



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAENA  
BAENA (Córdoba)



Fijese 1-3-2024

**DON MIGUEL ANGEL MORALES DIAZ SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAENA (CORDOBA).-**

**CERTIFICA:** Que en sesión Plenaria Ordinaria celebrada el día 26 de febrero de 2024 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**10.- BASES REGULADORAS PARA CONCESIÓN DE AYUDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE VIVIENDAS 2024.** Conoce la Corporación una Propuesta del siguiente tenor literal:

*"A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza General de Concesión de Subvenciones, aprobadas por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 17 de Marzo de 2005, y con objeto de iniciar procedimiento para aprobación de las Bases Reguladoras Específicas para la concesión de ayudas a la Conservación y Mejora de las Viviendas para el presente ejercicio 2024, se propone a VV.SS. la adopción de los siguientes acuerdos:*

**PRIMERO.-** *Aprobar las Bases Reguladoras Específicas para la concesión de las Ayudas a la Conservación y Mejora de Viviendas para el presente ejercicio".*

**BASES REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA CONCESIÓN DE LAS AYUDAS  
A LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LAS VIVIENDAS  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAENA PARA EL AÑO 2024**

**Artículo I. Objeto.**

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de sus viviendas o de los elementos comunes en edificios de tipología residencial. Estas ayudas se harán efectivas con cargo a la partida presupuestaria 1522-483-00 del ejercicio 2024 por un importe máximo de 50.000 Euros.

**Artículo II. Concepto de Ayudas.**

Las ayudas que se regulan en esta ordenanza consisten en subvenciones a fondo perdido de carácter personal no transmisibles por actos "intervivos" dentro de la actividad de fomento de esta Entidad Local.

**Artículo III. Requisitos generales para el otorgamiento de las ayudas.**

El otorgamiento de las ayudas establecidas en esta ordenanza requiere la tramitación del procedimiento previo establecido en la misma y en las restantes normas que resulten de aplicación.

Las ayudas se regirán por lo establecido en esta ordenanza, la Ordenanza General Reguladora de la Concesión de Subvenciones en Régimen de Concurrencia Competitiva (en adelante OGS), en la Ley General de Subvenciones de 17 de Noviembre de 2003 (y siguientes actualizaciones) y sus disposiciones de desarrollo, y en las restantes normas de Derecho Administrativo, aplicándose en su defecto las normas de derecho privado.

El otorgamiento de ayudas de contenido económico requiere la existencia de crédito adecuado y suficiente para atender la obligación así como la fiscalización previa de los actos de contenido económico prevista en las leyes y la aprobación del gasto por el órgano competente para ello.

**Artículo IV. Definiciones.**

A los efectos de la presente ordenanza se consideran:

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente anuncio ha permanecido expuesto en el **TABLÓN DE EDICTOS** de las Casas Consistoriales de Baena desde el día 1-3-2024 hasta el día 1-4-2024 sin que sobre su contenido se haya formulado reclamación u observación alguna.

**CERTIFICO** en Baena a 2 de abril del 2024  
**EL SECRETARIO**

Código seguro de verificación (CSV):  
7697 849D F590 850D 4E85



Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Diaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024





Familia tanto la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de Diciembre, de Parejas de Hecho.

La determinación de los ingresos de la unidad familiar se realizará en la forma establecida en la Disposición adicional primera del Decreto 91/2020 de 30 de Junio por el que se regula el Plan Vive de Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

A los efectos de la obtención de los beneficios establecidos en el presente Decreto, les será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior a las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de Diciembre, de Parejas de Hecho.

Los ingresos se acreditarán mediante la presentación de la última declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y si el interesado no estuviere obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable en los términos establecidos en el citado Decreto 91/2020 de 30 de Junio

#### Artículo V. Condiciones y requisitos.

La presente medida de fomento articulada en su modalidad de subvención se destinará a la rehabilitación/conservación de la vivienda habitual o de elementos comunes de edificios de uso residencial para que los mismos alcancen las condiciones necesarias para su habitabilidad y, por consiguiente, se puedan destinar a vivienda habitual del solicitante.

a) Del solicitante:

- o El promotor deberá ser el propietario de la vivienda y estar empadronado y residir permanentemente en la misma o, con autorización de éste, el arrendatario o usuario.
- o Los ingresos anuales de la unidad de convivencia no podrán ser superiores a 2,5 veces el Indicador público de renta de efectos múltiples 2022 (IPREM anual 14 pagas: 20.265,7 Euros) y conforme al siguiente baremo:

Integrantes U.C.	Menos de 0,5 veces IPREM	Entre 0,5 y 0,99 veces IPREM	Entre 1 y 1,49 veces IPREM	Entre 1,5 y 1,99 veces IPREM	Entre 2 y 2,5 veces IPREM
1	5	4	3	2	1
2	10	8	6	4	2
3	15	12	9	6	3
4	20	16	12	8	4
5 o más	25	20	15	10	5

- Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios sobre elementos comunes, al menos el 50 por 100 de los propietarios no superará dicho nivel de ingresos.
- En caso de Fundaciones y/o Asociaciones sin ánimo de lucro no se tendrá en cuenta el criterio de rentas.
- Se establece un límite a la suma de los valores catastrales del patrimonio del solicitante y su unidad familiar para la concesión de las ayudas, excluido el valor catastral de la vivienda para la cual solicita la ayuda. Estará cifrada en los siguientes límites:

1. 30.000 Euros para patrimonio bajo la Ponencia Urbana

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85



7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Diaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024

IPREM\_2022\_14pagas\_2024



2. 9.000 Euros para patrimonio bajo la Ponencia Rústica

- b) De las viviendas: deberán cumplir los siguientes requisitos:
- Estar situadas en casco antiguo (según plano que se acompaña como anexo I)
  - Tener una antigüedad de más de 20 años. Se añadirá a la puntuación total 0,5 puntos por cada tramo de 20 años añadido a la antigüedad mínima establecida.
  - No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación.
  - Debe tener una superficie útil no inferior a 36 m<sup>2</sup>
  - Tiene que presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención o alcanzarla con ésta.
  - No tener la consideración de infravivienda
  - Disponer de Informe Técnico que acredite los requisitos y la necesidad de acometer las obras (será realizado por Técnico municipal)
  - Las actuaciones en viviendas de la zona del ensanche cuyos residentes tengan más de 65 años, tengan minusvalías que le impidan la movilidad o sean dependientes y cuya finalidad sea la supresión de barreras arquitectónicas.
- c) Las obras de conservación y mejora podrán tener una o varias de las siguientes finalidades:

Tipo de actuación (hasta 30 puntos)	Puntos
Actuaciones en cimentación	6
Actuaciones en estructura (las que proporcionen al edificio o vivienda las condiciones que garanticen su estabilidad, resistencia y solidez)	6
Actuaciones en cubiertas y azoteas (estanqueidad frente a la lluvia)	6
Adecuación interior a las condiciones mínimas de funcionalidad (accesos y superficie útil), habitabilidad (distribución interior, iluminación natural o ventilación), seguridad (suelos e instalaciones) e higiene (humedades de capilaridad)	5
Actuaciones en fachadas (estabilidad y/o aislamiento térmico)	5
Adaptación de las viviendas y edificios a la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética	3
Todas las actuaciones en edificios y viviendas deberán regirse por el Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad de las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que permita el uso por persona con movilidad reducida.	1 Si es posible la adaptación

- Las finalidades indicadas constituyen orden de prelación y consiguiente prioridad con cargo a esta medida de fomento, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 párrafo 3º de las presentes bases.
- d) En el supuesto de las actuaciones promovidas por residentes relativas a las fachadas de sus viviendas, éstas deberán estar circunscritas a la zona de la Almedina (se acompaña plano adjunto como Anexo II) y deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 13.4.4, 13.4.5 y 13.4.6 del Capítulo Cuarto

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85

7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Díaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024



del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) (se acompaña como Anexo III)

**Artículo VI. Ayudas. Criterios objetivos de concesión.**

1. En caso de conservación y mejora de elementos comunes en edificios de tipología residencial, para la fijación de la subvención que corresponda a cada comunero se considerará el coeficiente de participación en la comunidad de cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en el título constitutivo o en la fórmula de reparto eventualmente acordada, especialmente en lo referente a la ejecución de nuevas obras o instalaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio.
2. Se establece un límite al presupuesto de las obras a ejecutar de 10.000 Euros (IVA incluido)
3. Los beneficiarios percibirán, en función de las disponibilidades presupuestarias, una subvención de hasta el 80 por ciento de la valoración realizada por el Técnico Municipal, con un máximo de 8.000 Euros (sin incluir el pago de la redacción de proyectos cuando resulte necesario)
4. A las Fundaciones y/o Asociaciones sin ánimo de lucro se les concederá una subvención de hasta el 50 por ciento del presupuesto realizado por el Técnico Municipal.
5. Asimismo, se subvencionará con 500 euros el pago de la redacción de proyectos Técnicos, cuando los Técnicos Municipales los consideren necesarios para la concesión de la licencia de obras. La subvención será de 150 euros en caso de precisar Memoria Técnica
6. Se bonificará el 95 por cien del ICIO.

**Artículo VII. Compatibilidad con la conservación y mejora acogida a la normativa estatal o autonómica.**

Las ayudas para la conservación y mejora de viviendas contempladas en la presente ordenanza podrán concederse de manera complementaria a las concedidas por otros programas estatales o autonómicos, a salvo lo dispuesto en las disposiciones que regulen estas.

No obstante, la inclusión en otro programa de ayuda que impida la ejecución de las obras en el plazo exigido por esta ordenanza, será causa de exclusión en el presente ejercicio.

**Artículo VIII. Solicitudes de subvención**

Las solicitudes se dirigirán por los interesados a la Delegación de Vivienda del Excmo. Ayuntamiento, según el modelo Anexo I, acompañando la siguiente documentación.

1. La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostenta, así como la composición de la unidad familiar.
2. Certificado municipal de empadronamiento del solicitante, con expresa mención de la fecha de alta y relación nominal de las personas que se encuentran empadronadas en dicha vivienda.
3. Acreditación de los ingresos familiares. En el supuesto de no estar obligado el interesado a presentar la declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable según el modelo Anexo II
4. Justificación del título de uso de la vivienda, mediante la presentación de la escritura pública, de la nota simple registral, del contrato de arrendamiento, o cesión de uso. En estos dos últimos casos se solicitará autorización del/de los propietarios/as, o de cualquier otro documento que acredite el derecho real de uso del solicitante.
5. Último recibo pagado del IBI
6. La que justifique la antigüedad del edificio.
7. En el supuesto de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios sobre elementos comunes, los acuerdos referentes a la actuación a desarrollar y la relación

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85

7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Diaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024



- de comuneros con indicación de sus correspondientes cuotas de participación, detallando quienes son los comuneros solicitantes y el número total de viviendas que integran el edificio.
8. Certificado de Hacienda Local de todos los integrantes de la unidad familiar o de convivencia mayores de 18 años de no tener deudas.
  9. Certificado de Catastro de todos los integrantes de la unidad familiar o de convivencia mayores de 18 años que refleje su patrimonio
  10. Certificado Agencia Tributaria de todos los integrantes de la unidad familiar o de convivencia mayores de 18 años en el supuesto de no estar obligados a realizar la Declaración de la Renta
  11. Las Fundaciones y/o Asociaciones sin ánimo de lucro aportarán los Estatutos

El plazo de presentación de solicitudes será de **20 días** hábiles a contar desde el siguiente al de la aparición del anuncio de la convocatoria en el Tablón de Edictos Municipal. Asimismo, se publicará en la web institucional [www.baena.es](http://www.baena.es) para general conocimiento.

#### Artículo IX. Tramitación de las solicitudes de calificación.

Concluido el plazo de presentación de solicitudes y tras el examen de las mismas, se procederá a la emisión de informe de valoración y comprobación por los servicios técnicos municipales así como por la Delegación Municipal de Vivienda con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos de estas bases, concediendo un plazo de subsanación y/o mejora de las mismas no superior a 10 días, en su caso, de conformidad con lo previsto en el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre.

Concluido el plazo anterior, la Junta de Gobierno Local examinará y valorará todos los expedientes, elevando propuesta de concesión a la Alcaldesa, quién, aprobará con carácter inicial las relaciones preferenciales de solicitudes de admitidos y excluidos.

Para la baremación de las solicitudes admitidas se tendrán en cuenta, como criterio de prioridad, las finalidades de las obras de conservación y mejora de acuerdo con el orden preferencial con que aparecen relacionadas en el art. V de esta ordenanza, así como las condiciones socioeconómicas de los solicitantes. Deberán ponderarse ambos criterios de forma que ninguno de ellos resulte prevalente sobre el otro.

La resolución provisional de solicitantes beneficiarios, solicitantes suplentes y solicitantes excluidos aprobadas serán expuestas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante, al menos 10 días naturales, a efectos de reclamaciones. Asimismo, se publicarán en la web institucional [www.baena.es](http://www.baena.es) y se comunicará dicha publicación vía SMS móvil, a aquellas personas que lo soliciten expresamente en su solicitud.

Transcurrido el período de exposición pública y resueltas las reclamaciones presentadas, en su caso, la Junta de Gobierno Local, tras el examen de las mismas, elevará propuesta de concesión a la Alcaldesa, como órgano competente para dictar la resolución definitiva. El plazo para el otorgamiento de la subvención será de tres meses a contar desde la finalización del periodo de presentación de las solicitudes.

#### Artículo X. Abono de las subvenciones.

El Ayuntamiento abonará las subvenciones a los beneficiarios contra el acta de finalización de obra suscrita por Servicios Técnicos Municipales. No obstante, cabe la posibilidad de realizar un ENDOSO, o escrito convenido, y firmado ante el Secretario General del Ayuntamiento, entre el beneficiario de la subvención y la empresa constructora o suministradora de materiales u otros elementos necesarios para la realización de las obras.

#### Artículo XI. Justificación. Plazos y procedimiento.

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85



7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Diaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024



Se establece un plazo para la justificación de la subvención de cuatro meses a contar desde la fecha del pago de la misma.

El beneficiario de la subvención presentará escrito de Justificación de subvención en el Ayuntamiento, al que se adjuntará facturas y justificantes bancarios del pago de las citadas facturas si estas fuesen superiores a 1.000 Euros.

Sanciones: En el supuesto de que el beneficiario no justificase la subvención en tiempo y forma, se le requerirá la devolución de la subvención abonada y durante los siguientes 12 meses no podrá ser beneficiario de ningún tipo de ayuda ni contrato de trabajo que convocase la Administración Local.

#### Artículo XII. Plazos.

Se establece un plazo de 15 días desde la Resolución definitiva de la Concesión de las subvenciones para que los solicitantes beneficiarios ACEPTEN la subvención concedida o bien desistan de la solicitud al objeto de pasar a la lista de suplentes.

Se establece un plazo de dos meses desde la resolución de la concesión para solicitar la licencia de obras. Las obras se iniciarán en un plazo máximo de 3 meses a contar desde la notificación del acuerdo de concesión de la subvención.

Se establece un plazo de ejecución de seis meses para la finalización de las obras a contar desde la comunicación de concesión de la licencia de obras.

Con carácter excepcional, la Alcaldesa podrá, a instancia del promotor actuante y mediando causa justificada, conceder una ampliación del plazo de ejecución establecido.

#### Artículo XIII. Obligaciones del concesionario.

Los solicitantes que hayan resultado beneficiarios, deberán aportar el formulario de aceptación de subvención en el plazo de 15 días desde la resolución de la concesión de la ayuda, todo ello al objeto de si no la acepta formalmente, pasar al listado de solicitantes suplentes.

El beneficiario de las ayudas quedará sujeto a la obligación genérica de destinar el importe de la subvención al cumplimiento de la finalidad para la que se concedió y, a la obligación específica de solicitar licencia municipal de obras y publicitar el patrocinio o el logotipo del Excmo. Ayuntamiento en la actuación a realizar.

Asimismo, el beneficiario quedará obligado al cumplimiento de los compromisos fijados en su solicitud, facilitando las visitas necesarias a efectos de inspección de las actuaciones a realizar.

El incumplimiento de tales obligaciones dará lugar a la apertura de expediente de reintegro de las cantidades percibidas así como las sanciones que en Derecho correspondan.

#### Artículo XIV. Pérdida de beneficios.

La Administración Municipal, previa audiencia del interesado, podrá proceder contra los beneficiarios, resolviendo la adjudicación de las ayudas económicas municipales, en los casos de:

- Falsificación de datos o de la documentación exigida para la concesión de las ayudas.
- Oposición al control e inspecciones previstas en esta Ordenanza.
- Incumplimiento de cualquiera de los requisitos y obligaciones previstas en la presente Ordenanza o en acuerdo de concesión.
- Incumplimiento de la obligación de justificación en los términos previstos en el capítulo

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85



7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Diaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024



anterior.

**Artículo XV. Ejecución forzosa.**

Para hacer efectivo el reintegro, en su caso de las cantidades adeudadas, las Administración podrá proceder por la vía de apremio.

**Artículo XVI. Ayudas de emergencia. Procedimiento.**

Podrán concederse ayudas de emergencia, previo inicio de oficio por parte de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo o de Servicios Sociales, cuando se tenga conocimiento de alguna familia en cuya vivienda se haya producido alguna emergencia que le merme la habitabilidad y seguridad de su vivienda. Igualmente se puede iniciar expediente mediante la presentación de escrito en el Ayuntamiento por parte de la personas cuya vivienda se haya visto afectada por una emergencia. La concesión estaría supeditada siempre a los informes favorables de los Técnicos de Urbanismo y Servicios Sociales, ambos inclusive.

Este tipo de ayudas se mantendrán abiertas todo el año, siempre que haya crédito para la concesión de las mismas.

El procedimiento se establece en los siguientes fases:

- Visita de Técnico Municipal, tanto si la emergencia ha sido detectada por los Técnicos de Servicios Sociales o por los Técnicos de Urbanismo
- Informe de vulnerabilidad de Servicios Sociales
- Si los Técnicos Municipales de Urbanismo y Servicios Sociales consideran positivamente la urgencia y necesidad, se avisará a la familia para que realice la solicitud y aporte la documentación requerida.
- Valoración de las obras
- Determinar la ayuda según ingresos y cumplimiento de requisitos de la unidad familiar o de convivencia.
- Concesión de ayuda. Según necesidades de la familia, establecida por los informes de los Técnicos Municipales, se podría conceder hasta el 100 por 100 de la valoración de las obras realizadas por el Técnico de Urbanismo
- Notificar la ayuda concedida
- La familia ha de solicitar licencia de obras presentando un presupuesto del albañil que haya elegido para que realice las obras necesarias.
- Visita de Técnico de Urbanismo para la comprobación de que las obras se han realizado correctamente.
- Pago de la subvención
- Justificación de la subvención

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, tras el turno de intervenciones, visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo, se somete a votación, dando el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: DIECISÉIS (Siete del Grupo Socialista, dos de Izquierda Unida, cinco del Grupo Popular y dos de Vox)

VOTOS EN CONTRA: NINGUNO.

ABSTENCIONES: UNA (Izquierda Unida)

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptados los acuerdos que de la misma se deducen, incorporándose al expediente de su razón

Código seguro de verificación (CSV):

7697 849D F590 850D 4E85

7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

Firmado por Secretario Morales Díaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAENA  
BAENA (Córdoba)



Y para que así conste expido la presente certificación en extracto, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la misma se expide de orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia.

(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación (CSV):

**7697 849D F590 850D 4E85**



7697849DF590850D4E85

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Baena. Podrá verificarse en <https://www.baena.es/sede>

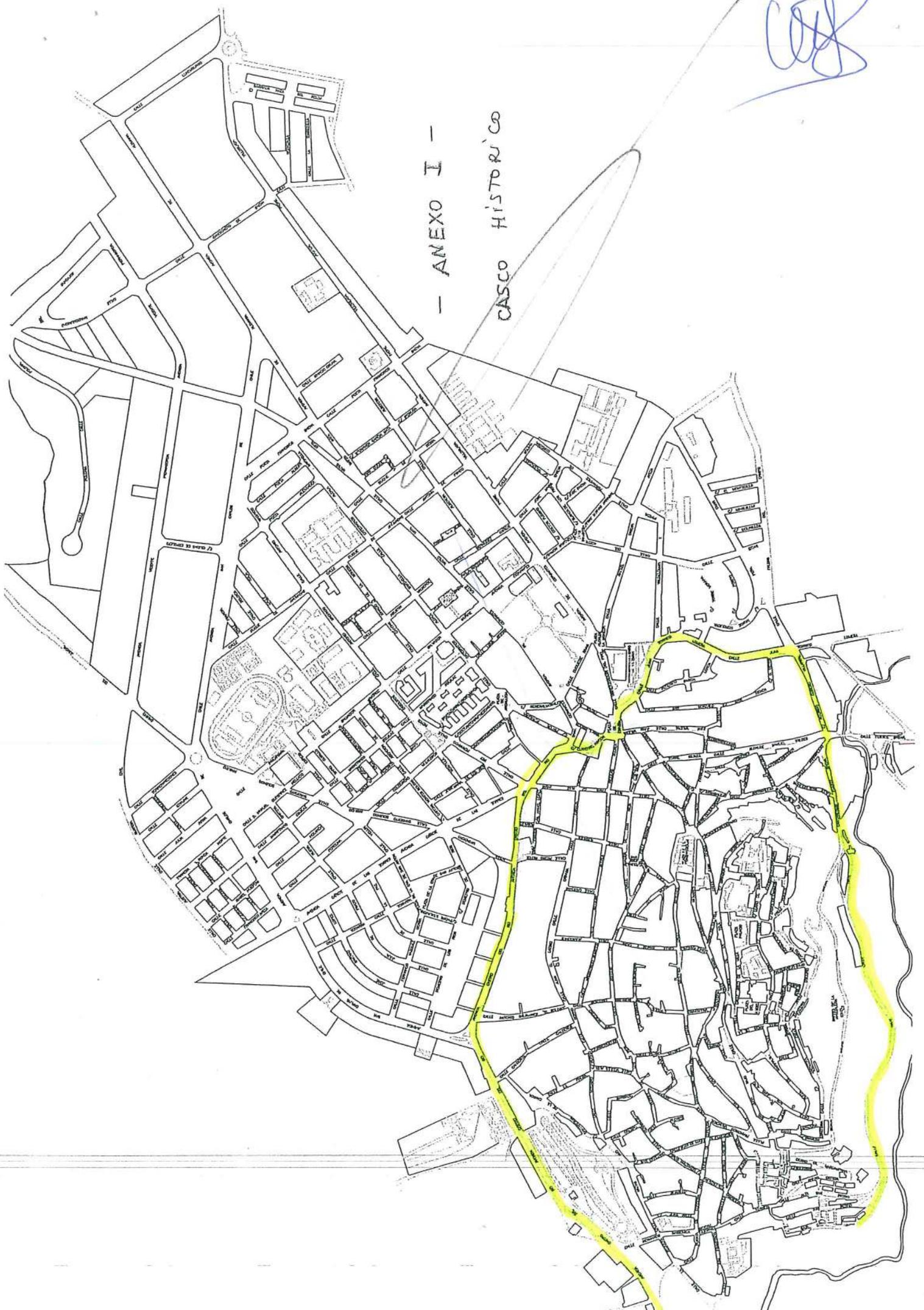
Firmado por Secretario Morales Díaz Miguel Ángel el 27-02-2024

VºBº de La Alcaldesa-Presidente SERRANO JIMENEZ MARIA JESUS el 27-02-2024

PLA\_2702\_2024\_01

Handwritten signature or initials in blue ink.

- ANEXO I -  
CASCO HISTÓRICO







permitido por la aplicación de esta Ordenanza, se autorizarán las ampliaciones, hasta alcanzar el volumen máximo permitido para las viviendas plurifamiliares, según queda definido en este Capítulo.

#### Artículo 13.4.4. Condiciones de la edificación

##### 1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas de las edificaciones es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a la altura de las mismas, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículos 13.2.8. y 13.2.10.

Se permiten plantas de sótano. Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el Ayuntamiento valorará su adecuación o no a la composición del edificio y del entorno.

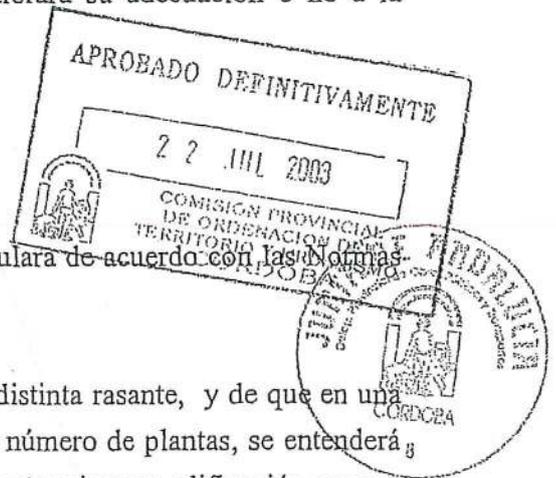
##### 2. Profundidad de la altura máxima.

- a) La profundidad de la altura máxima, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículo 13.2.9.
- b) En el caso de solares que den a calles de distinta rasante, y de que en una de ellas no tenga señalado el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero no pudiendo levantar ninguna edificación que sobrepase la altura marcada para la calle en la que sí señale el número de plantas.

##### 3. Vuelos y elementos salientes.

Del plano de fachada sólo podrán volar sobre la vía pública:

- a) Los balcones: podrán volar un máximo de 40 cms. y no tendrán más de dos metros de anchura. Estarán ejecutados al modo tradicional sin que aparezca el vuelo del forjado. El total del ancho de los vuelos por planta, no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada.





Los vuelos se separarán de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual o superior al vuelo, y siempre más de 60 cm.

- b) Los miradores en plantas altas: montados o no sobre balcones, a base de elementos de madera, hierro forjado o pintado cuya superficie acristalada sea superior al 90% del total.
- c) Las rejas: podrán volar hasta 40 cms. en plantas bajas y altas, al modo tradicional, y estarán constituidas por barras de hierro de sección cuadrada, verticales y horizontales. Puede situarse en planta baja o superiores, y cerrarse en su interior por carpintería de madera.

Se prohíben las terrazas, entendiéndose por tales, vuelos que superan algunas de las condiciones anteriores. Se prohíben las barandillas que total o parcialmente estén formadas de fábrica u otro material distinto al de barandilla metálica no tupida.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados en cualquiera de sus formas.



#### 4. Patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona del Casco Antiguo, el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener esa función estructurante dentro de lo posible, procurándose que no quede reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

- a) Aquellos patios a través de los cuales ventilen y reciban iluminación viviendas interiores o ejerzan una función estructurante de la tipología del edificio. Estos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros, medida en cualquier

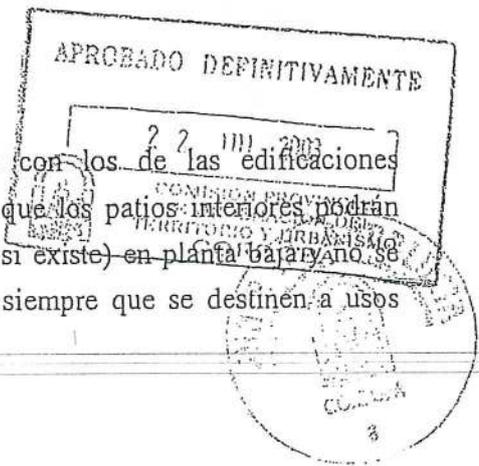


punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m<sup>2</sup>, esta separación mínima será de 4 m. En cualquier caso, uno de los lados del patio deberá tener como mínimo ½ de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.

- Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja.
  - Si el patio, en planta baja, tiene función estructurante para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle, el espacio libre de acceso directo de la calle al patio tendrá una dimensión mínima de 2 m., si es peatonal y de 3 m. si es también para tránsito de vehículos.
- b) Aquellos patios que no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes. En este caso, tales patios se regulan según el artículo 13.2.28. de estas Normas.

c) Las viviendas unifamiliares tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida entre la alineación oficial de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo los mínimos ya señalados para los patios de luces y siendo la longitud mayor de separación de paramentos como máximo el doble de la longitud menor. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 metros el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33 % y nunca menos a 40 m<sup>2</sup>. Los casos en que la superficie obtenida sea menor de 9 m<sup>2</sup>, podrá eliminarse dicho patio siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.

d) Se procurara hacer coincidir los patios con los de las edificaciones colindantes. En este sentido se entenderá que los patios interiores podrán estar cubiertos (excepto el patio de fondo si existe) en planta baja y no se contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que se destinen a usos comerciales o garaje-aparcamiento.



*[Handwritten signature]*  
*[Circular stamp]*

5. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán inclinadas, de teja cerámica curva en su color natural, propio del Casco Antiguo, con una altura máxima de cumbrera de 2,75 m., medidos sobre el ultimo forjado, y bajo cuyo espacio, solo podrán situarse depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones, excepto en los casos específicos en que se fijen otras condiciones.
- b) No obstante lo anterior, en edificios de vivienda plurifamiliar o excepcionalmente en unifamiliar, cuando no se cuente con patio o este fuese de unas dimensiones inferiores a los 12 m<sup>2</sup>, se admitirá la terraza plana o azotea, siempre que esta se situé en la segunda crujía edificada contada a partir de la fachada y, como mínimo, a 5 m. del borde de la cornisa de la ultima planta. En todo caso, el primer tramo de cubierta que da a fachada, se resolverá con faldón inclinado, con las condiciones del apartado a) anterior.
- c) La ubicación en las terrazas planas o azoteas de elementos técnicos de las instalaciones tales como, chimeneas, depósitos, unidades exteriores de climatización, antenas de telecomunicación etc., requerirá petición expresa al Ayuntamiento. Con carácter previo a la solicitud de Cedula Urbanística o Licencia de Edificación, se presentara la documentación técnica necesaria conteniendo la representación de los elementos, su disposición, dimensiones y tratamiento. Estos elementos deberán integrarse en la ordenación general de cubiertas (protegiéndolas al máximo de las perspectivas visuales, que la edificación tenga desde el interior de la ciudad (calles, plazas, espacios abiertos, etc.) y desde el exterior, vistas de conjunto panorámicas.
- d) Se prohíben, expresamente, las laminas de impermeabilización, chapas metálicas, plásticas o fibrocemento que queden vistas sin cobertura de materiales tradicionales. Excepcionalmente se permitirán materiales vítreos en lucernarios y monteras.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
27 JUN 2003  
CONSEJO PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
CÁDIZ  
*[Circular stamp: AYUNTAMIENTO DE BAENA]*

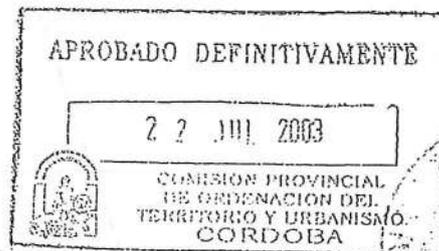
**13.4.5. Condiciones de composición y ejecución.**

Para garantizar la adecuación de los procesos de renovación urbana a las arquitecturas históricas existentes en esta Zona del Casco Antiguo, se evitara de las composiciones arquitectónicas disonantes con el entorno y aquellas otras basadas en el mimetismo propio del decorado teatral costumbrista. Se trata, por el contrario, de adecuarse al entorno en sus elementos fundamentales: materiales, color, relación hueco-macizo, tamaño y proporción de los huecos, tipología etc., sin ello suponga la definición de un estilo arquitectónico concreto.

Para todas aquellas edificaciones que pretendieran realizarse sin cumplimiento estricto de las normas estéticas contenidas en el presente artículo, se deberán recabar, preceptivamente, informes de la Comisión Provincial del Patrimonio y Colegio Oficial de Arquitectos, así como someterlo a quince días de información pública, especialmente entre los vecinos de la zona en que se pretende ubicar la edificación. Este trámite previo a la concesión de la Cédula Urbanística permitirá al Ayuntamiento emitir la misma con suficientes elementos de juicio.

**1. Tratamiento de fachadas.**

**a) Huecos.**



Como norma general deberá respetarse la relación hueco-macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y su disposición, respetando las invariantes que, en estos aspectos, existen.

Se prohíben los huecos apaisados, en los que el ancho sea mayor que el largo. Ningún hueco podrá tener más de 1,25 m. de ancho. De esto se exceptúan las puertas de garajes, almacenes, talleres, e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho y siempre en planta baja.

**b) Materiales.**

El tratamiento base de la fachada será el revoco, pintado o encalado, quedando taxativamente prohibidos cualquier otro (ladrillo visto, placas de



pedra, marmolinas, azulejos, morteros monocapas en sus distintas texturas, colores, etc.) Se permiten chapados de piedra natural y artificial para la formación de recercados de huecos y cenefas en tiras de anchura no superior a 10 cm. y ocupando como máximo el 10 % de la superficie de la fachada.

Los zócalos no podrán tener más de 0,90 m. de altura respecto al nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo visto pintado, piedra artificial y natural, o la tirolesa. Se prohíben materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminio o celosías de cualquier material.

c) Color.

El color base es blanco.

Se permite como base otros colores claros similares a los que tienen los edificios de vivienda Catalogados.

Se autorizan otros colores que no sean oscuros (tales como negro o cualquier otro color con una proporción muy alta de negro) para los recercados, cornisas y zócalos en proporción inferior al 20% del total de la superficie de la fachada.

El color base no podrá ocupar menos del 80% de la superficie total de fachada, en ningún caso.

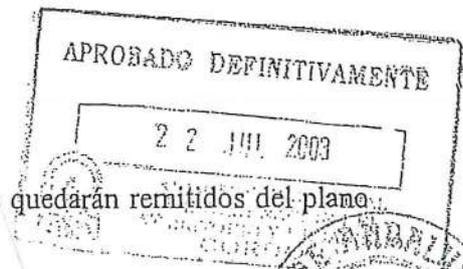
d) Cierres.

Los cierres de seguridad en locales y portales quedarán remitidos del plano de fachada del edificio.

e) Portadas y escaparates.

Se acogerán a la distribución de huecos de su propia planta y a los huecos de las plantas superiores. No superaran los 2 m. de anchura.

Las carpinterías se remeterán 10 cm. del plano de fachada, excepto en casos de portadas asimilables a las históricas superpuestas sobre el plano de fachada y con tratamiento unitario. Se prohíbe el empleo del aluminio y materiales distintos a los autorizados para las fachadas.





2. Anuncios.

Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Los anuncios que no sobresalgan del plano de fachada mas de su espesor y nunca mas de 20 cm. , podrán colocarse:

En planta baja:

- No Luminosos: se permiten en toda la zona y se situarán preferentemente en los huecos del edificio. Estarán conformados únicamente por letra suelta de tamaño 30 cm. de altura. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.

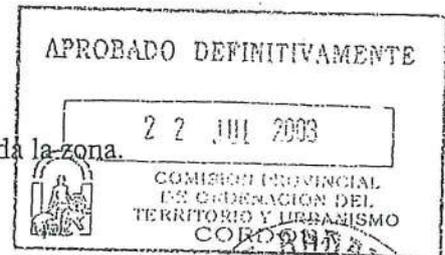
- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso preferente comercial, bares y comercios del Grupo 1. Estarán conformados por cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.

En plantas altas:

- No luminosos: se permiten en toda la zona, limitándose su colocación a antepechos de balcones con letra suelta de 30 cm. de altura. Se permite su colocación en edificios protegidos en todos los Niveles.

- Luminosos: no se permiten en toda la zona.

Como coronación de edificios: no se permiten en toda la zona.



b) Banderines o anuncios que se colocan perpendiculares al plano de fachada.

- Solo se autoriza su colocación en planta baja. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la calle y acera será 2,75 m. La dimensión máxima en altura será de 1 m. con un saliente máximo de 0,50 m. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.





- No Luminosos: se permiten en toda la zona.

- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso comercial preferente y en los bares y comercios.

2. Otros elementos.

- Toldos: deberán encajarse dentro de los huecos de fachada.

- Instalaciones de climatización: se prohíbe la colocación en fachada de unidades condensadoras exteriores, torres de refrigeración, líneas refrigerantes y conexiones eléctricas.

En los casos de locales, las unidades condensadoras exteriores, se contemplarán expresamente en el diseño y composición de la fachada del local, y la del edificio que lo contiene.

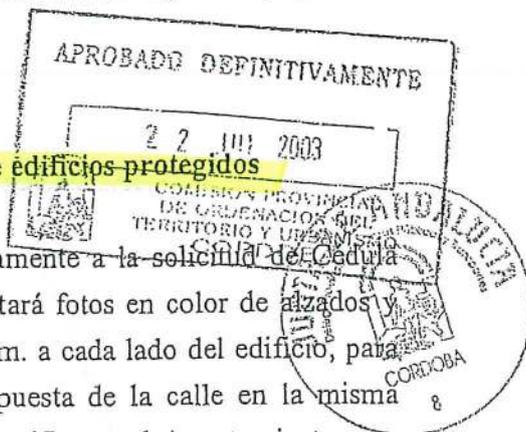
Se exceptúan los equipos individuales de ventana, incorporados a muros o carpinterías.

- En todo Proyecto que contenga el uso comercial, se deberá incluir el tratamiento de fachada, ateniéndose a lo anteriormente expuesto y ejecutándose junto al resto de la edificación.

Artículo 13.4.6. Adecuación ambiental y entorno de edificios protegidos

- Para edificaciones de nueva planta, simultáneamente a la solicitud de Cédula Urbanística o licencia de edificación se presentará fotos en color de alzados y panorámicas de las edificaciones contiguas 20 m. a cada lado del edificio, para el que se solicita la licencia y de la acera opuesta de la calle en la misma longitud; así como al finalizar la obra deberá notificarse al Ayuntamiento para obtener la licencia de ocupación y apertura de usos, adjuntando fotografía en color de los alzados de la obra terminada.

Las intervenciones en edificios colindantes a edificios Catalogados, y cualquier construcción que pueda alterar las relaciones de los edificios Protegidos con su entorno, principalmente modificaciones de perspectivas visuales, tendrán que adecuarse, respetando a los edificios protegidos, a sus perspectivas de calles y





entorno. Se cuidará especialmente, la integración volumétrica de las alturas y cubiertas, fachadas, disposición de medianerías, elementos compositivos y ornamentales.

#### Artículo 13.4.7. Condiciones de uso: usos preexistentes

En los casos de edificios actualmente en funcionamiento, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiéndose este en el sentido indicado por el apartado e) del Artículo 12.1.3. de estas Normas.

El uso industrial solo se podrá mantener si es de 1ª Categoría, de acuerdo con la normativa específica.

En los edificios catalogados con nivel de protección Integral y Estructural, el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catalogo.

#### Artículo 13.4.8. Condiciones de uso: nuevos usos

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos o construcción de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso residencial.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo, se permiten viviendas interiores (entendidas como tales, aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en el punto 4.a) del artículo 13.4.4. o a Plazas y Jardines Interiores según se regulan en el artículo 13.2.19. de estas Normas

En los edificios de protección Integral y Estructural, la única limitación es que las estancias vivideras y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo, en todas sus plantas, de 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

