



# Ayuntamiento de La Guardia de Jaén



AYUNTAMIENTO DE  
LA GUARDIA DE JAÉN  
Registro de FACHADA  
Nº. 438  
Fecha: 26.03.2002...

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE JAÉN  
C/ Almenas, 1  
23.001 - JAÉN

Correspondemos a su escrito, número de salida 198, de fecha 4 de Febrero de 2.002, y adjunto me complace remitir a ese Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, informe del Arquitecto Municipal asumido por este Ayuntamiento, en aclaración de las dudas planteadas en la aplicación de las Ordenanzas en el ámbito del Plan Parcial "El Arrabal - Ciudad Jardín, Entrecaminos del SAU-2", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en este término municipal.

La Guardia de Jaén a 5 de Marzo de 2.002

El Alcalde

COLEGIO OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE JAÉN  
REGISTRO GENERAL  
8 MAR 2002  
ENTRADA: 58 SALIDA:

*[Firma manuscrita]*  
Fdo. Juan Ramón Romero Jurado

Fdo. Juan Ramón Romero Jurado

*[Sello circular]*  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

Ante la problemática planteada, así como las diversas interpretaciones que se están haciendo, en cuanto a la aplicación de las Ordenanzas en el ámbito del Plan Parcial "EL ARRABAL, CIUDAD JARDÍN ENTRECAMINOS", del SAU-2, de las Normas Subsidiarias de La Guardia, los criterios a tener en cuenta serán:

1º.- En cuanto a la tipología de vivienda "ADOSADA" o en "HILERA", el criterio mantenido y que se propone mantener, es el de no dejar medianerías al descubierto.

2º.- Este criterio se basaba en la definición de adosada que el propio Diccionario de la Real Academia da de esta palabra. "ADOSADO/A. Dicho de un edificio especialmente de un chalé que está construido unido a otros con los que comparte una o más paredes laterales". "ADOSAR. Poner una cosa, por su espalda o envés contigua a otro. Colocar espalda con espalda".

No obstante se admite como permisividad, que como mínimo los alzados contiguos de las adosadas o pareadas, puedan tener en contacto al menos un 50% de los citados alzados, siempre que el resto no adosado o unido, se trate con los mismos materiales y diseño que los demás de las viviendas proyectada. Se deberá presentar plano que lo especifique.

### 3º.- FACHADA.

3.1.- En el artículo 2.3.3.1. USO DOMINANTE, se indica "Las viviendas tendrán que ser exteriores, cumpliendo las condiciones siguientes:

- a). Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b). Que de a un espacio cerrado, o patio interior de manzana cuya anchura ...
- c). Que satisfaga una de las condiciones anteriores en una longitud de FACHADA de cinco metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.
- d). No se consentirán viviendas en sótanos o semisótanos".

Según la definición del Diccionario de la Real Academia, FACHADA. Paramento exterior de un edificio, generalmente el principal.

Por todo lo expuesto se considera FACHADA, solo aquel o aquellos paramentos que den a calle o plaza. Los otros serán alzados.

### 4º.- ALTURA MÁXIMA. (Artículo 2.4.1.2).

ALTURA MÁXIMA: 6,50 m. NÚMERO DE PLANTAS: 2.

Las Ordenanzas dicen: "La altura máxima de la edificación de 6,50 m., anteriormente indicada, se medirá en la línea de intersección del plano de fachada con el plano del terreno.(Se entiende hasta la parte baja del último forjado). Esta condición, en edificaciones con retranqueos a fachadas, se cumplirá en al menos una de las fachadas".

Se medirá en el punto medio de la fachada.

Como ya se ha explicado anteriormente, al hablar de fachadas, nos estamos refiriendo a los paramentos que dan a calles o plazas, los otros serán alzados y no les será de aplicación lo de la altura máxima indicada.

Este criterio viene avalado por lo que en el artículo 2.4.1.3. RETRANQUEOS, se indica: "Se establece un retranqueo con respecto a la fachada de 5,00 m. y con respecto a medianerías de 3,00 m.

En cuanto a retranqueos de las plantas de sótano o semisótanos, se permitirá adosarse a la finca colindante, siempre y cuando no sobresalga el plano superior del forjado del techo de esas plantas, como máximo 1,00 m., de la rasante natural del terreno, entre ambas fincas. En caso contrario tendrá que retranquearse lo ya indicado en retranqueos. Se permite como excepción cuando haya un proyecto unitario, de un solo promotor, o consentimiento de los propietarios afectados, mediante documento escrito.

Otra aclaración que se hace es la del "plano del terreno", nos referimos al plano natural del terreno en la parcela, no el que se pueda obtener mediante movimientos de tierras según convenga. Para lo cual será exigible que en el plano de parcela se contemplen las curvas de nivel. Este extremo se aplicará en las parcelas destinadas a vivienda aislada. En el resto será preceptivo presentar plano de manzana con la rasante "virtual", que una las calles opuestas. Y esta será la que se utilice para la medición de las alturas.

Si debido a la pendiente del terreno natural en la/s fachada/s, determinada zona de planta baja presenta tal altura que permita su conversión en dos plantas, se indica como prohibido este extremo, a no ser que una de ellas pueda ser considerada semisótano y no podrá ser considerada semisótano si en cualquier punto de su fachada se eleva sobre la rasante natural más de 1,50 m., medidos a la parte baja del forjado.

Existe una permisividad, en la entrada a garajes en sótano o semisótano, siempre que tengan una anchura no mayor de 3,50 m., (franja de terreno excavada en trinchera), que se aceptará una altura máxima libre de 2,50 m.

**CASAS EN SOLARES CON FACHADA A CALLES OPUESTAS.** Cuando un mismo solar tuviese frente opuestos de fachada a dos calles de distinta rasante, se edificará por cada calle, con la altura en su fachada que le corresponde y con un fondo máximo del 50% de la ocupación en planta.

**CASAS EN SOLARES DE ESQUINA.** Se cumplirá la normativa de alturas en las dos fachadas, con los criterios indicados y con las limitaciones y autorizaciones ya expresadas.

Si debido a la pendiente de cualquiera de las calles, determinada zona de planta baja presenta tal altura que permita su conversión en dos plantas, se indica como prohibido este extremo, a no ser que una de ellas pueda ser considerada semisótano, y no podrá ser considerada semisótano si en cualquier zona de su fachada se eleva sobre la rasante más de 1,50 metros.

Existe una permisividad, en la entrada a garajes en sótano o semisótano, siempre que tengan una anchura no mayor de 3,50 m., (franja de terreno excavada en trinchera), que se aceptará una altura máxima libre de 2,50 m.

Si aún así se superara la altura de 1,50 m. del semisótano en alguna zona, en la última planta se retranqueará a partir de ese punto, con un fondo de 2,50 m. de la línea de fachada.

#### 5º.- ALTURAS POR ENCIMA DE LA LÍNEA DE CORNISA.

En el artículo 2.4.1.1. Se indica: "Sólo se permitirán construcciones por encima de la altura correspondiente a la línea de cornisa, con destino a la caja de escaleras y a lavaderos, tendedores, etc., siempre que no se dejen las instalaciones (depósitos de agua y otros) visibles desde la calle".

En esta permisividad, se fija un máximo de superficie de ocupación de dieciséis m2. construidos, bajo cubierta, para depósitos, maquinaria, etc. y para la caja de escalera lo que esta ocupe en planta, con la cubierta en pendiente con la misma inclinación del tramo de escalera.

#### 6º.- CUBIERTAS.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y ya se ha indicado las construcciones que se permiten por encima de la altura máxima autorizada. Estas tendrán que estar inscritas dentro de un plano de 45 grados desde la altura máxima permitida en fachada. Ningún caballete podrá estar a más de tres metros de altura, sobre el forjado sobre el que se construya. En caso de sala de máquinas de ascensores, se estará a la altura que marque la normativa para los mismos.

Los faldones de la cubierta, cuando existan, se iniciarán desde la línea de intersección del plano superior del último forjado y el plano de fachada o alzado.

#### 7º.- EDIFICABILIDAD.

En el Plan Parcial queda indicada la edificabilidad que le corresponde a cada parcela.

En la medición de la edificabilidad se incluyen los cuerpos volados en sus dimensiones exteriores reales, así como las terrazas cubiertas en entrantes o salientes de fachada, pero contando en ellas solamente la mitad de su superficie. No cuentan los voladizos sin cubrir de balcones, ya sean sueltos o corridos.

Los porches contarán el 50% de su superficie construida, a los efectos de edificabilidad.

Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, destinándose a locales que no sean vivideros.

#### 8º.- PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima en la zona Residencial del Plan Parcial es de 800 m2. No pudiéndose segregar parcelas inferiores a esta superficie bajo ningún concepto.

#### 9º.- NOTA.

Para el resto de ordenanzas que no se hace mención en esta ACLARACIÓN, se estará a lo preceptuado en el Plan Parcial y en las Normas Subsidiarias.