

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**2018/4985** *Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza reguladora de la Edificación núm. 1. Casco antiguo del vigente PEPRI, para actualizar las condiciones de ornato y estéticas, así como definir un modelo de banderola.*

#### **Edicto**

Expte.- 176/18

El Pleno de la Corporación Municipal de Jaén, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2018, adoptó acuerdo de Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual de la Ordenanza Reguladora de la Edificación Nº 1 – Casco Antiguo del vigente PEPRI, conforme al Documento Técnico elaborado de fecha 11 de septiembre de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se inserta el texto íntegro de la Modificación de la Ordenanza:

MODIFICACIÓN DE LA “ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO” DEL VIGENTE PEPRI, PARA ACTUALIZAR LAS CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICAS, ASÍ COMO DEFINIR UN MODELO DE BANDEROLA.

A.- Memoria Informativa.

A.1. Promotor de la Modificación.

La presente modificación es promovida por el Ayuntamiento de Jaén, a instancias de la Concejalía de Casco Histórico y Promoción Económica.

A.2. Autor de la Modificación.

La presente modificación es redactada por el Área de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén.

A.3. Objeto de la Modificación.

La modificación que se plantea se refiere a la ordenanza reguladora de la edificación “nº 1 - Casco Antiguo” del vigente PEPRI, en concreto para actualizar las condiciones de ornato y estéticas, así como para definir un modelo de banderola especialmente diseñado para el ámbito.

B.- Memoria Justificativa.

B.1. Oportunidad y Conveniencia de la Modificación.

B.1.1. Respecto a las Condiciones de Ornato y Estéticas.

El casco histórico de Jaén está declarado como Bien de Interés Cultural con la tipología de Conjunto Histórico (Decreto 272/2011, de 2 de agosto).

El deber de ornato y estética urbanos, cobra especial relevancia en aquellos espacios que gozan de especial protección en atención a su valor histórico, artístico o etnográfico. En este sentido, y ante la conveniencia de concordar los contenidos del PEPR I vigente, la nueva delimitación de Conjunto Histórico y el nuevo PGOU, se plantea la necesidad de protocolizar y concretar en un único marco normativo municipal los criterios homogéneos aplicables sobre las condiciones técnicas y estéticas que han de respetarse por los interesados y titulares de inmuebles en espacios protegidos, en la ejecución de actuaciones surgidas como consecuencia del deber de conservación que exigen las normas antes citadas.

El Ayuntamiento de Jaén, consciente de todas las circunstancias antes señaladas, ha creído oportuno modificar la actual Ordenanza nº 1 “Casco Antiguo”, para que aglutine las disposiciones de la normativa vigente, en relación con el Conjunto Histórico de Jaén.

Así pues, uno de los objetos de la presente modificación es desarrollar las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta y las actuaciones de reforma, ampliación, etc., en el Conjunto Histórico de Jaén.

El objetivo primordial es conservar la estética general del municipio y su tipología tradicional, así como el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y natural de Jaén.

B.1.2. Respecto a la Definición de un Modelo de Banderola.

El vigente PEPR I regula los escaparates, los toldos y los rótulos publicitarios en fachada, pero no los elementos publicitarios que se ubican de forma perpendicular a la fachada de los establecimientos.

Esta falta de regulación no es sino la voluntad normativa de no contemplar estos elementos.

Sin embargo, la propia evolución de cualquier ciudad, de la que la nuestra no es ajena, implica la concepción social de la actividad publicitaria como una costumbre más de los ciudadanos, que ubican por doquier estos elementos, pero sin ningún tipo de normalización.

Por tanto, es exigible a la administración municipal una actitud receptiva con las tendencias actuales de reclamo comercial, siempre y cuando se ejecuten en consonancia con el ámbito del Conjunto Histórico.

En este sentido, entendemos razonable que pueda ubicarse un modelo de banderola de pequeñas dimensiones y que pueda albergar una pequeña superficie destinada a la publicidad patrocinadora.

Como no puede ser de otra manera, si se pretende su ubicación sobre edificios protegidos o

sus entornos, deberá contarse con el informe favorable de las comisiones competentes en materia de protección del patrimonio.

B.2. Propuesta de Modificación.

B.2.1. Respetto a las Condiciones de Ornato y Estéticas.

Redacción actual Artículo 28. Normas de aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial, exceptuando lo regulado expresamente para los edificios catalogados.

2. Las condiciones generales de la edificación que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial, exceptuando las condiciones de Volumen y Estéticas que no serán de aplicación en la ordenanza 1 - Casco Antiguo, así como tampoco en los edificios catalogados.

La definición de los términos utilizados es la recogida en la normativa del PGOU.

3. Las condiciones particulares de las zonas 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, 5 - Unifamiliar, 6 - Barrios periféricos y 8 - Dotacional, son las establecidas por el Plan General, transcribiéndolas textualmente en el presente Título.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

5. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el siguiente artículo.

6. Las condiciones estéticas definidas por la Ordenanza 1ª – Casco Antiguo que afectan a locales comerciales sólo serán de aplicación cuando se trate de nuevas aperturas o cambio de actividad.

Redacción modificada Artículo 28. Normas de aplicación, Interpretación. Salvaguarda de la estética urbana. Mantenimiento de edificios. Condiciones especiales. Documentación.

a) Normas de Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial, exceptuando lo regulado expresamente para los edificios catalogados.

2. Las condiciones generales de la edificación que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial, exceptuando las condiciones de Volumen y Estéticas, que no serán de aplicación en la ordenanza 1 - Casco Antiguo, así como tampoco en los edificios catalogados.

La definición de los términos utilizados es, en general, la recogida en la normativa del PGOU. En particular en el ámbito del PEPRI, resultan de interés los siguientes conceptos:

- Alero, es la parte inferior del tejado, que sale fuera de la pared y sirve para desviar de ella las aguas de lluvia.
- Banderola, es un soporte publicitario de material flexible, tensado por dos soportes metálicos, de pequeñas dimensiones y ubicado de forma perpendicular a fachada.
- Cerramiento de patio, solar o parcela, es el elemento constructivo que perimetralmente los delimita.
- Cubierta, es el paramento exterior que sirve de cerramiento horizontal o inclinado del edificio.
  - Cubierta plana o azotea, es aquella que está formada por un plano horizontal o con pequeñas pendientes hacia los sumideros.
  - Cubierta inclinada o tejado, cuando los planos que la conforman son inclinados.
- Cuerpos entrantes, son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados al interior de la línea de fachada.
- Cuerpos volados, son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de la línea de fachada y a los que se puede acceder. Si son abiertos se denominan balcones, si son cerrados miradores.
- Dispositivos privativos de instalaciones exteriores, son todas aquellas instalaciones, ya sean provisionales o no, que son susceptibles de incorporarse a las cubiertas, cerramientos o fachadas de los edificios, entre ellas los elementos mecánicos, canalizaciones, mecanismos, elementos de fijación y control, unidades de aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas o cualquier otro tipo de aparato propio del edificio, con la excepción de las acometidas y cajetines de las instalaciones urbanas que le dan servicio.
- Espacio público, se entiende por tal a todos los espacios urbanos exteriores de tránsito o estancia de propiedad pública, destinados al uso común y generalizado de los ciudadanos.
- Fachada, se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a espacio público o a superficies libres de la parcela.
- Fachadas exteriores, son aquellas que se sitúan o dan frente, aunque estén retranqueadas, a las alineaciones exteriores.
- Fachadas interiores, son aquellas que dan a las parcelas contiguas y a espacios privados propios o mancomunados interiores.
- Huecos, se entiende como tales las aberturas en las fachadas de un edificio o cerramiento de parcela para servir de ventanas, puertas y otros.

- Marquesinas, son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales en las plantas bajas.
- Rejas, son aquellos elementos de cerrajería que se colocan verticalmente en los huecos de fachada para seguridad o adorno.
- Terrazas, son cuerpos abiertos en las plantas de piso que no tienen la consideración de balcón, ya que su delimitación hacia el interior del edificio se separa de la línea de fachada. Pueden ser:
  - Terrazas cubiertas, cuando tienen forjado de piso y de techo.
  - Terrazas descubiertas, cuando solo tienen forjado de piso.
- Toldos, cubierta de tela que se tiende o despliega para hacer sombra.
- Zócalo, es una faja de mayor o menor anchura ubicada en la parte inferior de la fachada, en contacto con el terreno o la acera.

3. Las condiciones particulares de las zonas 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, 5 - Unifamiliar, 6 - Barrios periféricos y 8 - Dotacional, son las establecidas por el Plan General aprobado definitivamente con fecha 3 de octubre de 2014 (en vigor desde el 15 de marzo de 2016), transcribiéndolas textualmente en el presente Título.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

5. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el siguiente artículo.

6. Las condiciones estéticas definidas por la Ordenanza 1ª – Casco Antiguo que afectan a locales comerciales sólo serán de aplicación cuando se trate de nuevas aperturas o cambio de actividad.

b) Interpretación.

En caso de duda, o en los supuestos calificados en la misma como excepcionales por responder a criterios de difícil determinación, corresponderá al Ayuntamiento de Jaén su interpretación, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Administración en materia de Patrimonio Histórico. En cualquier caso, el criterio a aplicar será aquel en el que prevalezca la mejor protección y conservación del patrimonio edificado, el menor impacto ambiental y paisajístico y la mayor salvaguarda de la imagen urbana.

c) Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas,

corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar, justificadamente, cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Justificadamente y de forma extraordinaria, con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de determinados análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

d) Mantenimiento de edificios.

El Ayuntamiento aprobó definitivamente la Ordenanza reguladora de la inspección técnica de edificaciones en el término municipal de Jaén, el 27 de abril de 2012. La Ordenanza reguladora se publicó en el BOP con fecha 1 de junio de 2012.

El mantenimiento de edificios tiene como objetivo prevenir la aparición de las principales lesiones que se pueden dar en los mismos: fisuras y grietas, deterioro de la impermeabilización, fisuras en zócalos y cantos de balcones y/o voladizos, desprendimientos a la vía pública, etc., siendo su finalidad la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica así como su distribución espacial e interior. Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura, limpieza y reparación de cubiertas y mejoras de conducciones y saneamiento. Será obligación de los propietarios el mantenimiento de las construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, motivo por el cual será obligatoria la previsión y ejecución de este tipo de obras, pudiendo, caso de no efectuarse por los particulares, obligarse a la ejecución por la administración local o ejecutarse de forma subsidiaria por esta con cargo a los particulares.

e) Condiciones especiales en edificios patrimoniales.

El Ayuntamiento de Jaén dispone de un Catálogo de Bienes Protegidos del Municipio que recoge lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, donde se identifica, describen, valoran y establecen los niveles de protección efectuadas por la administración cultural competente y la del planeamiento urbanístico vigente. Las intervenciones a realizar en los citados inmuebles se desarrollarán atendiendo a lo especificado en el Catálogo.

f) Documentación.

Los proyectos de edificación deberán contener la siguiente documentación:

1. Un estudio detallado de la fachada y volumetría proyectada en conjunto con la de los edificios colindantes sobre el plano de alineaciones de su fachada, así como justificación de sistemas constructivos, materiales y elementos añadidos de la solución adoptada. Los planos de fachada contendrán todos los elementos visibles (carpintería, instalaciones, elementos de ornato...) debidamente acotados y representados en verdadera magnitud, de forma que no se representen a través de esquemas, símbolos o pictogramas, sino por medio de un correcto levantamiento diédrico de su geometría.

2. Se detallará y justificará expresamente la textura, despiece, tipo y color de los materiales propuestos en fachadas, medianeras, huecos, cubiertas e instalaciones. Además, se incorporarán sobre el plano de fachada las sombras propias y arrojadas de la edificación, a los efectos de poder comprobar de forma ágil y sencilla la profundidad y posición de los elementos de la misma y la relevancia de la afección que ellos pudieran suponer respecto al estado previo a la actuación propuesta.

3. Se presentarán, además, fotografías de los edificios que componen la unidad de referencia tipológica.

La documentación anterior debe completarse con aquella otra que es preceptivo incluir en los proyectos conforme al artículo 47 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, según se detalla a continuación:

1. Plano de situación general de inmueble.

2. Plano de localización a escala mínima 1:2000.

3. Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya punto de vista de las tomas.

4. Alzados compuestos del bien con sus colindantes para el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

5. Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

Redacción actual Artículo 46. Composición de fachadas.

A) En el ámbito del grado 2 la composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad.

B) En el ámbito del grado 1, las fachadas exteriores han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos setenta (270) y trescientos cincuenta (350) centímetros. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que según sean de planta baja o de planta piso deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En planta baja tendrán una anchura no mayor de siete décimos (7/10) de la distancia entre ejes de modulación, admitiéndose en cualquier caso que el hueco de acceso al garaje tenga una anchura equivalente a la establecida en el artículo -Accesos a los garajes-, de las normas urbanísticas del PGOU. Los dinteles de todos los huecos se situarán a la misma cota.

La altura de los huecos será mayor o igual a la anchura de los mismos, no obstante, en el caso de hueco de acceso al garaje, la altura podrá ser inferior a la anchura cuando no sea posible cumplir la anterior condición.

b) En planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y cinco décimos (5/10) de la distancia entre ejes de modulación.

La altura de los huecos será común a todos y con una medida igual o mayor a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos. El dintel de los huecos se situará a una distancia igual o superior a veinticinco (25) centímetros por debajo de la cara inferior del forjado de techo.

C) Los huecos a los patios interiores o espacios libres que no sean visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se sitúe el edificio, pueden disponerse sin atender a los ejes de modulación definidos anteriormente.

Redacción modificada Artículo 46. Composición de fachadas y medianerías. Instalaciones.

a) Composición de fachadas.

1. En el ámbito del grado 2 la composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad.

2. En el ámbito del grado 1, las fachadas exteriores han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos setenta (270) y trescientos cincuenta (350) centímetros. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que según sean de planta baja o de planta piso deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En planta baja tendrán una anchura no mayor de siete décimos (7/10) de la distancia entre ejes de modulación, admitiéndose en cualquier caso que el hueco de acceso al garaje tenga una anchura equivalente a la establecida en el artículo -Accesos a los garajes-, de las normas urbanísticas del PGOU. Los dinteles de todos los huecos se situarán a la misma cota.

La altura de los huecos será mayor o igual a la anchura de los mismos, no obstante, en el caso de hueco de acceso al garaje, la altura podrá ser inferior a la anchura cuando no sea posible cumplir la anterior condición.

b) En planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y cinco décimos (5/10) de la distancia entre ejes de modulación.

La altura de los huecos será común a todos y con una medida igual o mayor a una vez y

media (1,5) la anchura de los mismos. El dintel de los huecos se situará a una distancia igual o superior a veinticinco (25) centímetros por debajo de la cara inferior del forjado de techo.

3. Los huecos a los patios interiores o espacios libres que no sean visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se sitúe el edificio, pueden disponerse sin atender a los ejes de modulación definidos anteriormente.

b) Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

c) Instalaciones en fachadas

1. Ninguna instalación podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Todo ello a la espera de la redacción del correspondiente Plan de Descontaminación Visual del ámbito del PEPRI.

2. Se prohíben los tendidos eléctricos, telefónicos o de cualquier otro tipo de instalación urbana, en modalidad aérea, debiendo eliminarse paulatinamente los existentes.

3. En tanto no se proceda a su soterrado o simulación, los cables que discurran por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y por la línea de medianería en sentido vertical.

4. Toda actuación general sobre el edificio ya sea obra nueva, de reforma o de rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, empalmes y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos, salvo para el caso de exigencia técnica de ubicación en el exterior, en cuyo caso se permitirá teniendo en cuenta su integración compositiva.

5. Se prohíbe con carácter general la ubicación de instalaciones de cualquier tipo en fachada de los edificios, en especial las unidades exteriores de aire acondicionado. Sólo se admitiría en edificios ya existentes, si responde a una integración compositiva adecuada según un estudio global de la fachada del edificio.

Redacción actual Artículo 54. Composición de fachadas.

1. En agrupaciones de solares, se proyectarán fachadas diferentes respondiendo a la parcelación primitiva.
2. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.
3. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado.
4. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de seis (6) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
5. Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
  - En el grado 2 se pintarán en blanco.
  - En el grado 1 se pintarán en blanco, o en gris u ocre en tonos claros, ateniéndose al color predominante en el tramo de calle o al existente en edificaciones contiguas que estén catalogadas.
6. Los elementos de cerrajería que se utilicen para la protección de huecos en fachada seguirán modelos tradicionales entendiéndose por tales los formados por barras verticales separadas por una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros ni mayor de catorce (14) centímetros pudiendo estar atadas horizontalmente por elementos metálicos formando una celosía.

Redacción modificada Artículo 54. Composición de fachadas. Cerramientos de solares y locales comerciales.

a) Composición de fachadas.

1. En agrupaciones de solares, se proyectarán fachadas diferentes respondiendo a la parcelación primitiva.
2. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.
3. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado.
4. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de seis (6) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
5. Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

- En el grado 2 se pintarán en blanco.
- En el grado 1 se pintarán en blanco, o en gris u ocre en tonos claros, ateniéndose al color predominante en el tramo de calle o al existente en edificaciones contiguas que estén catalogadas.

6. Los elementos de cerrajería que se utilicen para la protección de huecos en fachada seguirán modelos tradicionales entendiéndose por tales los formados por barras verticales separadas por una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros ni mayor de catorce (14) centímetros pudiendo estar atadas horizontalmente por elementos metálicos formando una celosía.

b) Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares, en el ámbito del PEPRI, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos con cincuenta (2,50) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial salvo en aquellos casos en que, y a juicio de los servicios técnicos municipales, la anchura del acerado posibilite la ocupación con estos cerramientos de, como máximo, treinta (30) centímetros sobre el acerado.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, en las mismas condiciones del punto anterior. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses, a partir de la recepción de las obras.

c) Cerramientos en edificación aislada o retranqueada.

1. El cerramiento de parcelas en las que la edificación no se ajuste a la alineación oficial, que de a vías o espacios libres públicos, podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no rebasen una altura de dos (2) metros.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta trescientos sesenta (360) centímetros de altura máxima, medidos desde la rasante de la calle.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

d) Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar. El Ayuntamiento exigirá su ejecución con carácter previo a la utilización del edificio.

Redacción actual Artículo 55. Cubiertas.

1. En los edificios con altura máxima señalada de cuatro (4) o menos plantas sólo será autorizable la cubierta inclinada. En los edificios de altura superior, la cubierta podrá ser plana o inclinada.

2. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja curva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

Redacción modificada Artículo 55. Cubiertas.

1. En los edificios con altura máxima señalada de cuatro (4) o menos plantas, con carácter general será obligatoria la cubierta inclinada, salvo que se justifique con un estudio volumétrico y de materiales a utilizar la perfecta integración de una cubierta plana, que no superará en cualquier caso el 30% de la superficie a cubrir. En los edificios de altura superior, la cubierta podrá ser plana o inclinada.

2. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja curva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

B.2.2. Respecto a la Definición de un Modelo de banderola.

Redacción actual Artículo 50. Toldos.

1. Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja y estarán situados en

todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.

3. Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

4. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 48 - Marquesinas.

Redacción modificada Artículo 50. Toldos y Banderolas.

1. Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja y estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.

3. Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

4. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 48 - Marquesinas.

5. Se podrán instalar banderolas, realizadas en lonas, telas plastificadas, materiales textiles u otra clase de elementos flexibles, en toda clase de edificios, con las siguientes características:

a) Sólo se colocará una banderola por establecimiento.

b) Su ancho será como máximo de cincuenta centímetros (50 cm.) para calles de más de 5 m. entre alineaciones, y de treinta y cinco centímetros (35 cm.) para el resto de calles.

c) Las banderolas en planta baja deberán dejar una altura libre desde el plano de la acera de doscientos veinticinco centímetros (225 cm.) con una longitud máxima de setenta centímetros (70 cm.) para calles de más de 5 m. entre alineaciones, y de cincuenta centímetros (50 cm.) para el resto de calles.

d) Para su instalación en edificios con algún grado de protección, así como en su entorno, será preceptivo contar con informe favorable de las comisiones competentes en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural con carácter previo a la concesión de la licencia.

e) Podrán contar con iluminación exterior, proyectándose de arriba hacia abajo sin exceder de los límites de su superficie.

f) Las banderolas se tensarán sobre dos mástiles metálicos, uno superior y otro inferior, que se fijarán a la pared del edificio y se rematarán sin aristas cortantes.

g) Las banderolas admitirán un máximo del 20% de su superficie en publicidad.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Jaén, a 12 de Noviembre de 2018.- El Presidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, FCO. JAVIER  
MÁRQUEZ SÁNCHEZ.