

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Almedinilla**

Núm. 561/2021

El Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla, en sesión ordinaria de fecha 30 de noviembre de 2020, adoptó entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva de "Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, Nuevo Vial. Ajuste de Ordenanzas y Subsanción de Error Material", promovido por el propio Ayuntamiento.

Una vez esto, se ha procedido al depósito e inscripción del documento en los Registros Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

ORDENANZA MODIFICADA**Artículo 78. Criterios de medición de la altura****1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:****a. Edificios en solares con frente a una sola vía.**

- Se computará desde la rasante del acerado a la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada.

- En el caso de fachadas mayores de 15 m. o gran pendiente, ésta se dividirá en las partes necesarias para que escalonándolas, el punto medio de cada una de ellas cumpla con las limitaciones de altura.

b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- En los solares en esquina que den a calles con la misma altura máxima permitida en los que la diferencia de rasante entre ambas calles sea sustancial, se volverá la altura resultante en la calle de cota más alta sobre la de cota más baja en una longitud máxima de 5 m., excepto si la distancia resultante entre el cuerpo de mayor elevación y el lindero de la edificación resultase inferior a 3 m., en cuyo caso se podrá prolongar la mayor altura hasta dicho lindero.

- En los solares en esquina que den a calles con distintas alturas máximas permitidas se volverá la altura de la calle que admita mayor elevación sobre la menor con un fondo máximo de 15 m.

- En el caso de producirse diferencia de altura en la actuación que se pretende, el paramento en el que se produzca deberá acabarse con tratamiento y composición de fachada.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- En los solares entre medianeras que presenten frente a distintas calles, se mantendrá como máximo la altura permitida en cada calle hasta el punto medio del solar.

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 79, hasta el plano inferior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 79: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas

bajas que pudieran darse.

Artículo 86. Condiciones estéticas y de composición**1. Condiciones Generales.**

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético de la zona, para lo cual deberán emplearse al exterior, materiales y proporciones de huecos que no desentonen con el carácter general en las que se enclavan.

2. Composición de la fachada.

En la composición de la fachada predominará el macizo sobre el hueco. La proporción entre la superficie de huecos y la superficie del frente de fachada no superará la relación 1/5, pudiendo exceptuar de dicho cómputo los huecos de cocheras y locales comerciales en planta baja.

3. Materiales.**Cubiertas:**

Todas las construcciones por encima del último forjado, llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación.

En viviendas se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarra. Será obligatorio el uso de teja cerámica tipo árabe, permitiéndose el uso de teja cerámica mixta con acabados similares a los tradicionales.

Para la iluminación y ventilación cenital de cajas de escaleras, se permite la utilización de monteras o claraboyas.

La evacuación de aguas pluviales por fachada se realizarán con canalones y bajantes hasta nivel de acerado, prohibiéndose el vertido libre.

Será obligatorio los tres primeros metros contados desde la fachada de cubierta inclinada de teja con una pendiente máxima de 35%.

Se permitirá cubierta plana siempre que su ocupación no sea mayor del 50% de la superficie de la cubierta.

Cerramientos.

Se prohíbe el uso en fachada de: terrazo, aplacados de piedra, natural o artificial, lascas de piedra; gres o similares, así como el ladrillo visto en cualquier zona.

Excepcionalmente se autoriza el uso de: piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo, cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinan, limitándose siempre su uso a pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

Será obligatorio el uso de paramentos enfoscados y pintados de color blanco.

Colores: Será obligatorio el uso de color blanco en fachada. En cuanto a zócalos y recercados se podrá usar otros colores excepto aquellos que desentonen con el entorno.

Carpintería exterior: Se prohíbe usar la carpintería de aluminio en su color o de color oro, aconsejándose la utilización de carpintería de madera y metálica entablada en puertas de cochera.

Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos.

Las dimensiones de huecos: Serán acordes con las tradicionales de la zona (proporción vertical), quedando prohibidos los que no sobrepasen la relación (altura mayor o igual que 1,2 x anchura). En planta baja, esta relación podrá ser: (altura = anchura), cuando el uso sea comercial.

Excepcionalmente, para la Zona "Unifamiliar Aislada" podrán admitirse huecos de proporciones horizontales, y superarse la relación 1/5 hueco/macizo.

Cerramientos planta baja:

Locales comerciales y garajes: en los planos de alzado de los proyectos quedarán perfectamente definidos, el tratamiento y

composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

Quedan prohibidos los escaparates con vuelos o salientes sobre la fachada.

Artículo 107. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
- Superficie mínima de parcela: 70 m² o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m.
- Frente mínimo de parcela: 6 m. o el catastral.
- Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
3. Para los usos de equipamiento público y uso Terciario en cualquier caso.

- Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 70 m² y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

Artículo 112. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento y Terciario, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

Artículo 114. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
- Superficie mínima de parcela: 70 m² o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m.
- Frente mínimo de parcela: 6 m. o el catastral.
- Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la fachada, resultante no supere los 20 metros.
2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 metros.
3. Para los usos de equipamiento público y uso Terciario en cualquier caso.

- Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 70 m² y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

Artículo 119. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento y Terciario, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

Artículo 128. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
- Superficie mínima de parcela: 100 m² o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m.
- Frente mínimo de parcela: 7 m. o el catastral.
- Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
3. Para los usos de equipamiento público y, uso Terciario en cualquier caso.
4. Para la construcción de vivienda plurifamiliar "tumbada" (adosada), siempre que la parcela asociada a cada una de las viviendas considerada independientemente reúna las condiciones de la parcela mínima.

- Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 7 m. apoyados en vía pública.

Artículo 133. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento y Terciario, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

Artículo 154. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
- Superficie mínima de parcela: 100 m² o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m.
- Frente mínimo de parcela: 6 m. o el catastral.
- Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
3. Para los usos de equipamiento público y uso Terciario en cualquier caso.

- Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

Artículo 159. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento y Terciario, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

En Almedinilla, a 18 de febrero de 2021. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Jaime Castillo Pareja.
