ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DE CALATRAVA (JAÉN)

2551 *Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava.*

Edicto

Doña Rocío Zamora Viana Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Santiago de Calatrava (Jaén).

Hace saber:

Que al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía y el Artículo 134 del RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre régimen del Suelo y ordenación Urbana, se procede a la publicación de las ordenanzas contenidas en el instrumento urbanístico aprobado para el municipio de Santiago de Calatrava, Delimitación de Suelo Urbano (DSU), incluidos los planos de ordenación, mediante el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), a la que se encomendó la tramitación completa del expediente, de 23 de diciembre de 1985 (BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de 15 de enero de 1986), así como de sus posteriores modificaciones.

1. Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la CPU el 15 de enero de 1986.

Texto (la planimetría se publica en documento anexo):

CAPITULO I
NORMAS GENERALES

Artículo 1.-Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas de la Delimitación de suelo urbano regirán en la totalidad de su Término Municipal, a partir de su entrada en vigor que, coincidirá, con la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de su aprobación definitiva.

Artículo 2.-Derecho complementario.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, complementa las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento de Jaén, aprobadas definitivamente por el Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda, en resolución del 27 de julio de 1973, y publicada en el B.O.E. de 8 de septiembre de 1973.

Artículo 3.-Vigencia.

La vigencia de las Presentes Ordenanzas será indefinida hasta que sean sustituidas por las que dicen el Plan General o Normas Subsidiarias Municipales, que en su momento y caso, serán aprobadas.

Artículo 4.-Publicidad

A efectos de cumplir lo especificado en el artículo 55 de la Ley sobra Régimen de Suelo y Ordenación Urbana Texto Refundido, Real Decreto 1346/1976 de nueve de abril, en adelante Ley de Suelo o, simplemente L.S, y los artículos 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Consejo de Ministros de 23 de junio de 1978, en adelante Reglamento de Planeamiento o, simplemente R.P. todos los documentos del presente Proyecto de Delimitación serán públicos.

Artículo 5.-Modificaciones.

El presente Proyecto de Delimitación y sus Ordenanzas podrán modificarse o revisarse en cualquier momento en que la situación urbanística del Territorio lo aconseje, siempre y cuando se tramite dicha modificación por el procedimiento establecido para su aprobación siguiendo los artículos 39 al 44 de la Ley del Suelo.

CAPITULO II
CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO

Artículo 6.-Clasificación.

En el ámbito de aplicación sólo existen dos tipos de suelo: El suelo urbano y el suelo no urbanizable.

Artículo 7.-Suelo Urbano.

Se considera Suelo Urbano los Terrenos incluidos en la superficie grafiada interiormente en el Plano correspondiente al Perímetro Urbano, no cumplir alguno de los requisitos siguientes:

1. Contar con características de urbanización básica: Acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica en situación adecuada para dar servicio.

2. Estar ocupados por zonas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie que el presente Proyecto prevé.

Artículo 8.-Suelo no Urbanizable.

Se considera Suelo No Urbanizable, todo el Suelo del Término Municipal no incluido dentro del perímetro definido anteriormente.

CAPITULO III
NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

*Artículo 9.-*Construcciones próximas a la carretera.

1. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica constituida por la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1073/77, de 8 de febrero.

2. Que en consecuencia, y con independencia de las zonas de dominio público, de servidumbre y de afectación señalados en dicha legislación, establece en los terrenos que no discurran por tramo urbano o constituyan travesía, una línea de edificación que esté situada, en las carreteras integradas en la red nacional, a 25 metros de las artista exterior de la calzada, y en las restantes, a 18 metros de dicha arista. Desde esta línea y hasta la carretera, queda prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, con la sola excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

3. En los tramos urbanos o que constituyan travesía, las distancias de las líneas de edificación se reducirán a la alineación grafiada en el Proyecto de Delimitación.

*Artículo 10.-*Adaptación al ambiente.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas y, a tal efecto, se seguirán las prescripciones contenidas en el artículo 73 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

*Artículo 11.-*Alturas.

1. No podrán edificarse a una altura superior a tres plantes medidas en cada punto del terreno.

2. A los efectos del cómputo de las tras plantas, 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.

3. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo 2º del artículo 74 de la Ley del Suelo, esto es, que cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamiento podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos en cada tramo de fechada 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 número de plantas que así resulta se despreciará 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.

CAPITULO IV
REGIMEN DEL SUELO URBANO

TITULO I
GENERALIDADES

Artículo 12.-Tipología del Suelo Urbano.

Según el uso al que esté destinado, el suelo urbano se clasifica de la siguiente manera:

a) Infraestructura básica.-Terrenos de viales dedicados a calles, plazas, abastecimiento, etc.
b) Espacios libres y zonas verdes.-Parques y jardines.
c) Equipamiento urbano.-Edificación pública: centros y servicios de interés público y social.
d) Edificación privada.

Artículo 13.-No edificable.

Se considerará suelo de utilización pública no edificable el incluido en los siguientes conceptos: Calles, plazas, zonas verdes y equipamiento deportivo definidos en los correspondientes planos.

Artículo 14.-Construcciones en el Suelo Urbano

El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar según el artículo 12 de las presentas Ordenanzas. No obstante, dicha limitación es superflua cuando se asegura, en cumplimiento de lo especificado en al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Consejo de Ministros del día 25 de agosto de 1978, la ejecución simultánea de la urbanización básica.

Si embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales que no estén en desacuerdo con las presentes Ordenanzas, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 83, apartado 2 de la Ley del Suelo y 46.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 15.-Solar.

Tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnen los requisitos siguientes:

· Contar con acceso rodado y pavimentado, servicios de agua, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas, encintado de aceras y con alineaciones y rasantes señaladas en el tranco de calle en que estén situados.

Artículo 16.-Usos permitidos.

Serán permitidos todos los usos de las construcciones y edificaciones que se promuevan o existan dentro del suelo urbano.

Las industrias existentes deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y Disposiciones Complementarias, por lo que no se deberá conceder licencias hasta que el emplazamiento sea autorizado por el cumplimiento de lo dispuesto en el referido Reglamento.

Las industrias y actividades en funcionamiento que incumplan dicho Reglamento y/o Ordenanzas particulares, se declararán fuera de Ordenación, 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 e incremento de su valor de expropiación. El Excmo. Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta normativa y caso de su trasgresión incoará el oportuno expediente de cierra.

Artículo 17.-Solar Edificable.

Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

· Superficie mínima, la resultante de multiplicar la longitud de la fachas por el ancho de la calle, con un mínimo de 30 metros cuadrados.

· Longitud mínima de fachada, el 30% del ancho de la calle con un mínimos de 3’60 metros.

· Fondo mínimo, en todo caso de 4’60 metros.

· Diámetro mínimo del circulo inscribible en el solar: en todo caso, 3’00 metros.

Además, deberá estar fuera de las superficies definidas en el artículo 10 de las presentes Ordenanzas, es decir, no formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva de equipamiento.

Se considerarán no edificables todos aquellos 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.

Artículo 18.-Deberes de los propietarios.

Los propietarios del suelo urbano deberán, en todo caso y como marca el artículo 83.3 de la Ley de Suelo:

1.º. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de E.G.B. al servicio de la unidad de actuación correspondiente.

2.º. Costear la Urbanización.

3.º. Edificar en los plazos fijados en la Ley del Suelo (Titulo III, Capítulo I).

Artículo 19.-Reparto de cargas.

El reparto equitativo de cargas que conlleva la ejecución de las correspondientes reparcelaciones se efectuará al amparo de lo especificado en el artículo 117.3 de la Ley del

Suelo y los correspondientes al Titulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 20.-Obras de Urbanización Básica.

En las zonas declaradas urbanas por su grado de consolidación, tales las obras referentes a urbanización básica de abastecimiento de agua y alcantarillado deberán prever las conexiones con las redes municipales en funcionamiento y, se justificará, si procede, la disponibilidad de caudal o capacidad a costa de los interesados.

Artículo 21.-Edificación.

Podrá actuarse directamente a través de proyecto de edificación, ya sean de reforma o de nueva planta, siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes de forma y contenido, salvo cuando, por ser zona de consolidación, sea preciso el correspondiente proyecto de Urbanización básica para dotar de la infraestructura prevista en el 7º de las presentes Ordenanza.

Artículo 22.-Suelo de equipamientos.

En el suelo que actualmente es destinado a equipamientos de tipo Escolar, Cultural, Asistencial, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Religioso, los proyectos de edificación deberán cumplir, además de las Ordenanzas de volumen de la presente Delimitación las normas particulares que los Organismos competentes en cada uno de ellos haya dictado.

Artículo 23.-Suelo Verde.

Las superficies delimitadas para jardines y espacios libres admitirán los siguientes usos:

· Jardines públicos.

· Juegos infantiles.

· Instalaciones provisionales de Ferias, mercadillos, cines de verano y cualquier uso compatible con su carácter.

Para tal fin, se adecuará la jardinería utilizando especies arbóreas y arbustivas propias de la zona que no requieran un mantenimiento costoso.

TITULO II
SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 24.-Sistema viario.

El entramado viario en suelo urbano, conservará las alineaciones y rasantes existentes.

Bajo las previsiones del artículo 102 del Reglamento de Planeamiento, el presente Proyecto de Delimitación completa las insuficientes actuales del sistema viario con las correspondientes alineaciones obligadas.

No obstante, las alineaciones y rasantes podrán ser completadas o reajustadas mediante el correspondiente estudio de detalle de acuerdo con los artículo 102.3 y 65 del Reglamento

de Planeamiento, o por el oportuno Proyecto de Urbanización.

Artículo 25.-Obras de Infraestructura.

Podrán redactar Planes Especiales para finalidades descritas en el apartado 3 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento siempre que, por razones de interés público, se considere necesario.

Artículo 26.-Pavimentación.

Los materiales y secciones tipo utilizadas serán en todo caso las que más se ajusten al tipo de calle según su intensidad de tráfico, velocidad específica y tipo del tráfico previsto.

Artículo 27.-Alumbrado.

Se ajustará en todo caso a la estética de la zona y utilización de la vía pública a que se destina. Las luminarias y demás elementos se ajustarán de forma que armonicen en el conjunto en que se quedan emplazados y las características técnicas y de iluminación, cumplirán las Normas e instrucciones para alumbrado urbano no editados por el M.O.P.U. (1.965) y, en especial:

	TRAFICO RODADO		PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS PEATONES
ILUMINANCIA RECOMENDADA	30 LUX	12 LUX	8 LUX	5 LUX
ADMISIBLE	20 LUX			
UNIFORMIDAD MÍNIMA /MEDIA	1/3	1/3	1/4	1/6

La situación de los centros de mando será tal que no ocasionen agresiones ni de tipo visual ni acústico, por lo que habrá de buscar siempre situaciones secundarias en la escena urbana.

Las redes de distribución o serán subterráneas o trenzadas y, en este último caso su aplicación en fachada será lo más oculto y seguro posible, utilizándose para ello brazos murales y siguiendo las especificaciones de los Reglamentos de Alta y Baja Tensión vigentes en el momento de la instalación.

CAPITULO V
REGIMEN DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª
LICENCIAS Y TRAMITACIÓN

Artículo 28.-Actos sujetos a la licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y usos del suelo relacionados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y, en particular, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, las reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, modificaciones de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, las obras de nueva planta, la primera utilización de los edificaciones existentes,

las obras de nueva planta, la primera utilización de los edificios y la modificación y uso de los mismos, la demolición de las construcciones y la colocación de carteles y propaganda visibles desde la vía pública, así como todos aquellos actos que así se señalase por la autoridad competente.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la presente Delimitación, Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como pr la vigente legislación de Régimen Local. En especial, el procedimiento se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios.

3. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la vigente Ley del Suelo. El Órgano competente será la Comisión Municipal Permanente, donde exista, y el Alcalde si es una obra menor, o no existiera aquella.

4. Las licencias de edificación perderán su validez a los 6 meses a menos que en este tiempo se haya realizado el 15% del total de presupuesto aprobado de la obra.

5. En ningún caso se entenderá adquirida licencia por silencio administrativo positivo.

Artículo 29.-Órdenes.

El Ayuntamiento podrá disponer, 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.

Artículo 30.-Actos sin licencia.

Cuando los actos referidos en el artículo 28 de las presentes Ordenanzas se efectuarán sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas para las mismas, el Alcalde dispondrá, de oficio o a instancia del Delegado Provincial 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 expresada 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 que diera lugar.

Artículo 31.-Infracciones.

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

SECCION 2ª
ALTURA DE LA EDIFICACIONES

Artículo 32.-Altura de la Edificaciones.

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

Ancho de la Calle	Máximo plantas sobre rasante	Altura máxima (metros)
< 6 metros	2 plantas	6’50 m
Entre 6 y 9 metros	3 plantas	9’50 m.
> 9 metros	3 plantas	10’50 m

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

3. Los anchos de las calles se medirán en el punto medio de cada manzana comprendida entra dos calles adyacentes.

4. Los parámetros 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.

5. Si el solar tiene fachada opuesta a calles de distintos anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente hasta unas profundidades proporcionales al ancho de cada calle.

En el caso de que las calles estén a distinta cota, se permitirá la prolongación de la altura máxima en la superior hasta la intersección con el plano trazado de 45º desde la altura de la última planta del edificio situado en la calle de menor cota, sin rebasar en ningún caso el ancho proporcional expresado en el párrafo anterior.

6. 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 metros. Se admitirán cámaras cuya altura en fachada o patios interiores sea inferior a 1’00 metro medida a cara inferior del último forjado.

SECCION 3º
CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 33.-Dimensiones de los patios.

1. En los edificios que tengan patios interiores, regirán las siguientes normas para las dimensiones de los mismos, siendo D” el diámetro mínimo de metros del círculo inscribible y la superficie en m^2.

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS		
NÚM. DE PLANTAS	“D” MÍNIMO EN METROS	“S” MÍNIMA EN $M.^2$
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 SE ABRAN COCINAS PERO NO BARAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS		
NÚM. DE PLANTAS	**“D” MÍNIMO EN METROS**	**“S” MÍNIMA EN M.²**
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		
NÚM. DE PLANTAS	**“D” MÍNIMO EN METROS**	**“S” MÍNIMA EN M.²**
1	2’00	6’00
2	3’00	9’00
3	3’00	9’00
4	3’00	9’00

2. En los patios que se establece con las condiciones anteriores, las luces restas de las habitaciones vividoras, medidas normalmente la 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.

3. 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 del 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.

4. 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 a éstos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

5. Los patios abiertos a fachada cumplirán las condiciones siguientes:

a) La longitud “L” del frente abierto no será inferior a ¼ de la altura del edificio, con un mínimo de 3’00 metros.

b) 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 no sean dormitorios o estancia.

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

Artículo 34.-Fondo máximo edificable.

En todo caso, el fondo máximo de edificación, en planta de pisos, será de 20’00 metros.

Artículo 35.-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 45º. 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 sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1’5. Se admiten, también, y se de preferencia o igual 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 cierra 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 aira.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2’20 metros 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 metros 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 metros, por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

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

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

n) Para que éstos 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 consta el signo positivo de estos y que el material ensayado cumple con las presentes normas.

*Artículo 36.-*Superficie de Ventilación e iluminación.

1. 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.

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

3. 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.

4. Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

*Artículo 37.-*Condiciones mínimas de las viviendas.

1. Toda vivienda unifamiliar 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 de sexo de sus moradores.

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

3. 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.

4. Cuando la pieza se ventile a través de galería, podrá servir de dormitorios, y la superficie total de huecos de ella, no será inferior a la mitad de fachada y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

5. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones, serán las siguientes: Dormitorios de una sola cama, 6 m.^{2} de superficie y 15 m.^{3} de cubicación. Dormitorios de dos camas, 10 m.^{2} de superficie y 25 m.^{3} de cubicación. Cuartos de estar, 10 m.^{2}. Cocinas 5 m.^{2}. Retretes 1’50 m.^{2}.

6. Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión de 14 m.^{2}. La anchura mínima del pasillo, será de 0’80, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se extenderá a 1 m.

7. La altura de todas la habitaciones medida del pavimento al cielorraso, no será inferior a

2’50 metros, en el medio urbano, pudiendo descender 2’20 metros, en las casas aisladas y en el medio rural.

8. 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.

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

10. Sólo 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 metros, de espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante el empleo de mortero y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas la habitaciones, teniendo estas, como mínimo, la mitad de la altura de las habitaciones, pavimentación impermeable del terreno circundante, en una faja de altura de 1 metros adosada a los muros de fachada.

*Artículo 38.-*Escaleras.

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0’80 metros, que aumentará a 0’90 metros en las casas colectivas de más de dos plantan o más de cuatro viviendas.

2. En las casas colectivas, las escaleras tendrá, necesariamente iluminación y ventilación directas con el exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 1 m.^{2}, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm.^{2}. 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 metros de diámetro.

*Artículo 39.-*Saneamiento.

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 proveerá la acometida de la red general de abastecimiento de agua, con una asignación mínima de 50- l/ habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda. Lo retretes serán, en todo caso, de cierre hidráulico. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, éstos locales deberán aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

Artículo 40.-Aislamiento.

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.

Artículo 41.-Balcones y Miradores.

1. No se permitirán vuelos a alturas inferiores a 3’50 metros, sobre la rasante, o de 3’00 metros, si se trata de balcones en calles de peatones o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.

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

3. 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 metros, de las medianerías, aunque ésta distancia podrá reducirse a 0’60 metros, si se achaflana a 60º el costado de aquellos.

4. En calles de menos de 6 metros de anchura, no se permitirán miradores. Permitiéndose, no obstante, un ancho uniforme máximo en los balcones de 40 cm.

Artículo 42.-Viviendas interiores.

No se permitirán la construcción de viviendas interiores.

SECCION 4ª
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS VIVIENDAS

Artículo 43.-Tratamientos de fachada.

Será obligatorio el tratamiento unificado en cuanto a composición y materiales de todas las fachadas en cada bloque, incluido en cada caso la planta baja de la edificación. Composición libre.

Artículo 44.-Portadas, escaparates y vitrinas.

Sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0’14 metros, en calles de hasta 15 metros, y 0’24 metros en las restantes.

Artículo 45.-Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2’25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0’40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter en la vía pública. El espesor será, como máximo el 15 % de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

Artículo 46.-Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, menos 0'40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

Artículo 47.-Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas. Se prohíben los de tela y otros materiales que no reúnan mínimas condiciones de estética. No cubrirán los huecos de la edificación. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de las instalaciones y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle, requiriendo para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con hueco situados, a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera de frente.

Artículo 48.-Banderines.

Son los anuncios normales a fachada. Su altura y saliente será el mismo que para los balcones. En las plantas de pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepechos. En los luminosos además de cumplir con las normas de instalación y las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de locales con huecos a menos de 5 metros.

CAPITULO IV
NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION I
NORMAS GENERALES

Artículo 49.-Construcciones.

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las relacionadas con obras públicas, sin perjuicio de las excepciones que se prevén en los artículo 50, 51 y 52 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 50.-Explotaciones Agrícolas.

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas guardarán relación con la naturaleza y uso de la finca, de tal forma que sirvan para vivienda, uso agrícola en sentido estricto o ambas conjuntamente, pero siempre que la construcción sea proporcionada cuantitativa y cualitativamente, con la finca o explotación agrícola en la que se ubique.

2. Al mismo tiempo, dichas construcciones se ajustarán, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y, concretamente, en aplicación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, no se admitirá la división o segregación de una finca rústica cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

3. Se prohíbe, en esta clase de suelo, la realización de parcelaciones urbanísticas,

sancionándose la infracción conforme al artículo 66 del Reglamento de Disciplina Urbanísticas, aprobado en el Consejo de Ministros el día 23 de junio de 1978.

Artículo 51.-Obras Públicas.

1. Los actos edificatorios al amparo de una obra pública, deberán estar inexcusablemente vinculados directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de dicha obra.

2. No obstante lo anterior, podrá autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 43.3 de le Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la declaración de utilidad publica o interés social ha de tener una habilitación legal expresa en la normativa específica con base a la cual se pretende realizar la edificación o instalación.

b) Que ésta sea de tal naturaleza que exija su ubicación en el medio rural.

Artículo 52.-Edificios.

1. Asimismo, y con igual procedimiento, podrá autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2. A estos efectos, se entenderá que existe tal posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no se podrá autorizar la construcción cuando la parcela sea inferior a 5.000 m.^{2}, las separaciones a linderos sean menores de 20 metros y existan ya más de cinco viviendas en un radio de 100 metros con respecto a aquella que solicite autorización para construir, extremos que tendrán un reflejo documental en Plano informativo y en una certificación municipal, sin perjuicio de la comprobación que se estime oportuno solicitar de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o de la Dirección Provincial de Urbanismo.

3. Los tipos de construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4. Una vez que los Proyectos, que pueden ser básicos o a nivel de anteproyecto, hayan sido tramitados y aprobados conforme a los dos artículos precedentes, el Ayuntamiento otorgará la licencia conforme al artículo 28 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 53.-Protección del Paisaje.

Las actividades susceptibles de producir fuertes impactos paisajísticos, como son la publicidad exterior, minas y canteras, vertederos, o edificaciones no comunes en el lugar estarán sujetas a control especial a la hora de concesión de licencias urbanísticas, no permitiéndose su ubicación en lugares de gran incidencia visual, paisajes sobresalientes o áreas catalogadas en este Proyecto como de protección integral o preferencial.

Artículo 54.-Infraestructuras.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas comunes que se exponen a continuación:

· Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión.
·
Toda obra de implantación de nuevas infraestructuras, deberá ir acompañada por el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en el que la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización.

Artículo 55.-Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al tránsito de ganado y comunicaciones agrarias. Se prohíben de forma general las siguientes actividades sobre terrenos del vial pecuario clasificado:

1. Las edificaciones permanente salvando sólo aquellas promovidas por la Administración competente como apoyo a los fines de protección.

2. Los cercados de cualquier tipo.

3. Los aprovechamientos temporales (roturaciones, instalaciones eventuales…) que no cuentan con la previa autorización del ICONA.

Artículo 56.-Actividades extractivas.

La realización de cualquier actividad se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de julio de 1973 y su Reglamento de aplicación. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica dichas actividades deberán someterse al requisito de previa licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Toda explotación minera a cielo abierto o de Interior en las que las inhalaciones o trabajos en el exterior alteren sensiblemente el especio natural, y las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas supongan modificaciones significativas en éstos, deberá de contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía, previo informe del Instituto Geológico y Minero y del ICONA, en las primeras o de la Comisaría de Agua o ICONA en el caso de las graveras.

Artículo 57.-Actividades Industriales.

En suelo No Urbanizable sólo serán admitidas de formas excepcionales actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en el medio rural.

En caso que la industria entre dentro de las consideradas como Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa, para la concesión de licencias será requisito previo Estudio de Evaluación de

Impactos Ambientales.

La implantación de industrial deberá en todo caso respetar las limitaciones sobre distancias establecidas en la legislación vigente, así como la normativa sobre vertidos, emisiones atmosféricos, etc…, incluidos en la legislación sectorial.

Artículo 58.-Actividades Turísticas y Recreativas.

El acondicionamiento de espacios para actividades turísticas o recreativas estará sujeto en toda la provincia a licencia urbanística, que habrá de ser tramitada por el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo (Texto Refundido).

SECCION 2º
NORMAS PARTICULARES

Artículo 59.-Protección integral (lagunas y riberas).

En el suelo calificado como de protección integral se grafía en el plano correspondiente regirá la siguiente normativa:

1. Para la zona protegida y un anillo de protección de 50 metros de ancho, se prohíbe toda clase de aprovechamientos salvando los que resulten compatibles con la protección o regeneración de sus valores naturales. Sólo se permitan la caza, aprovechamientos de la vegetación natural y actividades científicas y/o recreativas pasivas.

2. Asimismo, se prohíbe toda actividad edificatoria, explotaciones agrícolas, vertidos de residuos y captaciones de aguas.

3. En el anillo de protección segundo, de 450 metros de ancho, no se permiten edificaciones pero sí aprovechamientos tradicionales agrícolas, ganaderos o forestales. Las captaciones de agua sólo si se demuestra que no afectarán al régimen hídrico.

4. Todo tratamiento de los cultivos, en este segundo anillo, con productos fitosanitarios será objeto de control por parte del Organismo Competente en la materia.

5. Para toda la zona incluidos los anillos de protección, quedan prohibidas las actividades extractivas e industriales.

6. Las roturaciones en el segundo perímetro de protección se harán siguiendo las líneas paralelas al perímetro de la zona objeto de protección.

Artículo 60.-Protección preferencia (Áreas forestales).

Para el suelo calificado como de protección preferencial regirá la siguiente normativa:

1. Se prohíben usos y actividades residenciales e industriales no ligadas a las propias explotaciones, por lo que, para la implantación de una cierta actividad tendrá previamente que aprobar su ubicación el Organismo Competente de la Junta de Andalucía en la materia objeto de licencia.

2. Se prohíben actividades turísticas, vertederos de residuos sólidos, circulación de

vehículos fuera de las pistas previstas para tal fin, las talas a hecho y las instalación de infraestructuras no ligadas a la explotación o mantenimiento de las actividades que sobre él se desarrollan. No obstante, si las condiciones obligaran a su implantación, será preceptivo la demostración mediante un Estudio de Impacto Ambiental de si inocuidad.

Artículo 61.-Protección Especial (Embalses).

En suelo calificado como de protección especial regirá la siguiente normativa:

1. Se prohíben roturaciones, vertidos de todo tipo y edificaciones en un perímetro de 50 metros alrededores de la línea de máxima embalse.

2. Cualquier licencia para actividades dentro de los 500 metros de perímetro rodeando a la línea antes definida, deberá contar con la aprobación de la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.

3. Se prohíben en los primeros 15 Km. De todos los cauces directamente alimentadores de embalses, contabilizados desde a línea de máximo nivel de los mismos, las extracciones de áridos de cualquier tipo de modificación de los propios cauces.

Artículo 62.-PLANOS (Anexo).

Lo que se hace público para general conocimiento, como en cumplimiento a la legislación vigente en la materia.

Asimismo, se publican las dos modificaciones realizadas a la misma:

2. Modificación aprobada por la CPU el 11 de septiembre de 1997.

Texto ordenanzas aprobadas (la planimetría se publica en documento anexo):

ORDENANZAS

En todo lo no previsto por esta modificación serán de aplicación las ordenanzas actualmente vigentes de la Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava, así como las aplicables en su caso al término municipal.

Primera.-El Art. 16 de la vigente Delimitación de Suelo Urbano queda redactado como se indica:

Artículo 16.-USOS PERMITIDOS.

En suelo urbano se permitirán los usos siguientes:

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar siempre que se ajusten a las condiciones edificatorias reguladas en estas ordenanzas.

- Industrial; se permitirá siempre que se trate de pequeñas industrias compatibles con el uso residencial. No se consideran compatibles las relacionadas en los Anexos I y II de la Ley 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza así

como las actividades previstas en el anexo tercero del mismo cuerpo legal, relacionadas bajo los números 1, 3, 6, 31, 32 y 34.

Condiciones edificatorias: Para el uso industrial anteriormente referido la edificación se retranqueará respecto de la alineación oficial en 3 metros. La parcela mínima para este uso es de 250 m², siendo su edificabilidad de 0´8 m²/m². Las edificaciones de este tipo tendrán un límite de altura de máxima de 7,50 m.

- Agropecuario; queda definido en los siguientes términos:

Almacenamiento de aperos de labranza, y guarda de animales vinculados a la explotación agraria, siempre que no signifique explotación en estabulación permanente y por tanto no se precise resolución de Calificación Ambiental. Se permitirá asimismo la guarda de animales dedicados al autoconsumo y siempre que por su número o especie no altere la calidad ambiental de la zona.

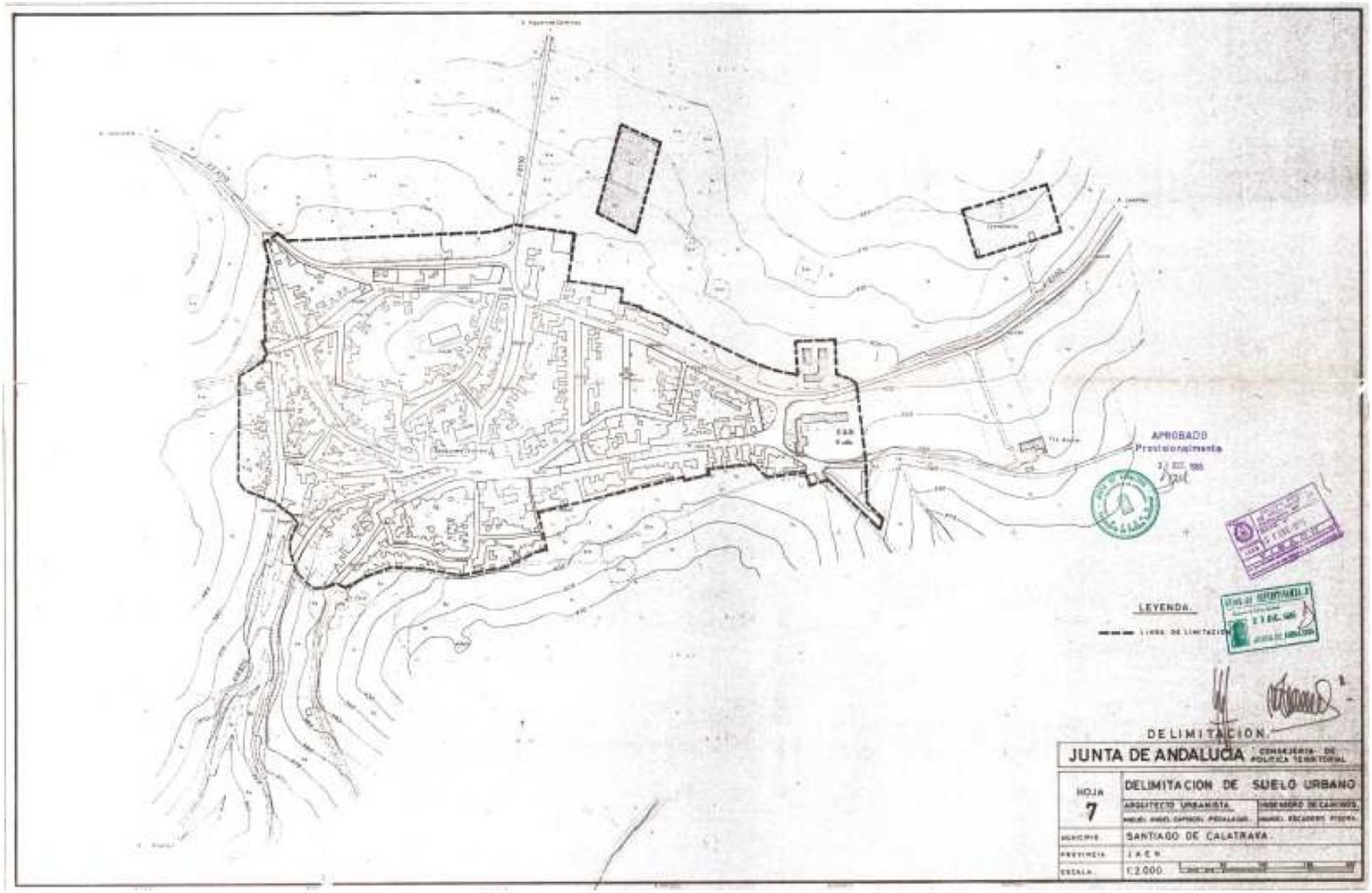
Las condiciones edificatorias para este tipo de edificaciones serán las mismas que la previstas para el uso industrial.

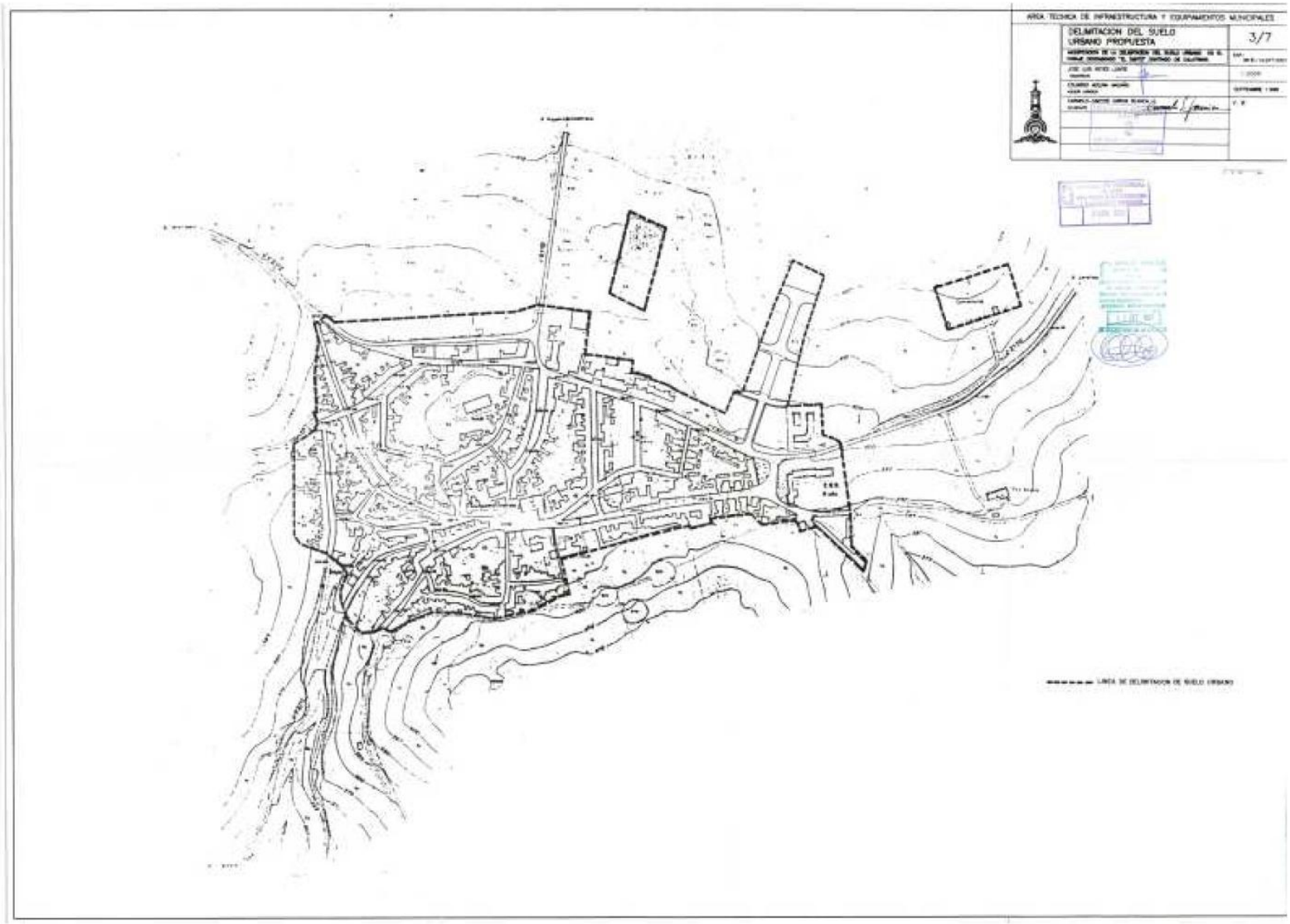
- Comercial.
- Dotacional (incluye equipamientos y espacios libres).

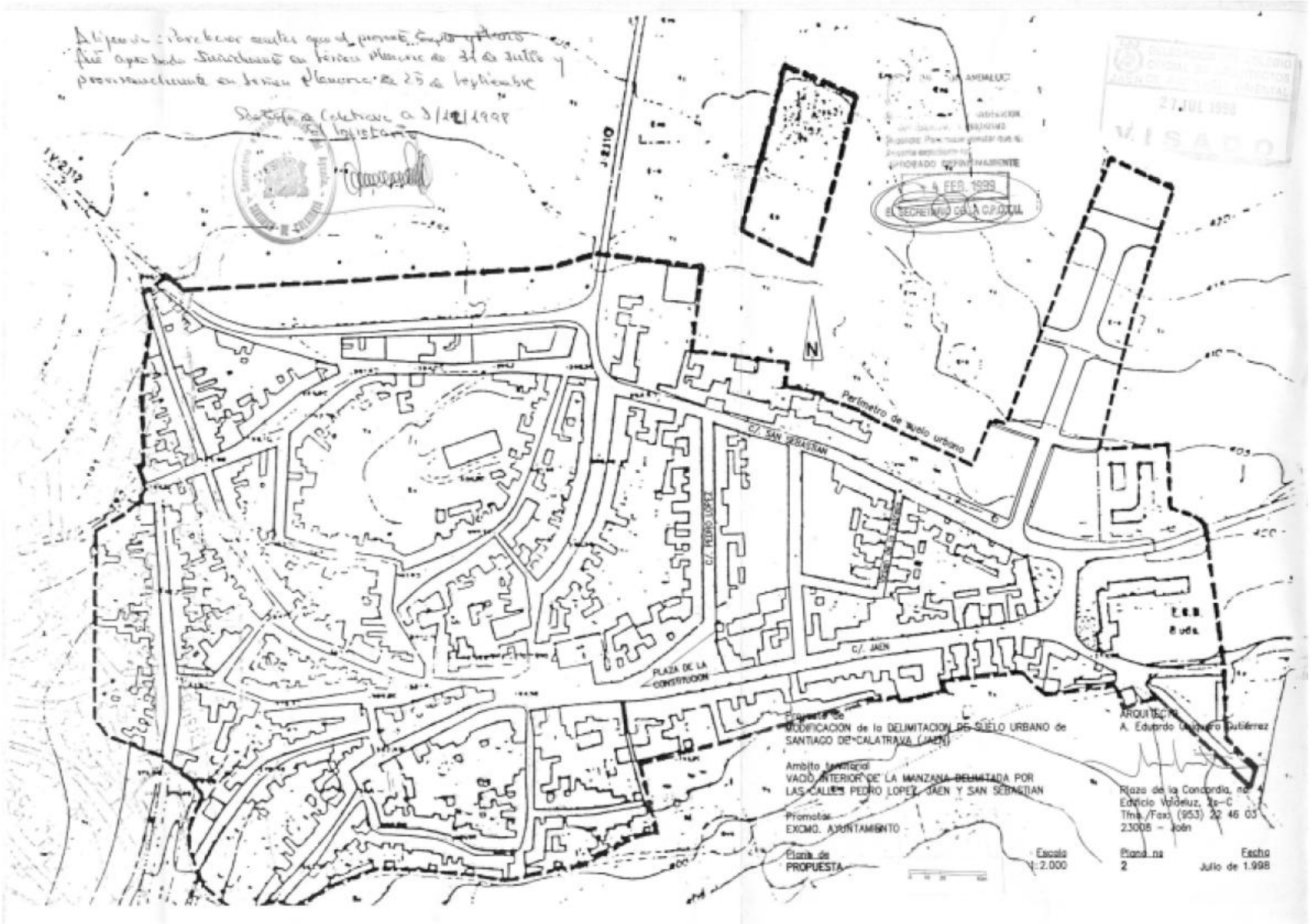
No obstante lo referido, el hecho de que una actividad se pueda o no permitir en suelo urbano, vendrá determinado por el trámite ambiental previo y necesario al otorgamiento de la correspondiente licencia de actividad, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y Reglamentos que la desarrollan.

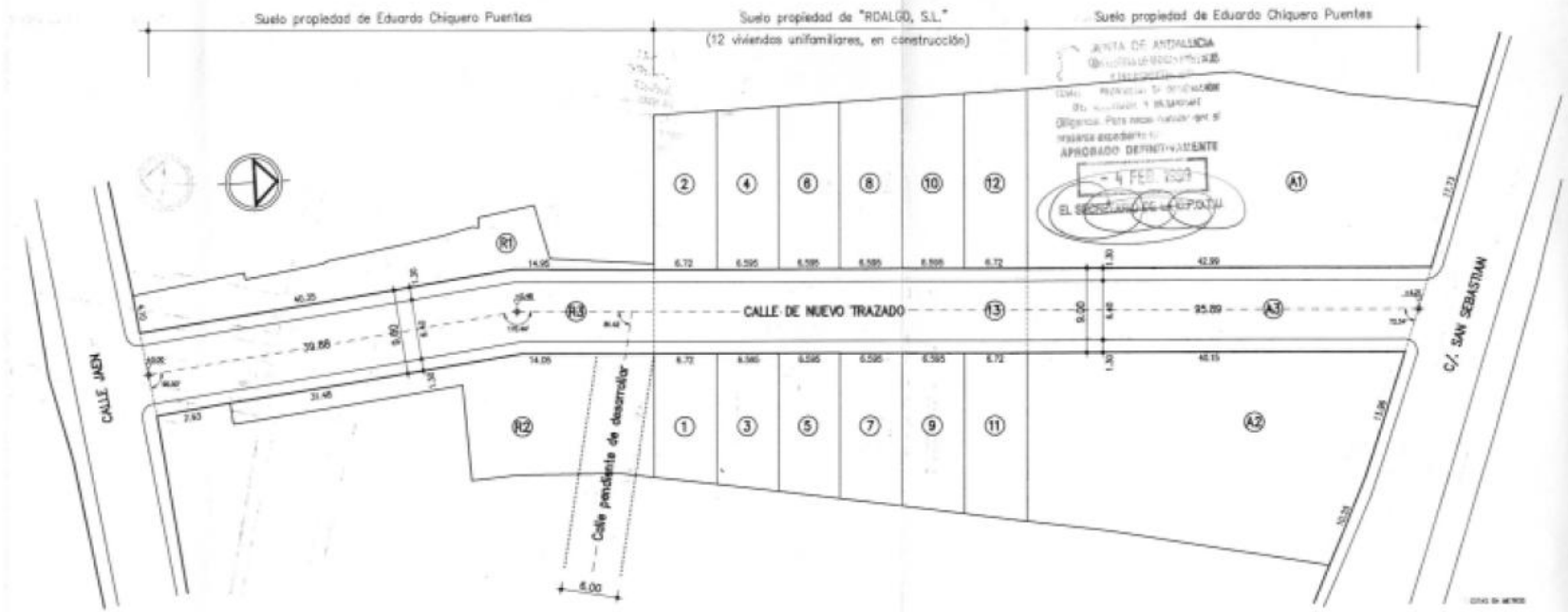
3. Modificación aprobada por la CPU el 4 de febrero de 1999. Solo planimetría que figura en documento anexo.

4. ANEXO.


APROBADO
Provisionalmente
LEYENDA
DELIMITACION
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
HOJA 7
DELIMITACION DE SUELO URBANO
ARQUITECTO URBANISTA
INGENIERO DE CAMINOS
MUNICIPIO
SANTIAGO DE CALATRAVA
PROVINCIA
JAEN
ESCALA
1:2.000


AREA TECNICA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES
DELIMITACION DEL SUELO URBANO PROPUESTA
3/7
LINEA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO


N
Perímetro de suelo urbano
C/ SAN SEBASTIAN
C/ PEDRO LOPEZ
C/ JAEN
PLAZA DE LA CONSTITUCION
Proyecto de
MODIFICACION de la DELIMITACION DE SUELO URBANO de
SANTIAGO DE CALATRAVA (JAEN)
Ambito territorial
VACIO INTERIOR DE LA MANZANA DELIMITADA POR
LAS CALLES PEDRO LOPEZ, JAEN Y SAN SEBASTIAN
Promotor
EXCMO. AYUNTAMIENTO
Plano de
PROPUESTA
Escala
1:2.000
Plano nº
2
Fecha
Julio de 1.998
ARQUITECTO
A. Eduardo Cabello Gutiérrez
Plaza de la Concordia, nº
Edificio Valdeluz, 1º-C
Tfno./Fax (953) 22 46 03
23008 - Jaén
27 JUL 1998
VISADO
4 FEB. 1999



SUPERFICIES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	A1	A2	A3	R1	R2	R3	SUMA (m2.)
Solar (m2.)	90.42	113.13	93.35	114.09	97.90	117.13	102.45	120.16	107.00	123.19	113.74	128.66		883.43	748.20		226.01	327.43		3.506.29
Calle (m2.)													358.38			374.13			489.42	1.221.93
																				4.728.22

Diligencia: Para hacer constar que el presente Expediente y Planos fué aprobado Inicialmente en Junta Vecinal de 31 de Julio y provisionalmente en Junta Vecinal de 25 de Septiembre

Santiago de Calatrava a 3/12/1998
El Secretario

Proyecto de
MODIFICACION de la DELIMITACION DE SUELO URBANO de SANTIAGO DE CALATRAVA (JAEN)

Ambito territorial
VACIO INTERIOR DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES PEDRO LOPEZ, JAEN Y SAN SEBASTIAN

Promotor
EXCMO. AYUNTAMIENTO

Plano de carácter informativo
ORDENACION

Escala 1:400 | Plano nº 3 | Fecha Julio de 1.998

ARQUITECTO
A. Eduardo Chiquero Gutiérrez

Plaza de la Concordia, nº. 4
Edificio Valdeluz, 2º-C
Tfno./Fax: (953) 22 46 03
23008 – Jaén

Lo que se hace pública para general conocimiento.

Santiago de Calatrava, a 13 de Marzo de 2013.- La Alcaldesa-Presidenta, ROCÍO ZAMORA VIANA.