

4.- Ordenanzas reguladoras de la edificación.

4.1.- Tramitación de licencias.

4.1.1.- Estarán sujetos a previa licencia, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.



4.1.2.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la presente Delimitación de Suelo Urbano y de la vigente Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultad en contra de la Ley del Suelo y de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

4.1.3.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la vigente Ley del Suelo.

4.1.4.- El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en la presente Delimitación.

4.1.5.- Cuando los actos de edificación o uso del suelo antes mencionados se efectúen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la suspensión inmediata de dichos actos.



En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresa licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

4.1.6.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

4.2.- Condiciones de Régimen del Suelo.

4.2.1.- Suelo Urbano: Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de Delimitación.

4.2.2.- Suelo no urbanizable: Constituirán el suelo urbanizable el resto de espacios que el Proyecto de Delimitación no señale como urbanos.

4.3.- Condiciones de uso.

4.3.1.- Según su uso, el suelo urbano se clasifica de la siguiente manera:

- a) Terrenos viales dedicados a calles y plazas
- b) Espacios libres, parques y jardines
- c) De edificación pública
- d) De edificación privada.

Tendrán la calificación de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que dispongan para su utilización de los servicios de agua, luz, desagües, pavimentación de calzada y encintado de aceras, y que tengan señaladas las alineaciones y rasantes en el tramo de calle en que estén situados.

4.3.2.- Serán permitidos toda clase de usos de las construcciones y edificaciones que se promuevan o existan dentro del Suelo Urbano.

No obstante, no deberán concederse licencias para edi-

ficaciones que se pretendan destinar a actividades que puedan ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sin que, previamente, se haya otorgado autorización para el establecimiento de dicha actividad con arreglo al procedimiento y requisitos establecidos en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y Disposiciones Complementarias.

Se declaran fuera de ordenación las industrias y actividades existentes que incumplan dicho Reglamento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, y no se podrán establecer en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

4.4.- Condiciones de volumen.

4.4.1.- Solar edificable: A los efectos de estas Ordenanzas los solares se clasifican en edificables y no edificables.

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie mínima en planta: La resultante en m². de multiplicar por la anchura de la calle, la longitud de fachada, con un mínimo de 30 m².

Longitud mínima de fachada: El 30% del ancho de la calle, con un mínimo de 3,60 m.

Fondo mínimo: En todo caso, 4,60 m.

Diámetro mínimo del círculo inscribible en el solar: En todo caso, 3,00 m.

Además deberán estar comprendidos en superficies consideradas como edificables, es decir, no formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva de equipamiento.

Se considerarán como no edificables todos los solares que no cumplan las anteriores condiciones, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, según proceda, de acuerdo con la legislación vigente.

4.4.2.- Alineaciones exteriores y rasantes: Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las construcciones en todo el perímetro urbano de la población, serán las definidas por el presente Proyecto de Delimitación.

Las rasantes deberán quedar definidas por los correspon-



dientes Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, en las nuevas calles señaladas en el presente Proyecto de Delimitación.

4.4.3.- Altura de las edificaciones:

a) Se fijará la altura máxima de las edificaciones en función del ancho de la calle, según la tabla siguiente:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Máximo nº de plantas sobre rasante</u>	<u>Altura máxima en metros</u>
menos de 6 m.	dos	6,50
entre 6 y 9 m.	tres	9,50
mayor de 9 m.	tres	10,50

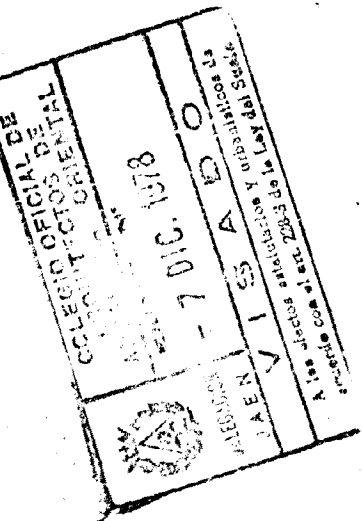
b) 1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el art. 74 de la Ley del Suelo, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos de dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

b) 2. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo 2º del artículo 74 de la Ley del Suelo, estos es, que cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del nº de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

c) La altura de las edificaciones en una plaza será la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ella concurra.



- d) Los anchos de calle se medirán en el punto medio de cada manzana comprendida entre dos calles adyacentes.
- e) Los paramentos visibles de paredes medianeras deberán componerse de manera decorosa y sencilla y con calidad similar a la de la fachada del edificio, en caso de que se prevea que estas circunstancias han de durar indefinidamente.
- f) Si el solar tiene fachada opuesta a calles de distintos anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.
- g) No se permite edificar por encima de la línea de coronación máxima, salvo en lo que se refiere a cajas de escaleras, chimeneas y ascensores, en una altura máxima de 2,75 m. Se admitirán cámaras cuya altura en fachada o patios interiores sea inferior a 1,00 m. medida a cara inferior del último forjado.



4.5.- Condiciones higiénico-sanitarias.

4.5.1.- Dimensiones de los patios: En los edificios que tengan patios interiores, regirán las siguientes normas para las dimensiones de los mismos, siendo "D" el diámetro mínimo en metros, del círculo inscribible y "S" la superficie en m².

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS

<u>Nº de plantas</u>	<u>D mínimo en m.</u>	<u>S mínima en m².</u>
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN COCINAS, PERO NO ABRAN DORMITORIOS NI ESTANCIAS

<u>Nº de plantas</u>	<u>D mínimo en m.</u>	<u>S mínima en m².</u>
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00

PATIOS CERRADOS A LOS QUE NO ABRAN DORMITORIOS, ESTANCIAS NI COCINAS

<u>Nº de plantas</u>	<u>D mínimo en m.</u>	<u>S mínima en m².</u>
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00

En los patios que se establecen con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones vivideras, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco, hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, así como cámaras, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

La longitud "L" del frente abierto no será inferior a $1/4$ de la altura del edificio, con un mínimo de 3,00 m.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto, cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que nosean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

4.5.2.- Fondo máximo edificable: En todo caso, el fondo máximo de edificación, en plantas de pisos, será de 25,00 m.

4.5.3.- Chimeneas de ventilación: Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que estén autorizados por los Organismos competentes y reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.



- b) Todos los conductos (colectores o individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm^2 . y la de los conductos individuales de 150 cm^2 .
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo no menor de 45° . Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también, y se da preferencia a igualdad de sección, los conductos de sección circular.
- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y, si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm^2 de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- i) El orificio de ventilación del local, se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo.
- j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm^2 de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, debe prolongarse 1,20 m. por encima de su punto de arranque al exterior.



La parte superior de la chimenea de ventilación debe ca-

ronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos termicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el correcto tiro de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

n) Para que estos sistemas de ventilación puedan ser empleados en las viviendas de protección oficial, los fabricantes tienen que solicitar del INCE los oportunos ensayos y la expedición de un certificado en el que conste el signo positivo de éstos y que el material ensayado cumple con las presentes normas.

4.5.4.- Superficie de ventilación e iluminación: La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. En zonas de clima cálido se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Así mismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

4.5.5.- Condiciones mínimas de las viviendas: Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con inodoro, lavabo y ducha, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, po-



drá servir de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella, no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones, serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, 6 m². de superficie y 15 m³. de cubicación. Dormitorios de dos camas, 10 m². de superficie y 25 m³. de cubicación. Cuartos de estar, 10 m². Cocinas, 5 m². Retretes, 1,50 m².

Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión de 14 m². La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se extenderá a 1 m.

La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielorraso, no será inferior a 2,50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m. en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas, estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas anteriormente, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

Solo se podrán autorizar viviendas a nivel inferior al de la calle, en terrenos situados en el medio urbano, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo. b) Impermeabilización de muros y suelos mediante el empleo de mortero y materiales hidrófugos adecuados. c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo éstas, como mínimo, la mitad de la altura de las habitaciones, pavimentación impermeable del terreno circundante, en una faja de altura de 1 m. adosada a los muros de fachada.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m. que



aumentará a 0,90 m. en las casas colectivas de más de dos plantas o más de cuatro viviendas.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm². En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Igualmente se preverá la acometida de la red general de abastecimiento de agua, con una asignación mínima de 50 l/hab., sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

Los retretes serán, en todo caso, de cierre hidráulico.

En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en cubierta, muros y suelo, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado.

4.5.6.- Balcones y miradores: No se permitirán vuelos a alturas inferiores a 3,50 m. sobre la rasante, o de 3,00 m. si se trata de balcones en calles de peatones o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.

El vuelo máximo de balcones y miradores no excederá del 7% de la anchura máxima de la calle, con el límite superior de 1 m.

La suma de las longitudes de los miradores de fachada, no excederá de 2/3 de la longitud total de fachada en dicha calle, debiendo separarse los miradores más de 1 m. de las medianerías, aunque esta distancia podrá reducirse a 0,60 m. si se a-



chaflana a 60º el costado de aquéllos.

4.5.7.- Viviendas interiores: No se permitirá la construcción de viviendas interiores

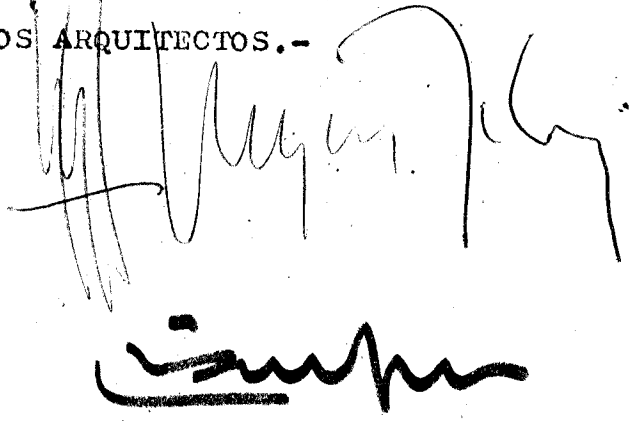
4.6- Condiciones estéticas.

Será obligatorio el tratamiento unificado en cuanto a composición y materiales de todas las fachadas de cada bloque

Composición libre.

Jaén, junio de 1.979.

LOS ARQUITECTOS.-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de 14 OCT 1980 de 1.9

EL SECRETARIO

