una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

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

Artículo 7.8. Licencias en edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

1. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos y señalado en los planos del presente planeamiento como patrimonio a proteger, cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle y en contigüidad a otro edificio catalogado, se exigirán, además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzado de las edificaciones en un mínimo de 50 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

2. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo a especialistas o entidades sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso carácter estético y ambiental y no se adapten al ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con el artículo 57 de la LOUA, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por edificios catalogados. A la vista de los informes los servicios técnicos municipales establecerán los criterios que deberán ser adoptados.

3. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a escala 1:100.

Artículo 7.9. Licencia de Obra Menor.

Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

Artículo 7.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 7.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma 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.

2. En estas actuaciones urbanísticas, a título enunciativo, se integran en los siguientes conceptos:

- A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
 - b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
 - c. 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.
 - d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - f. 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.

- g. 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 u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Artículo 7.12. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 7.13. Licencia de Primera Utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

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

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

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

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

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

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

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

f. Presentación del justificante del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

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

Artículo 7.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.

Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

Artículo 7.15. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar,

sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

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

Artículo 7.17. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO II

El Deber de Conservación

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

Artículo 7.18. Obligaciones de Conservación.

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

Artículo 7.19. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

- a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 7.20. Condiciones Mínima 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 recepcionadas, correrá de 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.

b. En construcciones:

1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego 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, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, 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. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- c. En carteles e instalación:
 1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
 2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 7.21. Inspección Técnica de Edificios.

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

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

Artículo 7.22. Colaboración Municipal.

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

Artículo 7.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

Sección 2.^a Conservación Específica del Patrimonio Protegido

Artículo 7.24. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, art. 33 al 36 de la LPHA y lo indicado en el Título XIII de esta normativa.

Artículo 7.25. Deber de Conservación de los Inmuebles Protegidos por el Planeamiento.

1. La conservación de los inmuebles protegidos por este Plan se realizará de acuerdo con lo previsto en el Título XIII de esta normativa.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3.ª Declaración de Ruina

Artículo 7.26. Declaración de Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en manifiesto deterioro sea superior al que se establece en el art. 155.3 de la LOUA.

b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse situación de fuera de ordenación.

3. El incumplimiento injustificado de las ordenas de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas establecidas en el art. 158.2 de la LOUA.

4. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

5. En el supuesto que el inmueble tuviese la consideración de BIC, o estuviese inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz serán de aplicación los artículos 37 y 38 de la LPHA.

Sección 4.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 7.27. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

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

1. Vallado: todo solar deberá tener un cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesor convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, situado en la alineación oficial, con puerta de acceso para su mantenimiento y pintado el exterior en color blanco o adecuado al entorno.

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

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

TÍTULO VIII

PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO I

Normativa de Protección Ambiental

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Alcance y desarrollo de las medidas adoptadas.

1. Las normas contenidas en el presente Título contienen medidas concretas relativas a la protección de los recursos naturales como son el agua, el suelo, el paisaje, calidad del aire, residuos, contaminación, vertidos, etc.

2. El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en esta Normativa Urbanística, el Informe de Valoración Ambiental y el Estudio de Impacto ambiental, se apliquen de manera efectiva.

3. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

4. El Ayuntamiento redactará durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro, ...).

5. De acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

6. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán las medidas correctoras contenidas en esta normativa con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

7. Forman parte de las determinaciones vinculantes de las actuaciones y del planeamiento de desarrollo, los requerimientos derivados del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración de Impacto.

Sección 2.ª Emisiones de Ruido y Vibraciones

Artículo 8.2. Aplicación.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en el capítulo III, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables.

A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 8.3. Emisiones de ruido y vibraciones.

Las emisiones de ruido y vibraciones seguirá lo previsto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que en el capítulo III establece, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables; quedando el planeamiento urbanístico obligado a incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 8.4. Zonificación acústica.

El presente Plan establece una zonificación acústica que se recoge en los Planos de Ordenación nº 13.1 del Término Municipal y 13.2, 13.3 y 13.4 de los núcleos urbanos.

Los terrenos del municipio se agrupan en algunas de las siguientes zonas acústicas:

NIVELES LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES
(Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003)

	SECTOR CON PREDOMINIO DE USOS DEL SUELO	Día 7-23 LAeqd dB A	Noche 23-7 LAeqd dB A
TIPO I: ÁREA SILENCIO	SANITARIO DOCENTE CULTURAL ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	55	40
TIPO II: ÁREA LEVEMENTE RUDIOSA	RESIDENCIA ZONA VERDE ADECUACIONES RECREATIVAS	55	45

	SECTOR CON PREDOMINIO DE USOS DEL SUELO	Día 7-23 LAeqd dB A	Noche 23-7 LAeqd dB A
TIPO III: ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA	HOSPEDAJE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIAL DEPORTIVO RECREATIVO	65	55
TIPO IV: ÁREA RUIDOSA	INDUSTRIAL PORTUARIO SERVICIOS PUBLICOS	70	60
TIPO V: ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA	ZONAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES SONORAS	75	65

El cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústicas serán exigibles a los responsables de las actividades e instalaciones. Para ello deberán presentar una certificación de técnico competente de conformidad con lo establecido en el Decreto 326/2003.

Artículo 8.5. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

1. En aquellos cerramientos de edificaciones donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen un nivel de ruido superior a 70 dBA, se exigirán unos aislamientos acústicos más restrictivos, nunca inferiores a los indicados en el artículo anterior, en función de los niveles de ruido producidos en el interior de las mismas y horario de funcionamiento, estableciéndose los siguientes tipos:

- a. Tipo 1. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, sin equipos de reproducción/ amplificación sonora o audiovisuales, así como supermercados, locales con actividades de atención al público, así como las actividades comerciales e industriales en compatibilidad de uso con viviendas que pudieran producir niveles sonoros de hasta 90 dBA, como pueden ser, entre otros, obradores de panadería, gimnasios, imprentas, talleres de reparación de vehículos y mecánicos en general, talleres de confección y similares, sin equipos de reproducción musical, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 60 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas con niveles límite más restrictivos.
- b. Tipo 2. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, con equipos de reproducción/ ampliación sonora o audiovisuales, salas de máquinas en general, talleres de chapa y pintura, talleres con tren de lavado automático de vehículos, talleres de carpintería metálica, de madera y similares, así como actividades industriales donde se ubiquen equipos ruidosos que puedan generar más de 90 dBA, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de ser recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 65 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes con niveles límite más restrictivos. Asimismo, estos locales dispondrán de un aislamiento acústico bruto a ruido aéreo respecto al exterior en fachadas y cerramientos exteriores de 40 dBA, medido y valorado según lo dispuesto en el apartado 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003.
- c. Tipo 3. Los establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas, con actuaciones y conciertos con música en directo, deberán disponer de los aislamientos acústicos normalizado o diferencia de nivel normalizada, en caso de ser recintos adyacentes, a ruido aéreo mínimo, medidos y valorados según lo definido en los apartados 1.1 y 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, que se establecen a continuación:
 - 75 dBA, respecto a piezas habitables de colindantes de tipo residencial distintos de viviendas.
 - 75 dBA, respecto a piezas habitables colindantes residenciales con el nivel límite más restrictivo.
 - 55 dBA, respecto al medio ambiente exterior y 65 dBA respecto a locales colindantes con uso de oficinas y locales de atención al público.

2. En establecimientos de espectáculos públicos y de actividades recreativas, no se permitirá alcanzar en el interior de las zonas destinadas al público, niveles de presión sonora superiores a 90 dBA, salvo que en los accesos a dichos espacios se dé adecuada publicidad a la siguiente advertencia:

«Los niveles sonoros producidos en esta actividad pueden producir lesiones permanentes en la función auditiva».

La advertencia será perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

3. En aquellos locales susceptibles de transmitir energía sonora vía estructural, ubicados en edificios de viviendas o colindantes con éstas, se deberá disponer de un aislamiento a ruidos de impacto tal que, medido y valorado, esté de acuerdo a lo definido en el apartado 2.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003 y el nivel sonoro existente debido a la máquina de impactos, corregido el ruido de fondo en las piezas habitables de las viviendas adyacentes, no supere el valor de 35 dBA. Para el caso de supermercados, a fin de evitar la molestia de los carros de la compra y del transporte interno de mercancías, este límite se establece en 40 dBA.

4. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales regulados en este artículo se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las limitaciones de emisión (NEE) e inmisión (NAE), exigidos por el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003. Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones definidas en este artículo, no exime del cumplimiento de los NEE y de NAE para las actividades que en ellas se realicen.

Artículo 8.6. Aislamientos acústicos especiales en edificaciones.

1. Para las fachadas de las edificaciones que se construyan en áreas de sensibilidad acústica Tipo IV y V, por la especial incidencia que el ruido ambiental y de tráfico pudiera ocasionar en los espacios interiores de éstas, el Ayuntamiento correspondiente, exigirá al promotor de estas edificaciones que presente un ensayo acústico, emitido por técnico competente según se indica en el artículo 38 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados en la Tabla núm. 1 del Anexo I del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, antes de la concesión de la licencia de ocupación.

2. Los aislamientos acústicos de las fachadas de estos edificios, serán de la magnitud necesaria para garantizar que los niveles de ruido en el ambiente interior de la edificación no superan los establecidos en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, debido a las fuentes ruidosas origen del problema acústico.

3. Los ensayos acústicos a que hace referencia este artículo, deberán contemplar al menos el 25% del conjunto de viviendas afectadas.

4. En caso de incumplirse esta exigencia, la concesión de la licencia de ocupación quedará condicionada a la efectiva adopción de medidas correctoras por parte del promotor.

Artículo 8.7. Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales a efectos de la contaminación acústica.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

Artículo 8.8. Seguimiento de la Zonificación Acústica.

1. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica, el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística o de su revisión.
- En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos de suelo.

2. Según establece el Real Decreto 1367/2007 en su artículo 6, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo cada diez años desde la fecha de aprobación.

Sección 3.ª Contaminación Lumínica

Artículo 8.9. Zonificación lumínica.

1. En seguimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Ley 7/2007, de Calidad Ambiental, se establece la zonificación lumínica del territorio municipal.

2. La zonificación lumínica se recoge en el plano nº 12 de Ordenación Territorial «Zonificación Lumínica».

3. En aplicación del artículo 63 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se distinguen las siguientes áreas:

- a. E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:
 - Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.
 - Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.
- b. E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.
- c. E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:
 - Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
 - Zonas industriales.
 - Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
 - Sistema general de espacios libres.
- d. E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:
 - Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
 - Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

Artículo 8.10. Aplicación.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

Sección 4.ª Residuos Urbanos.

Artículo 8.11. Aplicación.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

2. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

3. Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

4. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Sección 5.ª Calidad Ambiental del Suelo

Artículo 8.12. Aplicación.

1. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Éste deberá contar con el pronunciamiento favorable de la mencionada Consejería.

2. Si la nueva actividad estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

3. Si la nueva actividad que se pretenda ubicar lo hiciera sobre terrenos en los que en el pasado se hubieran desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante y no estuviera sujeta a Autorización

Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el Ayuntamiento deberá comunicar, previamente a la concesión de licencia, a la Autoridad Ambiental, dichos cambios, por si fuera de aplicación el punto anterior. En estos casos el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el informe de situación realizado por los propietarios de los suelos en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo.

Artículo 8.13. Contenido de los Informes de situación de Suelos Contaminados.

Los contenidos mínimos que han de seguir los informes de situación:

- Datos generales del emplazamiento.
 - Referencia catastral de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento, identificando con claridad los datos del propietario de cada una.
 - Nota simple en el Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento.
 - Coordenadas UTM (referidas al huso 30) del punto central del emplazamiento.
 - Superficie total del emplazamiento y tanto por ciento de superficie pavimentada.
 - Existencia o no de captaciones de agua subterránea.
 - Indicación de la existencia o no de un informe previo sobre el emplazamiento, así como fecha sobre su presentación.
- Histórico del emplazamiento.
 - Año de comienzo y en su caso de finalización, de la actividad o actividades potencialmente contaminantes del suelo que se hayan desarrollado en el emplazamiento.
 - Existencia de algún estudio previo de suelos o aguas subterráneas realizado en el emplazamiento.
 - Uso futuro previsto para el emplazamiento.
- Cartografía de las instalaciones.
 - Mapa topografiado escala 1:10.000 o similar con delimitación del perímetro de las instalaciones.
 - Fotografía aérea de mayor detalle con delimitación del perímetro de las instalaciones.
- Reportaje fotográfico.
 - Se acompañarán fotografías generales y de detalle de las instalaciones, especialmente en su caso, de las áreas de almacenamientos de materias primas, productos y residuos, áreas productivas, y zonas sin pavimentar. Dichas imágenes se referenciarán adecuadamente con el plano de las instalaciones.
- Nombre completo, DNI y firma del propietario de los terrenos, que se responsabiliza de la veracidad del contenido del informe.

En aquellos casos en que el titular de aquella actividad sea el propietario actual de los terrenos, también se cumplimentarán, los siguientes datos referentes al proceso productivo de la actividad potencialmente contaminante del suelo.

- Descripción de la actividad
 - CIF, Razón social y dirección completa de la sede social y del emplazamiento.
 - > Descripción de las instalaciones.
 - > Descripción de los procesos realizados en el emplazamiento.
 - > Relación de materias consumidas de carácter peligrosas, incluyendo la cantidad anual utilizada y descripción del almacenamiento de las mismas.
 - > Relación de productos intermedios o finales de carácter peligrosos, incluyendo la cantidad anual fabricada y descripción del almacenamiento de los mismos.
 - > Relación de los residuos peligrosos generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.
 - > Relación de residuos no domiciliarios generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.
 - Principales reformas o ampliaciones llevadas a cabo, en su caso.
 - Denuncias o quejas ambientales realizadas por terceros o por la Administración.
 - Plano detallado de las instalaciones, donde se indiquen con claridad la situación de las áreas de proceso y zonas de almacenamiento de materias, productos y residuos. En dicho plano, también se delimitarán de existir varias, las diferentes parcelas pertenecientes a las instalaciones e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La descripción de los almacenamientos debe incluir:

- Superficie ocupada por los mismos.
- Existencia o no de pavimentación y cubierta.
- Existencia o no de red de drenaje y de algún sistema de evacuación en caso de fugas.

- Tipo de almacenamiento en superficie (bidones, recipientes, etc), depósitos en superficie (tanques aéreos) o depósitos subterráneos.
- Si el almacenamiento se realiza en depósitos, aéreos o subterráneos, debe de especificarse la antigüedad media de los mismos, la existencia de sistemas contra la corrosión, de cubetos de retención, de sistemas de detección de fugas o dispositivos similares.
- Existencia de fugas o derrames con delimitación de las zonas afectadas.

Se entenderá que, en aquellos casos en que el propietario del terreno no haya tenido participación en la actividad potencialmente contaminante del suelo, el detalle de algunos de los capítulos referentes a los procesos y sustancias manejadas, no sea del mismo alcance que el requerido en caso de una actividad reciente o aún en funcionamiento. En estos casos se procurará no obstante, aportar esta información complementaria, basada si es necesario, en la información bibliográfica existente en las características de esos procesos industriales en otros emplazamientos.

Sección 6.ª Limitaciones por radiaciones electromagnéticas

Artículo 8.14. Aplicación.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se registrarán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Sección 7.ª Limitaciones por Vertidos

Artículo 8.15. Aplicación.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, o al suelo o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Sección 8.ª Protección de Acuíferos

Artículo 8.16. Aplicación.

En las zonas identificadas con presencia de acuíferos las siguientes actuaciones quedan cauteladas:

- a. En las zonas urbanas y urbanizables la construcción de fosas sépticas estará prohibida y la construcción de pozos estará sometida a las condiciones y autorización de la Administración competente.
- b. En las zonas de suelo no urbanizable:
 - La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
 - Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, a menos que se adopten las medidas adecuadas que aseguren la no afección a estos recursos.
 - La construcción de pozos estará sometida a las condiciones y autorización de la Administración competente.

Artículo 8.17. Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.23 Úbeda.

Según el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en el Acuífero UH 05.23, se definen las siguientes zonas:

1. Zona de Protección para Uso Urbano.
 - a. Zona Tipo A.

En esta zona sólo se permitirán captaciones destinadas a abastecimiento urbano, independientemente de aquellas destinadas a mantener los volúmenes de agua acorde con las concesiones ya existentes de riego, a estudiar en cada caso.

Así mismo, se establecen sendas áreas de protección en torno a los puntos de abastecimiento públicos urbanos existentes. Tales áreas tendrán forma circular, radio 1.000 metros y centro en el punto de captación. Son las siguientes:

- Área circular de 1 kilómetro de radio, con centro en el manantial de abastecimiento a núcleos de Úbeda (2036-7014).
- Área circular de 1 kilómetro de radio, con centro en el sondeo de abastecimiento a núcleos de Baeza (2037-7014).

b. Zona tipo B.

En esta zona se prestará especial atención al potencial vertido de contaminantes, tanto líquidos como sólidos. Se establece para las mismas áreas que la zona tipo A.

2. Zona Sin Restricciones Específicas.

Comprende el resto de la UH y queda sometida a las normas de carácter general.

Artículo 8.18. Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.23 Úbeda.

Según la normativa establecida en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, son de aplicación:

1. Volumen máximo de explotación para la UH.

Se establece en el 70% de los recursos renovables, lo que representa unos 9,8 hm³/año.

2. Prescripciones adicionales de orden Técnico.

Son las establecidas en el artículo 65.3 de las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir, «Normas para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones: La concesión de caudales de un acuífero estará condicionada por su afección a la cuenca, y en concreto, a las servidumbres existentes aguas abajo».

Artículo 8.19. Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.26 del Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba).

Según el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en el Acuífero UH 05.26, se definen las siguientes zonas que afectan al Término Municipal de Baeza:

1. Zona de Protección para uso urbano.

En esta zona se prestará especial atención al potencial vertido de contaminantes, tanto líquidos como sólidos en el entorno de el Puente del Obispo.

2. Zona sin restricciones específicas.

Comprende el resto de la Unidad Hidrogeológica y queda sometida a las normas de carácter general.

Artículo 8.20. Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.26 Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba).

1. Volumen máximo de explotación para la UH.

Al no estar cuantificados los recursos, no se puede establecer por el momento un volumen máximo de explotación.

2. Prescripciones generales adicionales de orden Técnico.

Son las establecidas en el artículo 65.3 de las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir, «Normas para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones: La concesión de caudales de un acuífero estará condicionada por su afección a la cuenca, y en concreto, a las servidumbres existentes aguas abajo».

Sección 9.^a Protección de la Vegetación

Artículo 8.21. Aplicación.

1. Como norma general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

3. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

4. En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestres, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Sección 10.^a Protección de la Fauna.

Artículo 8.22. Aplicación.

1. Los elementos estructurales de las infraestructuras no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre. Las líneas aéreas respetarán lo establecido en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

2. Asimismo se tendrá en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, ya que además de su aplicación en LIC, el Decreto es de aplicación a una franja de 2 km con respecto a los humedales presentes (Laguna Grande, Laguna de Argamasilla, Embalse de Pedro Marín), así como la posibilidad de aplicación por afección indirecta de acuerdo con el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

CAPÍTULO II

Medidas Protectoras, Correctoras y Compensatorias

Artículo 8.23. Medidas Protectoras.

Las medidas protectoras se establecen para con la finalidad de realizar una labor de control sobre las figuras de planeamiento comprobando el cumplimiento de la protección ambiental contenida en el Plan.

1. Los servicios municipales deben realizar una labor de control del cumplimiento de las correspondientes medidas establecidas tanto genéricas como específicas, para cada uno de los sectores.

2. El Ayuntamiento debe velar para la consecución de las condiciones de habitabilidad referentes a los niveles de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos. Asimismo se establece que durante la fase de obras, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas ambientales.

3. En los proyectos de urbanización se deberán contemplar y presupuestar las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, tanto genéricas como específicas, así como las medidas establecidas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

4. En las propuestas sometidas a Informe Sectorial el expediente deberá contener el informe del Organismo correspondiente, aprobando el desarrollo de las propuestas sometida a la afección.

5. El Ayuntamiento de Baeza debe agilizar la puesta en funcionamiento de la EDAR.

6. En aquellas actuaciones que necesiten realizar un estudio hidrológico, el planeamiento de desarrollo correspondiente incorporar tal estudio y las recomendaciones que del mismo se deriven.

7. Con carácter general se establece que los Proyectos de Urbanización deberán contener un estudio geotécnico.

8. La implantación de actividades potencialmente contaminantes deberán cumplir lo establecido en la Sección 2.^a de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

9. Los proyectos de urbanización contendrán las medidas necesarias para prevenir, corregir y vigilar las situaciones que provoquen contaminación acústica cumpliendo las prescripciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 15 de noviembre, de Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

10. Para las zonas forestales se estará a lo dispuesto en la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento.

11. Las extracciones de áridos deberán contar con la preceptiva autorización de la Administración Forestal dependiente de la Consejería de Medio Ambiente.

12. Para la mejora del paisaje, todas las actuaciones deberán incluir y detallar las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.

13. Las actuaciones que necesiten de la ejecución de muros de cerramiento se realizarán con alternancia de materiales duros y blandos de forma que, al permitirse incluso plantaciones vegetales entremezcladas con obras de fábrica, su impacto visual resulte atenuado, además de permitir el tránsito de la fauna.

14. Las obras de urbanización deberán tener un carácter autocontenido, por tanto no podrán salir del perímetro de la actuación.

15. Los proyectos de urbanización deberán llevar implícitos la definición de las acometidas relativas a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Asimismo, se deberá informar sobre la capacidad de las redes para conexión con las existentes y, la capacidad actual de depuración y suministro que presentan las redes a las que se van a realizar las conexiones de estas nuevas actuaciones. Todas las actuaciones deben garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, así como

el compromiso de la depuración de aguas residuales. Asimismo el organismo competente debe acreditar la disponibilidad de recursos hídricos.

16. Los proyectos de urbanización contemplarán su adecuación al viario existente, evaluando el impacto que los nuevos desarrollos produzcan sobre la red existente, analizando el tránsito y la movilidad del tráfico que se genere, la continuidad con el viario actual, la accesibilidad de la población y el establecimiento de vías de evacuación.

17. Las Ordenanzas de aplicación a los proyectos de edificación marcan la altura, tipo, volumen, tratamiento de fachadas, etc. de las construcciones y su correcta adecuación a las mismas previa la concesión de la licencia. El control del cumplimiento de éstas lo realizan el servicio de urbanismo y licencias del Ayuntamiento; las fachadas de los edificios catalogados de la ciudad son controladas por la Delegación Provincial de Cultura de la CCAA, la cual deberá aprobar las determinaciones que el planeamiento general establezca sobre este ámbito.

18. La localización de los equipamientos deportivos se debe integrar en la red de espacios libres con la finalidad de reforzar mutuamente los sistemas de actividades. Asimismo los equipamientos docentes se deben conectar con éstos a través de redes peatonales.

19. Los tratamientos de los Espacios Libres se adecuarán y ejecutarán teniendo en cuenta las necesidades explícitas de las zonas: Jardines, áreas de juego, paseo, etc. Deben contar con un tamaño y una localización al entono circundante adecuado, siendo necesario estudiar pormenorizadamente sus formas y dimensiones además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante, igualmente se debe tener en cuenta, para el cumplimiento de su función, su inserción en la red de espacios libres y en su diseño se tendrá en cuenta las condiciones climáticas locales.

20. Se protegerán los árboles o arbustos relevantes que queden insertos en las zonas verdes de los nuevos crecimientos, así como en los suelos urbanos que queden por desarrollar.

21. Se establece la conservación y regeneración de la vegetación riparia en el entorno de los cauces.

22. Se establece que los ejemplares, con valor específico, que deban ser trasplantados, el planeamiento de desarrollo deberá presentar en la Delegación un Plan de Integración Ambiental y Paisajística para su valoración.

23. En el diseño de las zonas verdes se procurará realizar la mínima impermeabilización de la superficie para permitir la filtración al subsuelo.

24. En los proyectos de urbanización se deberá incluir un proyecto de jardinería, donde se deben recoger los requisitos de la recepción de materiales para la jardinería entre los que deben figurar:

a. Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.

b. Condiciones de suministro y almacenaje: Guía fitosanitarias, etiqueta con nombre botánico, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc.

Igualmente se debe especificar las especies a plantar, así como sus condiciones de mantenimiento y funcionalidad.

25. El diseño de las calles deben contener Acerados de amplitud suficiente, tanto para albergar las infraestructuras como para alojar los elementos de mobiliario urbano y permitir el tránsito peatonal sin obstrucciones.

26. Los residuos serán transportados con las medidas adecuadas a vertederos autorizados.

27. Los R.S.U. deberán estar en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión y regulación de condiciones de entrega al Ayuntamiento.

28. El Ayuntamiento de Baeza deberá garantizar la recogida de R.S.U. en los nuevos crecimientos a través de la empresa RESUR.

29. El planeamiento de desarrollo debe abordar el tratamiento de los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de construcción indicando el lugar de depósito autorizado donde van a ser depositados.

30. Los materiales de las obras deberán proceder de explotaciones legalizadas, exigiendo que las empresas tengan un certificado acreditativo.

31. Los proyectos de excavación deberán especificar el destino de los excesos de excavación, así como la legalidad del vertedero en caso de ser trasladados a éste.

32. Previo al inicio de las obras de urbanización se deben adoptar las medidas necesarias para evitar derrumbes y procesos erosivos.

33. En la selección de pavimentos se deberá tener en cuenta su efecto insonorizante, empleándose principalmente pavimentos drenantes o absorbentes de sonido.

34. Como medida de carácter general se establece que los nuevos crecimientos deberán adaptarse a la topografía del terreno, evitando transformaciones significativas del perfil existente

35. Otras recomendaciones de carácter ambiental que se deberán de tener en el diseño urbano:
- a) Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.
 - b) Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.
 - c) Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.
 - d) Estructurar las áreas residenciales alrededor de los terrenos más adecuados para formar espacios libres centrales que aseguren a sus habitantes la máxima accesibilidad a los espacios peatonales, disminuyendo las superficies destinadas a viario.
 - e) Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.
 - f) Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.
 - g) Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.
 - h) Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.
 - i) Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevado tráfico deberán presentar medidas de aislamiento de las fachadas acordes con el nivel de ruido de la zona.
 - j) Las construcciones se orientarán de forma que tengan la menor exposición a la fuente de ruido.

Artículo 8.24. Medidas Protectoras de aplicación a los Sectores de Uso Industrial.

1. Las nuevas industrias se deberán someter a los procedimientos de prevención ambiental establecidos en la Ley 7/94, no pudiendo otorgar el Ayuntamiento ninguna licencia sin la correspondiente declaración del organismo ambiental. Con carácter específico aquellas actividades contenidas en el anexo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación deberán obtener la preceptiva Autorización Ambiental Integrada.

2. El planeamiento de desarrollo establecerá que en los sectores con compatibilidad de usos, además de cumplir la normativa ambiental de aplicación, se deben delimitar espacios, fundamentalmente zonas verdes, que sirvan de colchón entre los usos.

3. El planeamiento de desarrollo establecerá para cada sector los usos compatibles dentro de los usos industriales.

4. En los sectores industriales, los promotores deben acondicionar la infraestructura mínima de un punto limpio con capacidad suficiente de atender a las necesidades que se puedan generar. La gestión de dicho punto limpio debe corresponder a una empresa autorizada en el tratamiento de residuos.

5. Las industrias deben cumplir la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligroso, así como en sus posteriores adiciones o modificaciones totales o parciales.

6. Las industrias observarán la prescripción de la Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, cuyo objetivo es la prevención y reducción del impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases.

7. Las industrias que implanten una actividad contenida en el Anexo I del Decreto 9/2005, de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados, deberá solicitar conformidad a la Delegación de Medio Ambiente para llevar a cabo la actividad.

8. Las industrias situadas en las posiciones de mayor consumo visual deberán estudiar los volúmenes y colores para minimizar los impactos visuales.

9. Los vertidos procedentes de las actividades industriales deberán ser aptos para su vertido a la red de saneamiento, en aplicación del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que especifica que en caso de vertidos no aptos para la red de alcantarillado, éstos serán objeto de un tratamiento previo. En esta situación concreta el proyecto de urbanización deberá contener el sistema de depuración en el proyecto previo a la obtención de la licencia.

10. Los polígonos industriales deberán gestionar un sistema de depuración propio que posteriormente se conectará a la EDAR.

Artículo 8.25. Plan de Integración y Recuperación de los Proyectos de Urbanización.

Como medida de carácter general los Proyectos de Urbanización deberán contener un Plan de Integración-Recuperación Ambiental y Paisajística para que antes del replanteo de las obras queden establecidas las medidas preventivas y correctoras necesarias con el objeto de integrar en el entorno la actuación en su conjunto y para devolver a los terrenos afectados por las obras el aspecto y la apariencia iniciales.

Los contenidos del plan deben abarcar los siguientes aspectos:

a) Análisis de los ámbitos de actuación así como áreas externas que se puedan ver afectadas indirectamente por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Destino de los escombros que se generen.
- Procedencia de los materiales de relleno necesarios.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Medidas a adoptar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Restauración y vuelta a su estado original de accesos y vías abiertas para la obra.
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, basándose en estudios realizados.
- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar, siendo obligatoria la conexión a la red general.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se deberán hacer con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables se incluirán como unidad de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto ó bien en un nuevo Proyecto de Mejora; las medidas no presupuestables se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económico-administrativas, de obras y servicios.

Artículo 8.26. Medidas Correctoras.

Las medidas correctoras son aquellas aplicaciones concretas que deberán incorporarse en el desarrollo de todas las actuaciones evaluadas, que se orientan a la reducción o modificación del efecto y que tienen un carácter vinculante.

Para cada una de las actuaciones evaluadas se han establecido una batería de medidas correctoras, unas de carácter específico y otras genéricas, destinadas a minimizar los impactos sobre los factores ambientales.

Las medidas correctoras propuestas se han agrupado para cada uno de los factores alterados, siendo éstas las relacionadas a continuación:

Medidas relativas al factor agua:

1. Establecer medidas de almacenamiento, manejo y control adecuadas de los productos químicos, tóxicos y combustibles para evitar derrames en el agua superficial así como su posible contaminación.
2. Manejar y almacenar de forma segura los productos líquidos con el fin de evitar el derrame de los mismos y su afectación tanto a las aguas superficiales como subterráneas.
3. Realizar la limpieza, reparación y puesta a punto de los vehículos en lugares habilitados para tal efecto (solera impermeabilizada y con dispositivo antivertido).
4. Para limpiar derrames de aceites, líquidos de frenos, fluidos de transmisión, etc, emplear absorbentes adecuados y gestionar éstos como residuos peligrosos y no emplear nunca agua.

5. Queda prohibido los cambios de aceites y otros lubricantes utilizados por la maquinaria así como cualquier producto incluido en el catálogo de Residuos Peligrosos salvo en zonas acondicionadas a tal efecto o en los talleres adecuados.
6. Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.
7. Establecer un plan de emergencia para posibles vertidos accidentales.
8. Gestionar de forma adecuada el agua utilizada para regar la zona de explotación, con el fin de evitar el levantamiento de polvo.
9. Sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.
10. Optimizar el agua utilizada para el riego de caminos de acceso y zonas de ejecución de la obra con el fin de evitar el levantamiento de polvo.
11. Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto en jardinería como para el baldeo de calles.
12. Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas públicas.
13. Implantar un red separativa de pluviales con dimensión suficiente y con los criterios técnicos y normas aplicables, asimismo se debe mantener la infraestructura en perfectas condiciones para el cumplimiento de su función.
14. En el diseño de las vertientes se deberá de proponer un diseño que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas.
15. La apertura de pozos se deberá solicitar la autorización correspondiente al Organismo de Cuenca e inscribir y dar de alta en el Catálogo de Aguas Privadas.
16. En las actuaciones en Suelo No Urbanizable, se evitará interferencias en la escorrentía superficial.
17. Se prohíbe la construcción de pozos negros o fosas sépticas, excepto en los suelos y en las condiciones que se determinan en el artículo 8.16 de esta Normativa.
18. Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto que contamine las aguas superficiales y subterráneas.

Medidas relativas al factor suelo:

1. Proceder a una retirada selectiva de la cubierta de tierra vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura superior a 1,5-2 metros).
 2. Para evitar la compactación del suelo, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios.
 3. Los acopios reutilizables del suelo serán sembrados con especies herbáceas de crecimiento rápido, a fin de evitar los procesos erosivos y mantener las características físico-químicas del sustrato.
 4. Se realizarán las correspondientes siembras para generar una cubierta vegetal de los suelos desnudos.
 5. A fin de reducir la superficie afectada se procurarán utilizar los accesos existentes.
 6. La tierra y materiales sobrantes serán depositados en un vertedero legalizado, si por sus características tuvieran un tratamiento específico, su tratamiento se deberá ajustar a la normativa establecida.
- El principal factor que provoca la contaminación de los suelos es la maquinaria, la zona de acopio y manejo de materiales y la producción de residuos, siendo necesaria arbitrar una serie de medidas que palien esta situación.
7. Es necesaria la limpieza y retirada periódica de todos los restos generados en la limpieza de los vehículos.
 8. Disponer de un lugar adecuado e impermeabilizado para el depósito de la maquinaria y los trabajos de mantenimiento.
 9. Las maquinarias y motores procederán a los cambios de aceites y lubricantes en zonas acondicionadas a tal efecto, así como se deben de mantener en perfecto estado para evitar vertidos incontrolados.
 10. Arreglar periódicamente todos los defectos producidos por la maquinaria pesada, tales como baches.
 11. Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.
 12. Minimizar la producción de residuos.
 13. Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.
 14. Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.
 15. Contratar los servicios de gestores y transportistas autorizados cercanos al lugar de la actuación para llevar a cabo el transporte.
 16. Separar en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.
 17. Evitar la acumulación de escombros.

18. Humedecer los residuos inertes para evitar el levantamiento de partículas de polvo como consecuencia del viento.

Medidas relativas al factor topografía:

1. Al inicio de las obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a cumplir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.
2. El acopio de materiales se deberá realizar en las zonas de menor cota para evitar posibles escorrentías contaminantes.
3. El tratamiento de los taludes se debe realizar con plantaciones, redes metálicas o sistemas mixtos que disminuyan el deterioro paisajístico producido por éstos.
4. La apertura de zanjas se realizará durante el mínimo tiempo posible, delimitándose su perímetro con cintas de plástico.
5. Como medida de carácter general se establece que las redes de comunicación deberán discurrir de la forma más adecuada a la estética urbana.

Medidas relativas al factor paisaje:

1. La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección evitando intrusiones en terrenos colindantes.
2. Utilizar pantallas visuales destinadas al enmascaramiento de las implantaciones bien con elementos naturales o mezclados.
3. El paisaje urbano debe adoptar un diseño que tenga como principal apuesta el respeto al medio ambiente imponiendo dichas pautas en el diseño de la construcción.
4. Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.
5. Como medida de carácter general se establece que las cubiertas de las construcciones no produzcan brillos ni colores ó texturas que rompan los tonos dominantes en el entorno.
6. En las construcciones y edificaciones insertas en el paisaje rural se obligará al establecimiento de unas características arquitectónicas que se integren en paisajísticamente en el entorno.

Medidas relativas al factor flora:

1. Delimitar un área de trabajo con el fin de evitar la degradación del entorno colindante.
2. Trazar la red viaria protegiendo la vegetación que se deba de incorporar a las zonas verdes.
3. Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.
4. Hacer una previsión de actuaciones con el fin de que los trasplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en las temporadas o periodos de parada vegetativa.
5. Los olivos serán utilizados como vegetación ornamental, utilizando los tratamientos adecuados para su traslado desde la tierra de cultivo a la zona ajardinada.
6. Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.
7. Para las zonas verdes y espacios libres se deben utilizar, fundamentalmente, especies autóctonas, estableciendo una programación de plantación entre especies de crecimiento lento y rápido.
8. Como medida de carácter general se establece que en las zonas verdes públicas no se utilice césped, sino especies autóctonas.

Medidas relativas al factor calidad del aire:

1. Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.
 2. Humectación de los materiales productores de polvo.
 3. Reducción de la actividad durante periodos de fuerte viento.
 4. Instalación de pantallas cortavientos.
 5. Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo de los focos de la producción.
 6. Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior.
- El movimiento de maquinaria es la principal fuente de emanación de polvo, siendo necesario la adopción de medidas concretas para controlar la emisión de polvo a la atmósfera:
7. Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.
 8. Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar ó por zonas habitadas intentar no superar los 40 km/h de velocidad para disminuir los niveles pulvígenos emitidos a la atmósfera.
 9. Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.

10. Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Medidas relativas al nivel de ruido:

Los principales focos emisores de ruido proceden de los vehículos y maquinaria siendo necesario un adecuado mantenimiento de ésta para la reducción de ruidos, las medidas a adoptar son:

1. Mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria utilizada con el fin de minimizar el ruido producido por las mismas durante su manejo.

2. No dejar en marcha la maquinaria cuando no sea necesaria.

Otras medidas:

3. Introducir barreras sónicas con pantallas naturales o artificiales.

4. Utilizar preferentemente pantallas vegetales, mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido.

5. Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se utilizarán elementos mixtos, alternando tramos vegetales con inertes y materiales plásticos; en caso necesario se utilizarán materiales duros como el hormigón.

6. En el caso de utilizar materiales duros tomar las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico.

7. Implantar pantallas acústicas mediante obstáculos naturales o situar las emisiones de ruido en el interior de las obras ya construidas.

8. Ajustar la actividad a la franja horaria autorizada.

9. Las actividades se alejarán de los focos emisores de ruidos: vías de comunicación, a fin de garantizar la reducción del ruido hasta niveles sonoros situados alrededor de los 65 decibelios.

Otras recomendaciones relacionadas con el consumo de energía.

1. Aprovechar al máximo la luz natural.

2. Optar por la utilización de tecnología que utilice energía renovable.

3. Mantener encendidos los aparatos y maquinaria solo cuando se estén utilizando para evitar el despilfarro de combustibles y energía eléctrica.

4. Estudiar y establecer un plan de trabajo que optimice las horas de luz natural para evitar la utilización de energía eléctrica para visualizar el área de trabajo.

5. Adecuar los niveles de iluminación a las condiciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

6. Eliminar los obstáculos de las luminarias.

7. Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

8. A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

Artículo 8.27. Medidas Compensatorias.

Son medidas de signo positivo que compensan los impactos inevitables; dado que la nueva delimitación de suelo urbano supone la pérdida definitiva de dicho soporte las medidas compensatorias propuestas son:

1. Medidas de plasmación territorial:

1.1. Establecimiento de una red de espacios libres no motorizada que permita la conexión entre la vía verde y los principales parques del núcleo.

1.2. Programa de erradicación de vertidos incontrolados.

2. Medidas recogidas en ordenanzas municipales:

2.1. Redacción de una Ordenanza Municipal para el diseño y mantenimiento de los Espacios Libres basada en criterios ecológicos.

2.2. Redacción de un programa de medidas que desarrollen el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, para lograr un óptimo grado de accesibilidad.

3. Otras medidas:

3.1. Establecimiento de un Plan de Emergencia para los sectores industriales con los contenidos marcados por la legislación específica.

3.2. Establecer un plan de gestión de los residuos peligrosos generados en los polígonos industriales.

Artículo 8.28. Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

El establecimiento de un Programa de Vigilancia y Control Ambiental supone la definición de las funciones y responsabilidades que el Ayuntamiento de Baeza asume ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía como Organismo competente en materia medioambiental.

Para ello, es necesaria una planificación detallada y sistemática que facilite la confección de dicho Programa. Se produce un hecho que afianza aun más la necesidad de establecer el seguimiento. Las actuaciones que se han puesto de manifiesto como Proyectos que integran el modelo de ciudad y que han sido sometidas a identificación y valoración de sus posibles incidencias sobre el medio en tanto que alteran las condiciones iniciales del mismo, son en definitiva, propuestas que aún no son firmes, es decir, que pueden o no materializarse como actuaciones dependiendo de las fases de desarrollo del propio planeamiento y de sus etapas de exposición pública.

Al ser el Plan General de Ordenación Urbanística un documento de consenso a tres niveles, fundamentalmente político, técnico y social, esta etapa Aprobación Inicial, tiene que someter las propuestas definidas a la aprobación o máximo consenso de los estamentos citados.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que las actuaciones del planeamiento no se detallan en profundidad sino que se definen como elementos que conforman un modelo a conseguir y se les asignan unos objetivos. Se especifican usos, equipamientos, infraestructuras, zonas libres, tipo de adecuaciones, etc. que deben ser conseguidos a través de unos mecanismos de gestión previos que proporcionen el suelo para llevar a cabo el objetivo de cada actuación. Los procesos de gestión para obtención del suelo en planeamiento son complejos y dilatados en el tiempo.

Estas premisas enunciadas no eximen al Ayuntamiento de su responsabilidad por mantener y preservar la calidad de vida de los ciudadanos. Por lo tanto, el programa de vigilancia y control es sin duda el instrumento que condiciona las actuaciones del Plan.

En este sentido, se pueden definir los siguientes aspectos a tener en cuenta en el seguimiento del desarrollo del Plan General en materia medioambiental:

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbano:

Serán medidas medioambientales en el suelo urbano, las ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las medidas compensatorias que se han definido que contribuyen en cierto modo a paliar las alteraciones medioambientales cuya finalidad es igualmente la calidad de vida de los ciudadanos.

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbanizable:

Además de las medidas correctoras y protectoras expuestas y que serán de aplicación en los sectores de suelo que han sido identificados y valorados en el Es.I.A. serán de aplicación, las siguientes:

- Control de la adecuación de medidas correctoras previstas en cada caso y de la previsión económica correspondiente.
- Seguimiento de las distintas fases de ejecución de la totalidad de los proyectos.
- Comprobación de los resultados obtenidos y aprobación de las medidas tomadas.

Determinaciones medioambientales en el suelo no urbanizable.

- Aplicación de las determinaciones del Plan General para este suelo.

El Ayuntamiento una vez se produzca por la Delegación de Medio Ambiente la Declaración de Impacto, se compromete a llevar a cabo el programa de seguimiento de las medidas correctoras y protectoras que para las distintas actuaciones se han determinado. En dicho Programa que se realizará en el momento de iniciar la actuación, además de incluir las medidas correctoras y protectoras que le son de aplicación, establecerá el momento y frecuencia en que se ha de realizar la vigilancia detallándose los procedimientos de control y, dará cuenta periódicamente según se establezca, a la Delegación de Medio Ambiente del seguimiento de estos procesos.

El control cuyo objeto es velar para que se cumplan las condiciones establecidas y de este modo asegurar la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos, es responsabilidad del Ayuntamiento de Baeza y en cumplimiento de sus obligaciones, realizará estas labores a través del potencial humano que corresponda.

De manera complementaria se establecen con carácter específico las siguientes determinaciones:

1. Serán contenidos de los Proyectos de Urbanización y Edificación y responsabilidad de los gestores del Plan General de Ordenación Urbanística.

a) La incorporación de las determinaciones planteadas en el presente Estudio de Impacto Ambiental.

b) Con carácter específico:

Los itinerarios previstos para el transporte materiales, estériles y residuos.

Los puntos de almacenamiento de suelo fértil, materiales, estériles y escombros.

La vegetación no afectada por las actuaciones y sistemas de señalización a utilizar.

Gestión de residuos.

Sistema de drenaje de agua de lluvia al subsuelo y volúmenes previstos.

c) Los condicionantes ambientales planteados se incorporarán a los Pliegos de Cláusulas Técnicas que rijan la adjudicación de Proyectos de Urbanización y Edificación.

2. Serán responsabilidad de los servicios técnicos municipales encargados de la Dirección de Obra.

a) El control de que el desarrollo de la fase de construcción se haga de acuerdo a las instrucciones recogidas y afecte exclusivamente a los terrenos previstos.

b) La elaboración de informes sobre el cumplimiento de las medidas planteadas en el presente Estudio de Impacto Ambiental, que deberán ser aprobados por los servicios técnicos municipales urbanísticos y medioambientales antes de la aprobación y recepción de cada una de sus fases.

3. El Ayuntamiento deberá asumir la redacción de Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios del Planeamiento, en caso de que ya existan, deberán adaptarse a las nuevas determinaciones del presente PGOU. El contenido de dichas ordenanzas deberá abarcar como mínimo los siguientes:

a) Ordenanza de Protección del medio ambiente atmosférico.

b) Ordenanza de uso de zonas verdes.

c) Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.

d) Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.

e) Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.

f) Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

g) Ordenanza sobre eficiencia energética.

TÍTULO IX

NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 9.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, y se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título Décimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 9.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Conservación.

a) Mantenimiento

b) Consolidación.

B. Restauración

c) Restauración arqueológica.

d) Restauración con recuperación.

C. Rehabilitación.

e) Modernización

f) Reforma

D. Reestructuración.

g) Reconstrucción integral

h) Sustitución con vaciado interior.

E. Obra de nueva planta.

2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciados, son:

a) Estructuras resistentes.

- Portantes.
- Sustentante.

b) Cerramientos.

- Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes).
- Interiores (tabiques distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.).

a) Instalaciones, según afecten al edificio:

- Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.).
- Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras, aire acondicionado, etc.).

b) Acabados, o remates, interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, inpostas, cerrajerías, etc.).

A. Conservación.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación (artículo 155 de la LOUA).

2. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del nivel de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento, incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrá el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en su conjunto motivan su catalogación.

B. Restauración.

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolver su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (Cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) («ripristino» en la terminología arqueológica).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada a los

finas a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

C. Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destinos adecuados al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original, según su incidencia menor o mayor en él y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o a la reestructuración parcial con vaciado:

a) Modernización, que además de las obras propias de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

1) Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

2) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces que no afectan a la estructura portante.

3) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la edificabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

4) En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos", cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

5) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

6) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario, bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

b) Reforma, que además de las obras anteriores, permite creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente (5 del punto anterior).

D. Reestructuración.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores del edificio existente, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores y a sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2. Dentro de las obras de reestructuración se pueden distinguir:

a) Reconstrucción integral, caso extremo de edificio catalogado en categoría I o II grado, pero en ruina inminente o de hecho que, debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores, aplicándose para su reconstrucción:

I) O bien, las técnicas científicas de la restauración arqueológica o recuperación integral, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obras para su despiece o demolición cautelar.

II) O bien, las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos exteriores

e interiores o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

- b) Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del edificio no revista especial interés, y su estado sea semirruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando ésta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Normas particulares de zona lo autoricen, con toda libertad interior a partir de la fachada, como si de obra nueva se tratase.

Artículo 9.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

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

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

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

- a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
- b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

- a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 9.4. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
- b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 9.5. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

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

Uso Global	Uso pormenorizado	Tipos de usos pormenorizados
Residencial	Vivienda Unifamiliar Vivienda Plurifamiliar	
Terciario	Establecimientos hoteleros	Hoteles u hoteles apartamentos Hostales Pensiones

Uso Global	Uso pormenorizado	Tipos de usos pormenorizados
		Hoteles-apartamentos
	Actividades de ocio y espectáculos	
	Comercio	Local comercial <750 m ² t venta Agrupación comercial 750-2000 m ² t venta Gran superficie comercial >2000 m ² t venta
	Oficinas	Servicios de la administración Oficinas privadas Despachos profesionales domiciliarios
	Garaje	
Actividades Productivas	Industrias	Talleres artesanales y pequeña industria Almacenaje de aperos y material agropecuario Mantenimiento del automóvil Industria y almacenamiento en general
	Servicios avanzados	Tecnologías de la Información y las Comunicaciones Servicios empresariales cualificados Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes
	Puntos de venta de carburantes	Gasolineras y Estaciones de servicio
Dotaciones	Educativo Deportivo Servicios de interés público y social Servicios urbanos e infraestructuras	
Espacios libres	Plazas y jardines Parques Recinto ferial	
Transportes	Viario	Vías rodadas Vías compartidas Vías peatonales Vías para bicicletas Zonas de protección de viario
	Centros de transporte	Estación de autobuses Centro de transporte de mercancías
Agropecuario		

Artículo 9.6. Tipos de Usos.

1. Los tipos de usos se recogen en la tabla que figura en esta página.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 9.7. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Baeza.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO II

Normas básicas de la Edificación

Artículo 9.8. Condiciones de la Edificación.

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

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

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 9.9. Definición.

Las condiciones de la parcela 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.

Artículo 9.10. Aplicación.

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

Artículo 9.11. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
- e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas por la LOUA, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 9.12. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Artículo 9.13. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 9.15, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 9.14. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 9.15. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de urbanización:

1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

2. Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

1. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2.^a Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Subsección Primera: Definición y Aplicación

Artículo 9.16. 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 usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.17. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 9.18. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 9.19. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 9.20. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el 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 cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 9.21. Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 9.22. 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 éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 9.23. 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 o parte del frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 9.24. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 9.25. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.26. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 9.27. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien 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. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 9.28. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 9.29. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.30. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 9.31. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas y vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc. Estas edificaciones computarán edificabilidad y ocupación.

2. Las construcciones auxiliares tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona a menos que éstas precisarán otras condiciones, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 9.32. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 9.33. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:

a. las construcciones bajo rasante excepto las definidas en el artículo 2.5,

b. los soportales,

c. los pasajes de acceso a espacios libres públicos,

d. los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos translúcidos y ventilados perimetralmente,

e. las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de parcela,

f. las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable,

g. los elementos ornamentales en cubierta,

h. la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, tiene una altura igual o inferior a 1,70 m o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Se computará al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.

3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes.

Artículo 9.34. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar sin que esto suponga una limitación singular del derecho a edificar. El resultado de la armonización entre las condiciones geométricas

de la parcela y el paisaje urbano, en forma de ocupación altura y posición, marca las posibilidades de edificación de una parcela que en ningún caso podrá superar la edificabilidad máxima señalada.

Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 9.35. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 9.36. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas será la intersección anterior y en caso de que este no exista, será la altura del vértice que forma el arranque del faldón de cubierta con un plano horizontal.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.
Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

Artículo 9.37. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, ...etc, cuando los mismos estén autorizados.
2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Altura Mínima de cornisa	Altura Máxima de cornisa
PB	3,0 m	4,75 m
PB+1	6,0 m	7,50 m
PB+2	9,0 m	10,20 m
PB+3	12,0 m	13,20 m

Artículo 9.38. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 9.39. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

1. Cuando no se contemple en el número de alturas la posibilidad de ático por encima de la altura máxima sólo se permitirán:
 - a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.
Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta y por encima de la altura reguladora máxima no serán habitables ni ocupables, salvo en las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.
 - b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
 - d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido y no tendrán presencia en la fachada.
 - e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo. En el caso de lucanas las dimensiones máximas serán de 1 metro de anchura por 1 metro de altura, y siempre que quede dentro de la envolvente formada por un plano inclinado de 45° trazado desde el alero. No se podrá disponer más de una lucana por cada 10 m lineales de fachada o fracción.
 - f. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.
2. Cuando se contemple en el número de alturas la posibilidad de ático por encima de la altura máxima sólo se permitirán:
- a. Los áticos, donde estén permitidos, estarán retranqueados del plano de fachada del vial al menos tres (3) metros.
 - b. La altura de la planta ático no superará los 3 m de altura.
 - c. La cubierta inclinada se dispondrá sólo sobre el ático y cumplirá con lo indicado en la letra a del apartado anterior.
 - d. El antepecho localizado en el plano de fachada del edificio cumplirá con lo previsto en la letra b del apartado anterior.
 - e. Los remates de la caja de escalera, patios, ascensores depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio.

Artículo 9.40. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

A. Edificios con frente a una sola vía:

- a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

B. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

- C. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.
- Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
 - Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por la bisectriz del ángulo que forman las fachadas o la recta equidistante a ambas fachadas.
- D. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.41. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 9.42. Plantas.

- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.43. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

- Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 9.44. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, y la altura de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete y medio (7,5) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 9.45. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables pero si a efectos de superficie edificable.

Artículo 9.46. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos diez (310) centímetros para obras de nueva planta.

La distancia citada lo es sin perjuicio de la que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 9.47. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 9.48. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan en las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 9.49. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. Los patios de manzana tendrán como mínimo 2 veces la altura del edificio que lo conforman.

Artículo 9.50. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios localizados en viviendas plurifamiliares mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 9.51. Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la altura de cada paramento, tomando como cota de partida la del piso del

local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve. En el supuesto que los distintos paramentos tengan alturas distintas la altura se determinará como media de las alturas o el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

Artículo 9.52. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela no podrá ser inferior a la dimensión que fuera exigida por la Normativa para las viviendas de protección Oficial y lo previsto por el Código Técnico de Edificación.
 - b. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
 - c. Los patios vivideros tendrán por dimensión mínima lo exigido por la Normativa para las viviendas de protección Oficial y lo previsto por el Código Técnico de Edificación.
 - d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas según el apartado a). A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 9.57.

Artículo 9.53. Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 9.54. Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 9.55. Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 9.56. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 9.57. Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

Artículo 9.58. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 9.59. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección Primera: Condiciones de Calidad

Artículo 9.60. Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.61. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Código Técnico de la Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales

Artículo 9.62. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 9.63. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 9.64. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 9.65. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta de la pieza.

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 las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 9.66. 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 9.67. Aplicación.

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

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

3. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

4. En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.

5. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.

6. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

7. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la energía solar).

8. Se deberá emplear en la medida de los posibles aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

Subsección Primera: Dotación de Agua

Artículo 9.68. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. Cuando la procedencia de las aguas no fuera del suministro municipal o de la empresa prestataria del servicio al municipio, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 9.69. Dotación de Agua Caliente.

1. 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.

2. Las edificaciones contarán con paneles solares para la generación de agua caliente.

3. Los paneles solares quedarán integrados en el diseño del edificio mediante su disposición en los faldones de la cubierta, localizados en terrazas planas y ocultos con antepechos o mediante cualquier otro medio que impida la distorsión de la imagen del edificio y el paisaje urbano.

Artículo 9.70. 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 la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

Artículo 9.71. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 9.72. Combustibles líquidos.

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

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

Artículo 9.73. Combustibles Sólidos.

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

Artículo 9.74. Energías Alternativas.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, instalaciones de calderas de biomasa u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades de agua caliente doméstica y de servicio propias del edificio, siguiendo lo previsto por el Código Técnico de la Edificación. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 9.75. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Artículo 9.76. Cuartos tendedores.

Las edificaciones residenciales contarán con un espacio de tendedero que quede oculto de vistas externas.

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación

Artículo 9.77. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

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

Artículo 9.78. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 9.79. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección Tercera: Servicios de Evacuación

Artículo 9.80. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a un depósito con un rebosadero conectado a la red separativa si la hay. El agua recogida en el depósito se destinará a mantenimiento de zonas verdes o a cualquier otro uso urbano necesario.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En ningún caso las aguas procedentes de la escorrentía de lluvia se conducirá a la red de aguas residuales excepto en las áreas urbanas en las que no exista o no se exija red separativa.

Artículo 9.81. Evacuación de Aguas Residuales.

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

2. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

3. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

4. Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

5. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

Artículo 9.82. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la evacuación de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio mas alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Además, es preceptivo el empleo de filtros de grasa y partículas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Las salidas de aire de los locales deberá realizarse de la forma indicada en el apartado anterior. No obstante y en aquellos locales existentes en lo que no sea posible se podrá realizar por la fachada exterior siempre que no se trate de edificaciones protegidas y se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Se efectuará por conducto cerrado y al lugar que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.
- b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, ...etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, ...etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.
- c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:
 - Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.
 - Características técnicas y funcionales de los equipos.

- Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.
 - Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.
4. Las salidas de humos de cocinas de viviendas no podrán realizarse por fachada.
 5. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 9.83. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
4. La evacuación de residuos se producirá por los medios y procedimientos que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con las distintas zonas urbanas y sistemas operativos disponibles.

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort

Artículo 9.84. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas y viviendas no acogidas a régimen de protección deberán disponer de preinstalación de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor/frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
6. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
7. En ningún caso serán autorizables sistemas de acondicionamiento que tengan sus instalaciones exteriores en fachada o queden vistas desde la calle. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 9.85. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoche, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los setecientos cincuenta (750) centímetros, entre cotas de piso o se destinen a viviendas plurifamiliares con tres o más plantas de altura

dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

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

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

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

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

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

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

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

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

Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

Artículo 9.86. Definición.

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

Artículo 9.87. Aplicación.

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

2. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 9.88. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 9.89. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 9.90. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de

circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación e emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 9.91. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 9.92. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.
- b. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall, vestíbulos y acceso portal no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- c. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- d. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- e. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 9.93. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. Todo ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial el Código Técnico de la Edificación y las condiciones de seguridad en caso de incendio.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2,00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañeado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Normativa de Viviendas de Protección Oficial y Código Técnico de la Edificación.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 9.94. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán las características dimensionales de anchura y pendiente exigidas por el Código Técnico de la Edificación u otras normativas de obligado cumplimiento.

Artículo 9.95. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 9.96. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 9.97. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 9.98. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6.ª Condiciones Ambientales**Artículo 9.99. Definición.**

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

Artículo 9.100. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

3. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y normativa sectorial aplicable.

Artículo 9.101. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
3. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
4. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 9.102. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.103. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles emitir gases, partículas y otros contaminantes deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita gases, partículas y otros contaminantes sin las medidas correctoras que compatibilicen su ubicación con el medio urbano y la proximidad de las personas.
3. Las manzanas localizadas en áreas industriales colindantes con áreas residenciales no podrán localizar industrias u otras actividades que emitan contaminantes atmosféricos, debiendo cumplir los objetivos de calidad del aire según el artículo 11 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
4. Estas zonas deberán además cumplir el resto de las medidas establecidas en el apartado de Protección Ambiental de esta Normativa.

Sección 7.ª Condiciones de Estética

Artículo 9.104. Definición.

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. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 9.105. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 9.106. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

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

Artículo 9.107. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación

de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 9.108. Fachadas.

1. 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.

2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. El color de las fachadas y tratamiento superficial será acorde con el entorno donde se localice. Se podrán utilizar otros colores o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

4. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 9.109. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 9.110. Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, en sus características de aislamiento, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 9.111. Modificación de Fachadas.

1. En edificios podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

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 idénticas solución en los huecos.

Artículo 9.112. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 9.113. Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona o fuese el tipo característico de la calle y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 9.114. Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 9.115. Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada y quedarán cubiertos con elementos que enmascaren su presencia.

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.

Artículo 9.116. Cuerpos Salientes y Elementos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes y los cuerpos cerrados en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos que no superen la siguiente dimensión:

Latitud media de la calle en m	Profundidad del vuelo en m
Menor de 4	0,3
Entre 4 m y 8 m	0,5
Entre 8 m y 12 m	0,75
Entre 12 m y 16 m	1
Mayor de 16 m	1,25

4. En ningún caso el vuelo superará el diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, y sin que pueda su longitud exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cien (100) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes abiertos o cerrados no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros desde la rasante de la acera.

Artículo 9.117. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

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. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los treinta y cinco (35) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres cincuenta (3,50) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cincuenta (50) centímetros.

- d. En el Conjunto Histórico serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Plan especial de protección.

Artículo 9.118. Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 9.119. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.120. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 9.121. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.
2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 9.122. Protección del Arbolado.

1. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, adaptadas a ambientes mediterráneos, preferentemente, autóctonas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

Además, la protección del arbolado deberá realizarse en todo caso de acuerdo a las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo, específicamente, la protección general de acuerdo a la norma NTJO35 y durante las obras de construcción respecto a la norma NTJO3E.
2. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

6. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

7. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 9.123. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

5. Aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbanizable, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.

6. No se utilizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.