

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN**

(Publicado en el BOP nº 247, de 30 de diciembre de 2013.)

### **TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 1.- Objeto.**

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación de los requisitos exigibles para:

1. El otorgamiento de las Licencias de Obras e Instalaciones
2. La obtención de las Licencias de Ocupación o Utilización de las edificaciones.
3. La acreditación de la situación jurídica de la edificación en suelo no urbanizable, así como el alcance y contenido de dicha acreditación.
4. El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones en suelo no urbanizable.

##### **Artículo 2.- Base normativa**

La base normativa de la presente ordenanza se asienta en la potestad reglamentaria de las entidades locales y se encuentra apoyada en las siguientes normas:

- El artículo 140 de la Constitución Española de 1978.
- Los artículos 4.1 a), 49, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

##### **Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

1. El ámbito territorial de aplicación de esta Ordenanza es todo el término municipal de Archidona.
2. Esta Ordenanza será de aplicación a todas las edificaciones del término municipal, entendidas tales en los términos del artículo 2.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir incluyendo también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

##### **Artículo 4.- Personas solicitantes**

Podrá solicitar la licencia de obras o instalaciones, la de ocupación o utilización y la acreditación de situación jurídica de una determinada edificación cualquier persona.

Podrá solicitar el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación la persona que acredita ser titular de la edificación.

##### **Artículo 5.- Órgano competente**

El órgano competente para resolver los procedimientos objeto de la presente ordenanza será el que ostente las competencias en materia de Licencias de Obras o Instalaciones y de Ocupación o Utilización según la legislación de Régimen Local, sin perjuicio de las delegaciones que hubiere en su caso efectuado en otros

órganos.

#### **Artículo 6.- Contenido de la presente Ordenanza.**

1. En esta Ordenanza Municipal se establece el contenido mínimo de la documentación exigible en cada caso para el otorgamiento de las distintas licencias, acreditación de situación jurídica y reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
2. Se regulan los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y otras condiciones de las edificaciones con excepción de los directamente definitorios de la edificabilidad y el destino del suelo, sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa del Plan General y de otras Ordenanzas o Pliegos municipales que pudieran ser de aplicación
3. Asimismo se establecen las normas para el diseño de las edificaciones, particularizando para los alojamientos y los aparcamientos, así como las condiciones estéticas que deben cumplir las edificaciones.

#### **CAPITULO SEGUNDO: REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS.**

##### **Artículo 7.- Acreditación de la situación jurídica de edificaciones en suelo no urbanizable**

1. Alcance y contenido de la acreditación

La acreditación a que se refiere el presente artículo se emitirá para edificaciones situadas en suelo no urbanizable, entendido el concepto "edificación" en los términos del artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Tendrá el carácter de información urbanística, lo cual se indicará en la propia resolución, y no equivaldrá en ningún caso al reconocimiento de situaciones jurídicas constitutivas de derechos más allá del propio reconocimiento por la Administración municipal de la caducidad, en su caso, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre la edificación objeto de solicitud.

En caso de que la solicitud formulada lo sea de información sobre la posible existencia de expedientes disciplinarios o sancionadores referidos a una determinada finca, construcción o edificación, por los servicios municipales se reconducirá el procedimiento hacia la acreditación regulada en el presente artículo, efectuándose al efecto los requerimientos oportunos al solicitante.

2. Documentación a aportar por la persona solicitante

La documentación que deberá acompañar la solicitud, ajustada al modelo incorporado como anexo I a la presente Ordenanza, que será original o fotocopia compulsada, es la siguiente:

- a) Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud.
- b) Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, en ambos casos con indicación clara de la edificación para la que se desea se emita la acreditación.
- c) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:
  - a. Certificación expedida por el Ayuntamiento. (A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento).
  - b. Certificación expedida por técnico o técnica competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso, haciéndose constar los hechos ciertos en los que fundamenta dicha circunstancia (haber asumido en su día la dirección de obra, conocimiento directo por otros motivos, otras evidencias especificando cuáles, etc.)
  - c. Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
  - d. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

### **Artículo 8.- Concesión de Licencias de Obras e instalaciones.**

1. Con carácter general, junto con la solicitud de licencia, ajustada al modelo incorporado como anexo II a la presente Ordenanza, se presentarán los siguientes documentos:
  - a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por lo regulado en el real Decreto 14/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - b) Acreditación de la referencia catastral de la parcela donde se ubica la obra o instalación.
  - b) Licencia municipal de actividad cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.
  - c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
  - d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.
  - e) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.
2. La exigencia de la presentación de Proyecto no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.
- 3.- En los artículos que siguen se explicitan los actos sujetos a licencia, la necesidad o no de intervención de técnico y la documentación a aportar en cada caso.
4. El plano de situación referido al P.G.O.U. será obligatorio en todos los casos, por lo que no se incluye en la relación.
5. Asimismo cuando se trate de actuaciones en suelo no urbanizable será necesario acreditar la titularidad del suelo mediante Escritura de Propiedad o Nota del Registro y Ficha del Catastro de Rústica.

### **Artículo 9.- Requisitos particulares para las obras menores**

1. Construcción de pozos y fosas sépticas  
Se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Proyecto técnico  
Autorización de la Administración que corresponda
2. Construcción de albercas  
Se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Proyecto técnico  
Documentación acreditativa de la autorización del pozo  
Plano general de la finca.  
Certificado técnico que justifique la explotación en regadío
3. Construcción de piscinas para uso privado  
Se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Proyecto técnico
4. Construcción de piscinas para uso público  
Se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Proyecto técnico  
Cédula Urbanística
5. Construcción de aljibes o depósitos de menos de 100 m3 no contemplados en Proyecto de edificación.

- No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa de las obras  
Plano general de la finca cuyo riego se pretende
6. Publicidad en vías interurbanas  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa de las obras  
Plano general de la finca
7. Reforma interior que no afecte a la estructura, usos y conceptualización arquitectónica.  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa de las obras  
Planos a escala 1:50
8. Construcción, reparación o sustitución de instalaciones  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa de las obras  
Planos a escala 1:50
9. Muros de contención de tierras  
Se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Proyecto técnico
10. Establecimiento de tapias, vallas o cercados  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa de las obras  
Planos a escala suficiente
11. Ocupación de vía pública no amparada en otra licencia.  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Escrito justificativo  
Croquis acotado ocupación
12. Construcción o reparación de vados en aceras  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Escrito justificativo  
Croquis acotado de la actuación
13. Instalación de quioscos prefabricados  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa  
Planos a escala adecuada
14. Colocación de toldos en las fachadas  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa  
Planos a escala adecuada
15. Colocación de rótulos, banderas o anuncios en las fachadas  
No se requiere intervención de técnico competente.  
Se aportará: Memoria descriptiva y justificativa

Planos a escala adecuada

16. Instalación de marquesinas

Se requiere intervención de técnico competente.

Se aportará: Memoria técnica, descriptiva y justificativa

Planos a escala adecuada

17. Colocación de postes

No se requiere intervención de técnico competente.

Se aportará: Escrito justificativo

Croquis acotado de situación

**Artículo 10.- Requisitos particulares para las obras mayores**

1. En todos los casos se requiere intervención de técnico/s competente/s (acreditado mediante la aportación de certificados de intervención del Director de las Obras, del Director de la Ejecución de las Obras y del Coordinador de Seguridad y Salud) y, en cada caso la documentación que se relaciona más adelante.

2. Demolición de edificaciones

Se aportará: Memoria técnica

Planos a escala 1/50

Cédula urbanística

Estudio de Seguridad y Salud

3. Instalación de grúas torre

Se aportará: Planos de ubicación

Certificado de la instalación

Póliza de seguro

4. Construcción de aljibes o depósitos de más de 100 m<sup>3</sup> no incluidos en el proyecto de edificación.

Se aportará: Proyecto técnico

Plano general de la finca

Estudio de Seguridad y Salud

5. Ampliación de edificaciones

Se aportará: Proyecto técnico

Cédula Urbanística

Estudio de Seguridad y Salud

6. Construcción de nueva planta de edificios

Se aportará: Proyecto técnico

Cédula Urbanística

Estudio de Seguridad y Salud

**Artículo 11.- Concesión de licencias de ocupación de las edificaciones.**

Se aportará solicitud de Licencia de Ocupación, ajustada al modelo incorporado como anexo III a la presente Ordenanza, acompañada de la siguiente documentación.

- a) Certificado final del Director de las obras.
- b) Certificado conjunto de los Directores de las obras y de la ejecución de las obras.
- c) Fotocopia de la licencia compulsada
- d) Fotografía de fachada

- e) Solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles y modelo 902

**Artículo 12.- Licencia de Ocupación o Utilización y Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para edificaciones en suelo no urbanizable.**

Se aportará solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización o, en su caso, Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para edificaciones en suelo no urbanizable conforme al modelo que consta incorporado como anexo IV a la presente Ordenanza. Deberá presentarse una solicitud por cada edificación.

La documentación que deberá acompañar la solicitud, que será original o fotocopia compulsada, es la que se relaciona a continuación. Si se aporta la Acreditación municipal sobre la situación jurídica de la edificación regulada en el artículo 6 de la presente ordenanza, no será necesaria la presentación de la documentación que se indica en los apartados a), b) y c):

- a) Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud.
- b) Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, en ambos casos con indicación clara de la edificación para la que se desea se emita la Declaración.
- c) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:
  - a) Certificación expedida por el Ayuntamiento. (A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento).
  - b) Certificación expedida por técnico o técnica competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso, haciéndose constar los hechos ciertos en los que fundamenta dicha circunstancia (haber asumido en su día la dirección de obra, conocimiento directo por otros motivos, otras evidencias especificando cuáles, etc.)
  - c) Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
  - d) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- d) Certificado descriptivo y gráfico expedido por técnico competente conteniendo fotografías recientes de cada una de las fachadas, planos de planta, alzado y sección a escala mínima 1/100 con indicación de las superficies útiles y construidas de la edificación y plano de emplazamiento de la misma en la parcela debidamente acotado, en el que se acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, por reunir las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en las normas mínimas de habitabilidad para edificaciones situadas en suelo no urbanizable aprobadas por el Ayuntamiento de Archidona.
- e) En caso de precisarse obras de adaptación, Memoria Descriptiva de las mismas realizada por técnico o técnica competente, en la que se contemplen las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Asimismo se describirán las obras estrictamente indispensables para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad municipales para edificaciones en suelo no urbanizable. Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso, y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.
- f) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.
- g) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la vivienda objeto del certificado.
- h) Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía suministradora donde se acredite que estos suministros

estén accesibles y que la acometida es viable.

## **TITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE DISEÑO**

### **CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 13.- Altura libre mínima de las dependencias**

La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, se regula a continuación:

- a) En las plantas de sótano la altura libre mínima se fija en 2,30 metros.
- b) En las plantas bajas, de forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,70 m. y máxima de 4,00 m. sin perjuicio que para determinados usos específicos se requieran, por las Ordenanzas Particulares, alturas superiores.
- c) En las plantas altas la altura libre mínima general se fija en 2,50 y la máxima en 3,50 metros.
- d) La altura libre mínima en todas las estancias, que se definen en el artículo siguiente, será de 2,50 metros.
- e) En el resto de las dependencias será al menos de 2,25 metros
- f) Excepcionalmente, para el caso de las plantas bajo cubierta o para aquellas situaciones especiales en las que se produzcan alturas libres inferiores a las citadas, estas podrán autorizarse siempre que la superficie afectada no sea mayor del 30 % de la dependencia en el primer caso, o que se trate de situaciones puntuales debidamente justificadas en los demás casos (espacios bajo escaleras, bajo colectores o conductos de instalaciones lineales suspendidos, etc.).

#### **Artículo 14.- Vuelos**

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).
2. La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,80 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas a vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada con una longitud máxima de 2,5 metros.
3. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO
Hasta 4,00 metros	30 centímetros
Más de 4,00 hasta 8,00 metros	40 centímetros
Más de 8,00 hasta 12,00 metros	60 centímetros
Más de 12,00 metros	80 centímetros

#### **Artículo 15.- Cimentación a vía pública.**

La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 metro de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

#### **Artículo 16.- Zonas de uso comunitario.**

Cualquiera que sea su destino, estas deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se regulan las Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo y el transporte en Andalucía o normativa que las sustituya.

#### **Artículo 17.- Vallas de obra.**

En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o

transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

#### **Artículo 18.- Muros de contención.**

Con carácter general la adaptación de la edificación al terreno y el establecimiento de las líneas y planos de rasante se efectuará con referencia a la topografía natural existente. No obstante, se autorizan movimientos de tierra previos a la edificación, y sometidos a licencia municipal, que tengan como fin alterar el perfil de referencia para el cómputo de alturas edificables, exclusivamente para aquellos casos debidamente justificados por las difíciles condiciones topográficas, y siempre que la modificación no ocasione alteraciones del perfil natural superiores a 3 metros medidos en cada punto del mismo.

Para el abancalamiento y acondicionamiento de parcelas se permite la modificación del perfil del terreno y la construcción de muros de contención, en su caso, tanto en el interior como en los límites públicos y privados de las mismas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) En la alineación de vía pública solo se permitirá la construcción de muros de contención cuando la pendiente del terreno hacia el interior de la parcela sea superior al 50% en sentido ascendente, o cuando el frente de la parcela presente una altura superior a 3 metros con respecto al nivel de la acera a una distancia no superior a 1 metro de profundidad hacia el interior del terreno con independencia de la pendiente del mismo. La altura máxima del muro, en el primer caso, será de 3 metros medidos a partir de la cota de referencia asimilada a su línea de rasante, y de 4 metros en el segundo supuesto.
- b) En los linderos privados los muros de separación entre dos parcelas no podrán sobrepasar la altura máxima total de 3 metros, siendo esta la máxima diferencia permitida entre las cotas del terreno resultantes a uno y otro lado del lindero entre parcelas. En consecuencia, salvo que medie acuerdo notarial al respecto, cada uno de los colindantes solo podrá alterar la rasante de su parcela en el lindero en 1,50 metros.
- c) En el interior de las parcelas no se permiten movimientos de tierras que originen alteraciones del perfil del terreno superiores a 3 metros medidos en valor absoluto, presentando en consecuencia los posibles muros de contención una altura máxima total de 3 metros. Si se dispusiese de más de un muro, o escalonamiento, en el interior de la parcela, la separación media entre ellos será también como mínimo de 3 metros.
- d) Por encima de las alturas máximas autorizadas a los muros de contención, sólo podrán sobresalir los elementos constructivos ligeros y/o diáfanos que se definen a continuación para las Vallas y Cerramientos de parcela.

#### **Artículo 19.- Cerramientos de parcela:**

1. Los elementos de cierre de parcelas situados en los linderos públicos, en general, podrán alcanzar una altura máxima de 2,30 metros, medidos en cualquier punto de la línea de rasante, debiendo realizarse con elementos sólidos y opacos como máximo hasta una altura de 1,20 metros, y ejecutándose preceptivamente con elementos ligeros, transparentes y/o diáfanos, como mínimo, los 1,10 metros restantes.
2. Las vallas medianeras podrán alcanzar, con elementos sólidos y opacos, la altura máxima de 3,00 metros salvo en los tramos del lindero privado que delimitan lateralmente el espacio libre en contacto con la vía pública y en las edificaciones aisladas. En ambos casos las vallas se regulan de modo idéntico a la situada en el lindero público. En los casos en que la medianera no estuviese limitada por el fondo máximo edificable o retranqueo obligatorio la altura de dicho cerramiento podrá ser la de las plantas permitidas.

#### **Artículo 20.- Condiciones de calidad de las construcciones**

Las construcciones adoptarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de colocación en obra, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas ya exigidas en la legislación vigente.

#### **Artículo 21.- Condiciones de Aislamiento y Salubridad**

- 1 Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las exigencias básicas de protección contra el ruido y de ahorro de energía contenida en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicables, disponiendo para ello todas las medidas de aislamiento necesarias.
- 2 Como condición general, se deberán cumplirlas exigencias básicas de salubridad contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Todo local deberá 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.

- 3 Los elementos exteriores de ventilación o evacuación de humos como las chimeneas se dispondrán en cubierta prolongándose al menos un metro por encima de la cumbre o de cualquier construcción situada a menos de ocho metros y deberán rematarse con un aspirador estático.

#### **Artículo 22.- Condiciones dimensionales**

En función del uso a que vayan a ser destinadas las edificaciones se proyectarán con dimensiones mínimas de las dependencias y condiciones de iluminación y ventilación de las mismas que sea conforme a su regulación en la normativa sectorial. Los casos particulares de viviendas y aparcamientos se regulan a continuación.

#### **Artículo 23.- Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Las condiciones de iluminación y ventilación de los edificios se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
2. En el caso de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. No obstante se permitirá en estos casos que mediante elementos técnicos se aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas
3. La ventilación e iluminación de las viviendas y garajes se regulan en capítulos siguientes de esta ordenanza

### **CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS**

#### **Artículo 24.- Programa mínimo**

Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

#### **Artículo 25.- Superficie útil de las dependencias**

1. Superficie útil es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros.
2. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes, salvo en las rehabilitaciones de edificios en el casco tradicional en que podrán incumplirse cuando se justifique la imposibilidad de cumplir las mismas:
  - a) Salón-comedor.

En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Superficie mínima	14,00 m2	16,00 m2	18,00 m2	20,00 m2

Sus dimensiones serán tales que sea posible inscribir en su interior un círculo de 2,50 metros de diámetro.

- b) Comedor.

Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados y se podrá inscribir en su interior un círculo de 2,50 metros de diámetro.

- c) Cocina

En función del número de dormitorios se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

Superficie mínima	5,00 m2	6,00 m2	8,00 m2	10,00 m2
-------------------	---------	---------	---------	----------

Se podrá inscribir en su interior un círculo de 1,60 metros de diámetro.

d) Salónc-comedor-cocina.

Será posible agrupar estas tres dependencias, debiendo satisfacer el espacio resultante las siguientes condiciones:

d.1) La superficie útil será la suma de las previstas para las dependencias separadas, excepto en el caso de estudios o apartamentos. de un dormitorio en el que la superficie útil del espacio será de 20 m<sup>2</sup>.

d.2) Se podrá inscribir en su interior un círculo de 2,50 metros de diámetro.

e) Dormitorio.

La superficie útil mínima de los dormitorios, en función del número de plazas, será de 10,00 metros cuadrados para los dormitorios dobles y 7,00 metros cuadrados para los dormitorios sencillos, incluidas las superficies destinadas a los armarios:

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados.

El diámetro del círculo inscribible será al menos de 2,60 metros en los dormitorios dobles y 1,80 metros en los dormitorios sencillos.

f) Baño y aseo.

La superficies mínimas de baño y aseo serán respectivamente de 4,00 y 2,00 metros cuadrados útiles.

Se podrá inscribir en su interior un círculo de 1,20 metros de diámetro.

**Artículo 26.- Condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas**

A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, toda vivienda habrá de ser exterior, de forma que, al menos, la estancia principal habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

b) No obstante, en determinados casos se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) conforme se establece en el apartado d) siguiente.

c) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en la presente Ordenanza. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta.

d) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la Normativa Urbanística del Plan General, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

d.1) Patio de manzana.

Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

d.2) Patio de luces.

Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

d.3) Patinillos, chimeneas o conductos de ventilación (shunt).

Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

**Artículo 27.- Iluminación y ventilación de viviendas a patios interiores de parcela:**

En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores, ventiladas e iluminadas exclusivamente desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

- a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.
- b) Que dicho patio cumpla además con los siguientes condicionantes:  
 Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 metros.  
 La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de la mitad del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 metros.
- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón- comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.
- e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 10 metros a partir del patio
- f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

**Artículo 28.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes**

- 1. Los alojamientos existentes no se considerarán Fuera de Ordenación por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.
- 2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación que, en el caso del núcleo tradicional podrán no cumplirse si se demuestra su imposibilidad.

**Artículo 29.- Condiciones de Orientación**

Se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas que sea posible según su emplazamiento. Para ello se procurará no proyectar viviendas con orientación exclusiva norte.

**Artículo 30.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras**

- 1. La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m<sup>2</sup> de superficie, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes.
- 2. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán como mínimo 1,50 metros.
- 3. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
  - a) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.
  - b) El número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de 16 tabicas.
  - c) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en las que será de 1,25 m. y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.
  - d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.
  - e) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

### **Artículo 31.- Disposición de aparatos elevadores**

1. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador adaptado para uso de minusválidos, de acuerdo con la normativa vigente, en edificios con más de PB+2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 10 o más metros.
2. El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción.

## **CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS APARCAMIENTOS**

### **Artículo 32.- Definición.**

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

### **Artículo 33.- Condiciones relativas a los Aparcamientos y Garajes en los Edificios**

Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

### **Artículo 34.- Situación:**

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana.

### **Artículo 35.- Condiciones dimensionales.**

1. Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones en batería o semibatería de 5,00 x 3,60 metros y en línea de 6,50 x 3,60 metros estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalizarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.
2. La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,30 metros.
3. Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.
4. Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce.
5. La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.
6. Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo.

### **Artículo 36.- Condiciones de ventilación.**

1. La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.
2. En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie del local.

### **Artículo 37.- Condiciones de iluminación.**

El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

### **Artículo 38.- Condiciones de las dotaciones.**

1. A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.
2. Se dispondrá un punto de luz cada 30 m<sup>2</sup> y una toma de corriente.
3. Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción superior a 50 metros cuadrados. En locales de menos de 50 m<sup>2</sup> se situará un extintor.

### **Artículo 39.- Consideración de aparcamiento.**

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### **Artículo 40.- Accesos.**

Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

## **TITULO TERCERO: OTRAS CONDICIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

#### **Artículo 41.- Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica**

1. El Ayuntamiento, en aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, deberá determinar los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido.

Se entiende por objetivo de calidad acústica al conjunto de requisitos que en relación con la contaminación acústica deben cumplirse en un momento dado y en un espacio determinado, incluyendo los valores límites de inmisión o de emisión.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su inclusión en el documento de PGOU de Archidona, se basa en los usos actuales y previstos del suelo. Se deberá proceder a la comprobación del cumplimiento de los límites establecidos en cada una de las áreas delimitadas de forma periódica tras la aprobación definitiva del PGOU.

2. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
3. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica.
  - a) Los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos. 42, 43 y 44 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo. 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
  - b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizaran durante la fase de redacción del plan de sectorización.
4. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, valorados por su nivel Continuo Equivalente Día (LA eq d ) y Nivel Continuo Equivalente Noche (LA eq

- n).
5. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, 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.
  6. Para la caracterización acústica de distintas zonas del suelo urbano, se utilizarán los límites sonoros legales, realizándose mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta, conforme a lo regulado por la legislación sectorial vigente.
  7. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos en los procedimientos de prevención ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros legalmente establecidos, si se cumplen las siguientes condiciones:
    - a) Estar habitados de forma permanente
    - b) Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población
    - c) Estar en suelo no urbanizable
    - d) Cumplir con la legalidad urbanística
  8. Para el establecimiento de los objetivos de calidad acústica, se deben tener en cuenta los valores de los índices de inmisión y emisión, el grado de exposición de la población, la sensibilidad de la fauna y de sus hábitats, el patrimonio histórico expuesto y la viabilidad técnica y económica, regulados por la legislación vigente.

Estos límites son de aplicación a los distintos tipos de áreas acústicas, referidos tanto a situaciones existentes como nuevas. Así mismo son de aplicación al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

En las áreas urbanizadas existentes, considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES, EN DECIBELIOS ACÚSTICOS CON PONDERACIÓN A (dBA)**

		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
<b>A 1</b>	Sectores del territorio con predominio de uso residencial.	65	65	55
<b>B 1</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
<b>C 1</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
<b>D 1</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70	70	65
<b>E 1</b>	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
<b>F 1</b>	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
<b>G 1</b>	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50

En estas áreas de sensibilidad acústica las Administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 75.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla I.

Para las nuevas áreas urbanizadas, es decir, aquellas que no reúnen la condición de existentes establecidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla II.

Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones, se establece el mantenimiento en dichas zonas de los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla II, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible. Los objetivos de calidad de las zonas tranquilas en campo abierto serán, en su caso, los establecidos para el área de tipo g) en que se integren.

A los edificios, que cumpliendo la normativa urbanística, estén situados fuera de zonas urbanizadas, considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, les serán de aplicación los objetivos de calidad acústica establecidos en la tabla IV. Para el cumplimiento de dichos objetivos de calidad, se aplicarán medidas que resulten económicamente proporcionadas, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A LAS NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS (en dBA)**

		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
<b>A 2</b>	Sectores del territorio con predominio de uso residencial.	60	60	50
<b>B 2</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
<b>C 2</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
<b>D 2</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	65	65	60
<b>E 2</b>	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
<b>F 2</b>	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
<b>G 2</b>	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45

9. Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales, docentes, hospitalarios y culturales, de los correspondientes índices de inmisión de ruido y vibraciones de las tablas regulados en los artº 27 a 41 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
10. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento, cuantas comprobaciones sean oportunas, y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este Capítulo.
11. Se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones de diseño de la urbanización y de la edificación:
  - a) Medidas de construcción susceptibles de proteger acústicamente al edificio:
    - En las zonas más sensibles desde el punto de vista acústico, se procurará un retranqueo del plano de fachada expuesta al ruido o el diseño de terrazas profundas que supongan una separación del foco emisor de ruido, como pantallas acústicas naturales.
    - Se recomienda la orientación de las fachadas de manera que se favorezca la calidad acústica de las edificaciones, procurando que las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, estar o sala de lectura estén ubicados hacia el interior. En viviendas unifamiliares, se procurará que la zona ajardinada se disponga entre la calle y la edificación.
    - Las nuevas construcciones en zonas de ruido no presentarán contigüidad con las infraestructuras emisoras, con el objeto de favorecer la amortiguación de las vibraciones.
  - b) Medidas de diseño la ordenación pormenorizada.

- Se debe emplazar en las zonas cercanas al foco emisor los usos menos sensibles al ruido, para que su volumen edificatorio atenúe la propagación de la inmisión acústica sobre las nuevas construcciones.
  - Ubicación de áreas libres en las transiciones entre áreas acústicas con diferente tipología, con el fin de garantizar la compatibilidad entre ellas.
  - En zonas industriales ubicar las actividades en virtud de su sensibilidad acústica: distribución comercial, oficinas, centros de producción, disponiendo éstos últimos en las zonas más alejadas de áreas de diferente sensibilidad acústica.
- c) Medidas de protección frente al foco emisor de ruido.
- Se implantarán en la proximidad del foco emisor de ruido barreras de tierra u otro material que realice un efecto mitigador y dispersor de la afección por ruido. Estas barreras deben adecuarse al paisaje circundante, cuidando su morfología y revegetación.
  - Se podrán instalar pantallas reflectantes, rectas o inclinadas, en función de la disposición de las construcciones del entorno y de la onda acústica, debiendo cuidarse su forma, color, apariencia, textura y materiales, para minimizar el impacto.
  - Las pantallas absorbentes de las ondas acústicas se podrá cubrir con vegetación tapizante al objeto de su integración con el paisaje de su entorno.
- d) Infraestructuras viarias. Se recomienda la aplicación de las diferentes medidas de protección:
- Utilización de pavimentos sonorreductores. Debe evitarse el uso de empedrados y adoquinado en las vía urbanas con mayor circulación o velocidad.
  - Se debe establecer limitaciones de velocidad en pasos próximos a zonas urbanizadas y la aprobación de un plan de peatonalización de calles próximas a zonas más sensibles.
  - Se debe estudiar las rutas a seguir por los vehículos pesados, habilitando caminos alternativos a su paso por zonas residenciales.
  - Se deben estudiar sistemas alternativos a los sistemas de limpieza y recogida de basuras para minimizar la afección por ruido de la población.
  - Se deben diseñar las zonas de carga y descarga de mercancías, ubicándola en lugares de menor afección a las zonas residenciales.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: MEDIDAS DE MEJORA DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS**

### **Artículo 42.- Ámbito de Aplicación**

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

### **Artículo 43.- Diseño de las edificaciones.**

1. Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.
2. Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.
3. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el período de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.
4. En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.
5. Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.
6. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

7. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.
8. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.
9. Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos
10. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.
11. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

## **TITULO CUARTO: CONDICIONES ESTETICAS**

### **CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

#### **Artículo 44.- Definición y Ámbito**

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

#### **Artículo 45.- Seguridad y decoro público de los edificios**

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.
2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, definido en la Legislación vigente por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

#### **Artículo 46.- Integración de los edificios en el paisaje urbano**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
- c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

- d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.
2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.
3. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.
5. Cuando exista posibilidad de tendido de ropa al exterior deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

#### **Artículo 47.- Protección de la tipología tradicional**

- 1 Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.
- 2 En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.
- 3 En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

#### **Artículo 48.- Terrenos no edificados**

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 49.- Instalaciones en la vía pública**

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en el Decreto 72/92 de 5 de Mayo de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte o normativa que la sustituya.
2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

#### **Artículo 50.- Fachadas**

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.  
  
Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.
2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. Modificación de la fachada. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

- 1 El cerramiento de bajos comerciales mediante celosías cerámicas u otros procedimientos de carácter provisional, sólo podrá admitirse durante un periodo máximo de 1 año desde la fecha de terminación del edificio y siempre que la ordenanza de la zona no imponga condiciones más limitativas. Si los locales comerciales permanecen sin uso durante periodos de tiempo más dilatados, deberán cerrarse de modo adecuado al decoro de la vía pública y de la escena urbana

#### **Artículo 51.- Medianerías**

40. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.
41. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio y con buena apariencia para su integración temporal en el entorno urbano.
42. Si el lienzo medianero queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería, pertenezca al edificio objeto de la obra o a la edificación colindante.
43. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que queden permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbres impone el derecho civil.
44. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianeras permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

#### **Artículo 52.- Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo**

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.
2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

#### **Artículo 53.- Cubiertas**

1. En general serán de teja cerámica, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integren en el entorno.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado de material cerámico, zinc o aluminio lacado.

#### **Artículo 54.- Portadas, escaparates y vitrinas**

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

#### **Artículo 55.- Elementos salientes de edificación.**

Son aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada.

En función de su finalidad pueden ser:

- a) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.
- b) De instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.)
- c) De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.)
- d) Anuncios.

#### **Artículo 56.- Aleros y cornisas.**

- 1. Se situarán en la línea de contacto de la cubierta de la edificación con la fachada siendo su objeto proteger la misma.
- 2. Su vuelo máximo se establece en 60 centímetros en vías de anchura mayor o igual a 8,00 metros o edificaciones no alineadas a vial y de 30 cm si ésta es menor en edificaciones alineadas a vial.
- 3. Se dispondrán a una altura mínima con respecto a la acera de 3,50 metros.

#### **Artículo 57.- Marquesinas**

- 1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
- 2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
- 3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

#### **Artículo 58.- Toldos**

- 1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
- 2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
- 3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si ello no fuera posible por ser la dimensión de la acera inferior a 1,35 no podrán autorizarse.

#### **Artículo 59.- Elementos de instalaciones.**

- 1. Podrán situarse en fachada estos elementos, salvo mención expresa en las condiciones Estéticas Particulares de Zona, con la condición de no sobresalir del plano del paramento más de 15 cm. Los canalones y bajantes no podrán verter a la vía pública.
- 2. Se cuidará muy especialmente que las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejillas, etc., no perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
- 3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar ni por debajo de los tres metros de altura con respecto a la acera ni debajo de los huecos de ventanas.
- 4. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los edificios se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle. En caso contrario no se permite su situación en fachada y habrá de disponerse en el interior del edificio.

Este elemento se ejecutará con celosías bien de lamas de acero o aluminio lacados o bien de madera.

- 3. Los depósitos de agua y las instalaciones de captación solar de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público.
- 4. Los elementos de las instalaciones, tales como armarios de registro o puertas de recintos, que forzosamente hayan de instalarse en fachadas de edificios o vía pública, se localizarán y diseñarán de forma que queden integrados en el edificio y en el paisaje urbano.
- 5. No se admite la instalación de antenas en fachada.
- 6. Para asegurar la correcta resolución de la disposición de los elementos de instalaciones, será necesario que en los proyectos de edificación contengan apartado específico o anejo en el que se prevea la situación de los elementos visibles de las instalaciones de aire acondicionado, telecomunicaciones y energía solar con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en las reglas anteriores.

#### **Artículo 60.- Molduras, impostas y zócalos**

1. Las molduras e impostas podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros en las plantas altas y de 5 centímetros en las plantas bajas.
2. Los zócalos no podrán sobresalir del plano de fachada más de 3 centímetros y se ejecutarán mediante enfoscado y pintado en el color de la fachada o piedra natural, quedando prohibida la utilización de ladrillo visto, azulejería cerámica, etc.

#### **Artículo 61.- Anuncios**

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse compositivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.
2. Los anuncios y rótulos comerciales en banderola no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 metros contados en cualquier punto de la línea de rasante de la fachada, estando sujetos a la Normativa de vuelos del P.G.O.U.
3. En ningún caso se autorizará la colocación de anuncios por encima de la cubierta del edificio.
4. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, se exigirá la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.
4. Se prohíbe los anuncios o rótulos adosados a barandas o balcones.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquéllos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.
6. En bienes declarados o incoados como de interés cultural o en sus entornos, la instalación de cualquier tipo de publicidad debe comunicarse previamente a la administración competente en materia de patrimonio histórico.

### **CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES.**

#### **Artículo 62.- Condiciones para las zonas de Centro Histórico y Casco Tradicional Popular.**

1. Fachadas.  
En la composición de fachadas se estudiarán ritmos o ejes de modulación tanto horizontales como verticales para la distribución de los huecos en la fachada de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.
2. Alturas.  
La altura de las plantas se integrará con la de los edificios colindantes, sin que se pueda aumentar el número de plantas permitido.
3. Huecos de fachada.
  - a) Los huecos, tanto en la planta baja como en las altas, se dispondrán en los ejes de modulación y composición de la fachada.
  - b) En cada una de las plantas superiores la superficie ocupada por los huecos no superará el 40 % de la superficie total de fachada de la planta.
  - c) La proporción de los huecos a situar en plantas altas, en lugares visibles desde el exterior, será tal que la altura del hueco esté entre 1.50 y 2.30 veces el ancho del mismo.
  - d) Los materiales a emplear en la carpintería serán madera, acero, aluminio lacado o PVC. En los dos últimos casos en tonalidades similares a las existentes.  
El oscurecimiento se conseguirá mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o con postigos interiores.
4. Materiales de fachada.
  - a) Los revestimientos de fachada serán a la cal, pinturas de exterior sobre enfoscados y revocos o estucos,
  - b) El uso de otros materiales como piedra natural, quedará restringido a elementos parciales como

zócalos.

- c) Sólo se admitirán recercados en el conjunto de huecos de fachada con el mismo material de revestimiento no pudiendo sobresalir éstos más de 10 cm del plano de fachada.
  - d) Se prohíbe el uso de azulejos y cualquier material cerámico en exteriores.
  - e) Los colores a utilizar serán el blanco en los paramentos y los colores tierra o albero en los recercados de ventanas y molduras.
5. Modificación de fachada.
- En operaciones de modificación de fachadas se habrán de observar las condiciones antes señaladas para su composición. En el caso de adecuación de las plantas bajas para usos comerciales, con apertura o modificación de huecos, éstos se dispondrán siguiendo los ejes de modulación, no permitiéndose el diafanado completo de la planta baja.
6. Cubierta.
- Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe de barro cocido envejecida, con pendientes entre el 30 y el 60%. El uso de cubierta plana quedará supeditado a la aprobación de Estudio de Previo que garantice su adecuación al entorno.
- El alero máximo será de 40 cm, evitándose soluciones de cornisa con molduras excesivamente recargadas, meramente decorativas y que no respondan a la lógica constructiva.
- Los canalones y bajantes vistos se realizarán en material cerámico vidriado o chapa esmaltada en los colores tradicionales.
7. Vuelos y Balcones.
- No se permiten los vuelos cerrados, excepto aquellos totalmente acristalados (cierros) de acuerdo con las Condiciones Estéticas Generales que se regulan en esta Ordenanza, siendo la ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,40 m y su longitud máxima de 2,00 metros.
- Se resolverán las ménsulas de los balcones mediante alguna de las soluciones siguientes:
- a) Estructura de perfiles de acero conformando el balcón, para alojar la solería, revestido o no por la parte inferior.
  - b) Losa de hormigón con moldurado y canto máximo 15 cm.
  - c) Losa de piedra natural o artificial, con canto no superior a los 15 cm.
- Los antepechos no podrán ser elementos macizos y cuidarán, como es tradicional la solución de cerrajería. En todo caso se procurará reponer los antiguos e integrarlos en la composición de la fachada.
- Los balcones podrán cerrarse con carpintería, para formar los tradicionales "cierros" o mediante rejillas para formar los "carceleros". En el caso de los cierros el vuelo máximo del cuerpo superior de los mismos sobre el inferior se fija en 10 cm y su cubrición se efectuará con los materiales que conforman el cerramiento perimetral. Se prohíbe expresamente la cubrición de los ambos mediante teja, pudiendo hacerse con baldosa cerámica.
8. Anuncios.
- Podrán disponerse anuncios paralelos a fachada, que sobresalgan de ésta menos de 10 cm., o en banderola, ajustados a las condiciones de vuelo, en las plantas bajas de las edificaciones. Estos se integrarán compositivamente en la fachada, quedando prohibidos los anuncios en colores estridentes o con luces intermitentes. Cumpliéndose en todo caso las restricciones establecidas en la Normativa General.
9. Portales, escaparates y vitrinas.
- Están sujetos a las normas generales de composición de fachada. Se deberá justificar la solución propuesta con especial atención a la calidad y características constructivas de los materiales, el acuerdo con los ejes y la composición general de la fachada, evitándose la distorsión o cubrición de elementos o fábricas de interés. No se permiten elementos salientes del plano de fachada.
10. Elementos relacionados con las instalaciones.
- Los elementos ligados a las instalaciones de climatización, telecomunicaciones, etc. no podrán disponerse en las fachadas de los edificios o en lugar visible de las cubiertas. Con la solicitud de la instalación se acompañará croquis de emplazamiento en el que se justificarán las medidas a adoptar para eliminar su impacto en el paisaje urbano.

Los acumuladores de agua caliente sanitaria nunca irán colocados sobre la cubierta. Las placas solares se ubicarán sobre la pendiente de la cubierta o en terrazas planas, siempre buscando las posiciones menos impactantes para el Conjunto.

#### **Artículo 63.- Condiciones para la zona de Manzana Cerrada.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. En la nueva construcción y en la modificación de fachadas, las plantas bajas con usos no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitaria con el resto del edificio.
3. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza, pudiendo disponerse en consecuencia vuelos para terrazas con la condición de retranqueo con respecto a los medianeros igual al vuelo y con ménsula máxima de un metro si se hace sobre espacios libres de titularidad privada y de 60 cm. e inferior en 60 cm. al ancho de la acera si se hace sobre la vía pública, así como resolverse las cubiertas indistintamente con tejado de teja cerámica árabe, de hormigón coloreado, etc. o con cubierta plana.
4. Elementos relacionados con las instalaciones.

Los elementos ligados a las instalaciones de climatización, telecomunicaciones, etc. no podrán disponerse en las fachadas de los edificios o en lugar visible de las cubiertas. Con la solicitud de la instalación o en el proyecto se acompañará croquis de emplazamiento en el que se justificarán las medidas a adoptar para eliminar su impacto en el paisaje urbano.

Los acumuladores de agua caliente sanitaria nunca irán colocados sobre la cubierta. Las placas solares se ubicarán sobre la pendiente de la cubierta o en terrazas planas, siempre buscando las posiciones menos impactantes.

#### **Artículo 64.- Condiciones para la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. Los cerramientos utilizados en los casos de alineación retranqueada con respecto a la de vía pública se ajustarán a:
  - a) Los elementos de cierre de parcelas situados en los linderos públicos podrán alcanzar una altura máxima de 2,30 metros, medidos en cualquier punto de la línea de rasante, debiendo realizarse con elementos sólidos y opacos como máximo hasta una altura de 1,20 metros, y ejecutándose preceptivamente con elementos ligeros, transparentes y/o diáfanos, como mínimo, los 1,10 metros restantes.
  - b) Las vallas medianeras podrán alcanzar, con elementos sólidos y opacos, la altura máxima de 2,10 metros salvo en los tramos del lindero privado que delimitan lateralmente el espacio libre en contacto con la vía pública. En ambos casos las vallas se regulan de modo idéntico a la situada en el lindero público.
3. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza, pudiendo disponerse en consecuencia vuelos para terrazas con la condición de retranqueo con respecto a los medianeros igual al vuelo y con ménsula máxima de 0,60 metros si se hace sobre espacios libres de titularidad privada y de 60 cm. e inferior en 60 cm al ancho de la acera si se hace sobre la vía pública, así como resolverse las cubiertas indistintamente con tejado de teja cerámica árabe, de hormigón coloreado, etc. o con

cubierta plana.

**Artículo 65.- Condiciones particulares para la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. Los cerramientos de las parcelas serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.
3. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiarán, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

**Artículo 66.- Condiciones particulares para la zona de Ordenación Abierta.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. Los cerramientos de las parcelas serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.
3. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.
2. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiarán, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

**Artículo 67.- Condiciones particulares para la zona de Ciudad Jardín.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. Los cerramientos de las parcelas serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.
3. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.
4. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiarán, de manera, que respondiendo a la tipología y

función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

**Artículo 68.- Condiciones particulares para las zonas Hotelera y Comercial.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado con textura y color no discordantes con los tradicionales, preferentemente blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admite el ladrillo visto en fachada, si bien éste será de superficie plana, no vidriado y en los colores terrosos tradicionales.
  - c) Se admite la utilización de aplacados de piedra natural o cerámica, siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas en los zócalos y recercados de huecos.
2. Los cerramientos de las parcelas serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.
3. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.
4. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta Ordenanza. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiarán, de manera, que respondiendo a la tipología

**Artículo 69.- Condiciones particulares para la zona Industrial.**

1. Los cerramientos de las parcelas, deberán alinearse obligatoriamente a lindero público. Dichos cerramientos serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,50 m.
2. No se admiten vuelos distintos a los aleros o cornisas con ménsula máxima de 0,75 m. y marquesinas con máximo de 2,50 m.
3. Las edificaciones que presentan fachada al vial paralelo a la carretera cuidarán dichas fachadas para conseguir el efecto de industria escaparate, huyendo de los paramentos ciegos y de las cubiertas vistas. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de jardinería de los espacios libres circundantes.

**Artículo 70.- Condiciones particulares para las edificaciones rurales.**

1. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En general se utilizará el enfoscado pintado a la cal en color blanco o en tonos suaves.
  - b) Se admiten el ladrillo visto no vidriado y en los colores terrosos tradicionales, la piedra natural y la cerámica siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas, en los zócalos y recercados de huecos.
2. Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe de barro cocido u hormigón coloreado, con pendientes entre el 30 y el 45%.  
El alero máximo será de 40 cm, evitándose soluciones de cornisa con molduras que no respondan a la lógica constructiva.
3. Los cerramientos de las parcelas se realizarán mediante vallas cinegéticas diáfanos de madera o metálicas, con altura no superior a 2,10 metros
4. Las edificaciones se adecuarán a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca.

## **TITULO QUINTO: CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN NO URBANIZABLE**

### **CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 71.- Objeto**

El objeto de esta Ordenanza es establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975

#### **Artículo 72.- Contenido**

1. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:
  - a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
  - b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
  - c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
  - d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
  - e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad
2. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
  - b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

#### **Artículo 73.- Alcance de la Ordenanza**

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

## **CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

### **Artículo 74.- Condiciones de ubicación y accesibilidad**

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

### **Artículo 75.- Impacto generado por las edificaciones**

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

### **Artículo 76.- Condiciones de seguridad**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

### **Artículo 77.- Condiciones mínimas de salubridad**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.
2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una Red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

## **Artículo 78.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

1. Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
2. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
3. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
4. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
5. Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
6. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.
7. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
8. Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
  - a) Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - b) Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - c) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.
9. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar

## **Artículo 79.- Otras condiciones**

1. Se establecen las siguientes condiciones para los materiales de fachada
  - a) En general se utilizará el enfoscado pintado a la cal en color blanco o tonos suaves
  - b) Se admiten el ladrillo visto no vidriado y en los colores terrosos tradicionales, la piedra natural y la cerámica siempre que sus tonos sean uniformes y sus colores en concordancia con los tradicionalmente empleados para el tratamiento de fachadas, en los zócalos y recercados de huecos.
2. En las edificaciones residenciales las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe de barro cocido u hormigón coloreado, con pendientes entre el 30% y el 45%. El alero máximo será de 40 cm., evitándose soluciones de cornisa con molduras que no respondan a la lógica constructiva.
3. Las edificaciones residenciales se adecuarán a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca
4. Los cerramientos de las parcelas se realizarán mediante vallas cinegéticas diáfanos de madera o metálicas, con altura no superior a 2,10 metros

## **DISPOSICIONES DEROGATORIA, TRANSITORIAS Y FINAL**

### **DISPOSICION DEROGATORIA.**

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo

dispuesto en la presente ordenanza

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.**

La presente Ordenanza se aplicará, desde su entrada en vigor, a todos los procedimientos de autorización de edificaciones en trámite sobre los que no haya recaído acuerdo de concesión de licencia.

**DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.**

Las autorizaciones de edificación que se encuentren en trámite a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se presentaron en este Ayuntamiento, siempre que sobre los mismos haya recaído acuerdo de concesión de licencia.

**DISPOSICION FINAL.**

La presente ordenanza entrará en vigor en la forma prevista el artículo. 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la complementen o sustituyan.

La presente publicación tiene valor meramente informativo remitiéndonos a efectos legales a la publicación contenida en el BOP nº 247 de 30 de diciembre de 2013.

**ANEXOS**

**ANEXO I: SOLICITUD DE ACREDITACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

Apellidos y Nombre		D.N.I.
Razón social de la entidad a la que en su caso representa		C.I.F.
Domicilio:		Localidad
Teléfono:	Teléfono móvil:	e-mail:

--	--	--

El abajo firmante cuyos datos identificativos quedan reseñados, SOLICITA le sea expedida CERTIFICACIÓN ACREDITATIVA DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE en relación con la edificación que a continuación se reseña sita en el Municipio de Archidona:

Tipología edificatoria (vivienda, local, garaje, nave, caseta de aperos, etc.)	Denominación de la vía pública, Partido o Paraje
Identificación catastral de la parcela donde se ubica la edificación	Datos georreferenciados de la parcela

**ADJUNTANDO** a tal fin la documentación que se relaciona:

- Acreditación de la propiedad (Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud)
- Localización geográfica (Referencia Catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada)
- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación (mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba establecidos en la Ordenanza Municipal)
- Justificante del pago por autoliquidación de la tasa por servicios urbanísticos

**AUTORIZA** expresamente al Ilustre Ayuntamiento de Archidona para que puedan solicitar información de carácter registral, catastral, tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente a efectos de comprobación de los datos contenidos en la presente solicitud; y así mismo **SE COMPROMETE** a facilitar cuanta información y documentación adicional le pueda ser requerida a tal fin.

**SI  NO  CONSIENTE** en que le sean practicadas cuantas notificaciones se produzcan en la dirección de correo electrónico arriba reseñada, comprometiéndose a acusar recibo de las mismas para debida constancia de esa Administración.

**ADVERTENCIAS:** Se advierte a la persona solicitante que el expediente administrativo que se tramitará como consecuencia de esta solicitud podrá dar origen a otros procedimientos administrativos tramitados, en su caso, de oficio por el Ayuntamiento de Archidona, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo y el Plan Municipal de Inspección.

En Archidona, fecha y firma del interesado.

**AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA**

**ANEXO II: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA O INSTALACIÓN**

Apellidos y Nombre		D.N.I.
Razón social de la entidad a la que en su caso representa		C.I.F.
Domicilio:		Localidad
Teléfono:	Teléfono móvil:	e-mail:

El abajo firmante cuyos datos identificativos quedan reseñados, **SOLICITA** le sea concedida **LICENCIA** para

la **OBRA O INSTALACIÓN** que a continuación se reseña:

Obra o instalación	Ubicación
Referencia catastral	Presupuesto

Acompaña a la presente solicitud la siguiente documentación:

A) En todos los casos

- 1 Localización geográfica (Referencia Catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada)
- 2 Presupuesto de la obra o instalación
- 3 Justificante del pago por autoliquidación de la tasa por servicios urbanísticos

B) Caso de obras mayores

- 4 Proyecto técnico visado de la obra o instalación suscrito por técnico competente y por el promotor
- 5 Certificado/s de intervención en la Dirección de las obras de técnico/s competente/s
- 6 Cuestionario estadístico

C) Caso de situarse en suelo no urbanizable:

- 7 Acreditación de la propiedad (Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se pretende la obra o instalación objeto de solicitud)

**AUTORIZA** expresamente al Ilustre Ayuntamiento de Archidona para que puedan solicitar información de carácter registral, catastral, tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente a efectos de comprobación de los datos contenidos en la presente solicitud; y así mismo **SE COMPROMETE** a facilitar cuanta información y documentación adicional le pueda ser requerida a tal fin.

**SI  NO  CONSIENTE** en que le sean practicadas cuantas notificaciones se produzcan en la dirección de correo electrónico arriba reseñada, comprometiéndose a acusar recibo de las mismas para debida constancia de esa Administración.

En Archidona, fecha y firma del interesado.

**AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA**

### **ANEXO III: SOLICITUD DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN**

Apellidos y Nombre		D.N.I.
Razón social de la entidad a la que en su caso representa		C.I.F.
Domicilio:		Localidad
Teléfono:	Teléfono móvil:	e-mail:

El abajo firmante cuyos datos identificativos quedan reseñados, **SOLICITA** le sea concedida **LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN** en relación con la edificación que a continuación se reseña:

Tipología edificatoria (vivienda, local, garaje, nave, caseta de aperos,	Ubicación: núcleo urbano
--	--------------------------

etc.)	
Denominación de la vía pública o Partido	Numeración o Paraje

Acompaña a la presente solicitud la siguiente documentación:

A) Cuando se solicite la licencia en relación a edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación:

- 8 Certificado de fin de obra suscrito por Arquitecto y Aparejador (2 copias)
- 9 Solicitud de alta en la Hacienda Municipal
- 10 Fotografía de fachada
- 11 Copia compulsada de la licencia urbanística (acuerdo Junta de Gobierno Local o Decreto de Alcaldía)
- 12 Modelo 902 con plano de situación, plano plantas de distribución acotados, memoria de calidades, fotografía de fachada, fotocopias compulsadas de escritura, DNI o CIF, certificados final de obra y recibo de IBI

B) En los demás casos:

- 13 Copia de la licencia urbanística en su día concedida o informe técnico comprensivo de la antigüedad y habitabilidad de la construcción atendido el uso a que se destina.
- 14 Copia de la escritura o nota simple informativa de la finca donde se ubica la construcción.
- 15 Copia del plano catastral de la finca donde se ubica la construcción o del recibo del I.B.I.
- 16 Justificante del pago por autoliquidación de la tasa por servicios urbanísticos

**AUTORIZA** expresamente al Ilustre Ayuntamiento de Archidona para que puedan solicitar información de carácter registral, catastral, tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente a efectos de comprobación de los datos contenidos en la presente solicitud; y así mismo **SE COMPROMETE** a facilitar cuanta información y documentación adicional le pueda ser requerida a tal fin.

**SI**  **NO**  **CONSIENTE** en que le sean practicadas cuantas notificaciones se produzcan en la dirección de correo electrónico arriba reseñada, comprometiéndose a acusar recibo de las mismas para debida constancia de esa Administración.

En Archidona, fecha y firma del interesado

**AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA**

**ANEXO IV: SOLICITUD DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN o en su caso RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE**

Apellidos y Nombre		D.N.I.
Razón social de la entidad a la que en su caso representa		C.I.F.
Domicilio:		Localidad
Teléfono:	Teléfono móvil:	e-mail:

El abajo firmante cuyos datos identificativos quedan reseñados, SOLICITA le sea expedida LICENCIA DE DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN o en su caso RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE en relación con la edificación que a continuación se reseña sita en el Municipio de Archidona:

Tipología edificatoria (vivienda, local, garaje, nave, caseta de aperos, etc.)	Denominación de la vía pública, Partido o Paraje
Identificación catastral de la parcela donde se ubica la edificación	Datos georreferenciados de la parcela

**ADJUNTANDO** a tal fin la documentación que se relaciona:

- Acreditación de la propiedad (Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud)
- Localización geográfica (Referencia Catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada)
- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación (mediante cualquiera de los documentos de prueba establecidos en la Ordenanza Municipal)
- Acreditación de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, por reunir las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad (certificado descriptivo y gráfico expedido por técnico/a competente con el contenido establecido en la Ordenanza Municipal)
- En caso de precisarse obras de adaptación: Memoria Descriptiva de las mismas realizada por técnico/a competente (serán en todo caso obras menores sin que puedan suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso)
- Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por

instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.

- En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la vivienda objeto del certificado.
- Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía suministradora donde se acredite que estos suministros estén accesibles y que la acometida es viable.
- Justificante del pago por autoliquidación de la tasa por servicios urbanísticos

**AUTORIZA** expresamente al Ilustre Ayuntamiento de Archidona para que puedan solicitar información de carácter registral, catastral, tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente a efectos de comprobación de los datos contenidos en la presente solicitud; y así mismo **SE COMPROMETE** a facilitar cuanta información y documentación adicional le pueda ser requerida a tal fin.

**SI**  **NO**  **CONSIENTE** en que le sean practicadas cuantas notificaciones se produzcan en la dirección de correo electrónico arriba reseñada, comprometiéndose a acusar recibo de las mismas para debida constancia de esa Administración.

En el caso de resolverse satisfactoriamente la presente solicitud **AUTORIZA** expresamente al Ilustre Ayuntamiento de Archidona para que pueda gestionar ante la Gerencia Provincial del Catastro el alta de la edificación en el catastro de bienes inmuebles, en el supuesto de que no lo estuviese aún.

**ADVERTENCIAS:** Se advierte a la persona solicitante que el expediente administrativo que se tramitará como consecuencia de esta solicitud podrá originar órdenes de ejecución de obras tendentes a lograr las condiciones de habitabilidad exigidas en las ordenanzas municipales, requerimientos de legalización al titular de la misma, o en su caso, advertencia de que la edificación no pueda ser utilizada y/o procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, todo ello en función de la situación jurídica de la edificación y de conformidad con lo establecido por la legislación vigente, en especial por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, de la Junta de Andalucía.

En Archidona, fecha y firma del interesado