

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

02247-2019-U

ALFONDEGUILLA

Modificación número uno normas subsidiarias Alfondeguilla

Mediante Acuerdo del Pleno de fecha 20 de febrero de 2019, en sesión ordinaria, se aprobó la modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alfondeguilla, lo que se publica a los efectos del artículo 57.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

"Vista la necesidad de tramitar la modificación nº 1 de las normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alfondeguilla, en lo que afecta a ordenación pormenorizada, artículos 65, 67, 68, 70 y 71, abarcando principalmente aspectos urbanísticos de aprovechamientos bajo cubierta e interpretaciones surgidas a lo largo del uso de las Normas Subsidiarias, acometiendo parámetros muy desfasados en cuanto a su utilidad residencial y urbanística.

Visto el borrador de la modificación y el Documento Inicial Estratégico, redactados por el arquitecto municipal, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en los que se recoge los motivos y el alcance de la modificación, así como la justificación de que la misma no produce alteración alguna en el territorio existente ni tiene incidencia en el medio ambiente.

Vista la Resolución de Alcaldía 114 de fecha 5 de octubre de 2018 por la que se resuelve la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

Examinada la documentación que se acompaña, visto el informe de Secretaría, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Pleno, con cuatro votos a favor del grupo político del Partido Popular y una abstención del concejal D. Francesc Gómez Font del grupo político Compromís, lo que supone el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros que legalmente componen la Corporación, adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alfondeguilla, conforme a la propuesta redactada por el arquitecto municipal, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO. Abrir un período de información pública de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

TERCERO. Concluido el período de información pública, e informadas las alegaciones que se presenten, en su caso, la propuesta de modificación se elevará al Pleno para su aprobación definitiva.

CUARTO. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia."

Se transcriben los artículos aprobados en la modificación nº1 de las Normas Subsidiarias de forma definitiva e integra:

"Art. 65.- Alturas y rasantes

A los efectos de altura de edificación, ésta viene determinada en el plano de alineaciones y alturas, entendiéndose la altura grafiada como máxima, siendo la mínima una planta menos de las permitidas.

La altura de cornisa máxima se fija en 13.m para 4 plantas, de 10 m. para 3 plantas y 7 m. para 2 plantas.

La altura máxima o luz de las plantas bajas será de 4.00 m. y de las plantas de piso de 3.00 m.

La altura mínima o luz de las plantas bajas será de 2.50 m. y la de la planta de piso de 2.50 m. No será de aplicación la altura mínima de 2.5 m. a las plantas de piso destinadas a cambra-almacenes.

La altura se fijará en relación con el plano de alineaciones y alturas, por un plano horizontal contado desde el bordillo de la acera en el centro de la fachada de cada edificio hasta la cara inferior del forjado del último piso. Sobre este plano queda prohibido toda clase de edificaciones tanto en línea de fachada como en toda la superficie del solar, con las siguientes excepciones:

a). Escaleras: El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera, si se accede por ella a la cubierta. Comprenderá ésta únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2.20 m. útiles, contados desde el plano general.

La cubierta de esta caja de escalera será inclinada con una pendiente máxima de 40%.

b) Trasteros: Se permitirá la construcción de cuartos trasteros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- Que estén adosados a la caja de escalera haciendo una unidad con ella en altura, cubierta y tratamiento exterior.

- Superficie máxima por cuarto trastero: 6 metros cuadrados.

- Retranqueado de línea de fachada la distancia mínima de 3 metros.

- Número de trasteros: uno por vivienda.

- La superficie formada por la caja de escalera y los trasteros no debe sobrepasar el 25% de la superficie total de la cubierta.

Si la cubierta del edificio es inclinada, se permitirá el aprovechamiento de este espacio bajo cubierta, siempre vinculado al espacio inmediatamente inferior. La cubierta tendrá una inclinación con una pendiente que este comprendida entre el 25% y el 40%. La altura máxima de cumbrera será de 4.00 m contados desde la cara inferior del último forjado.

La altura máxima reguladora no se modifica respecto a las establecidas en las Normas Subsidiarias.

Se permite quiebro en cubierta para aperturas verticales de iluminación y ventilación de este espacio bajo cubierta. Estos quiebros estarán retirados hacia el interior de la parcela de línea de fachada la misma longitud de vuelo que se permita en la zona concreta. Este espacio de retiro y el correspondiente vuelo, si existiese este, se cubrirá con teja y llevará, obligatoriamente, la misma pendiente que el resto de cubierta.

Art. 67.- Salientes y vuelos

En los voladizos en fachadas se distinguen dos elementos el balcón y el mirador cerrado. En cada caso tendrán las siguientes características:

A). Balcones. El vuelo máximo permitido en toda la población será de 80 cm desde línea de fachada salvo en las zonas donde esté prohibido la ejecución de salientes y vuelos.

La separación mínima entre bandejas de distintos balcones como de éstos a las medianeras será de 60 cm.

B). Miradores. Se permitirá la ejecución de miradores en las calles que a continuación se expresan: Av. Bechí, Plaza Diputación, c/ Herrero Tejedor, c/ Escuelas, c/ Polideportivo, Carretera C-225 y c/ Arquet.

Y podrán cubrirse y cerrarse hasta un máximo de 30% de la superficie total edificada de la fachada.

La separación mínima entre miradores de éstas con las medianeras será de 60 cm. como mínimo.

Su vuelo vendrá fijado por la ordenanza de balcones.

No se permitirán voladizos a menos de 3.50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Para los vuelos de cubierta y tejado se permitirá que sea como máximo igual al que corresponde según la aplicación de la Ordenanza para balcones y miradores. Pudiéndose ocupar todo el ancho de fachada. Rematado con canelón.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas, siempre que se construya con materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes. Estos salientes máximos que se permitirán serán de 5% del ancho de las aceras sin rebasar un máximo de 15 cm.

Para las portadas de establecimiento el saliente máximo será de 3%.

Se prohíben las marquesinas en todo el casco de la población.

Art. 68.- Profundidad edificable.

Se permite la edificación al 100% de profundidad según se establece en los planos de alineaciones y rasantes de las NNSS.

En este punto se pretende definir las actuaciones permitidas en la Avenida Bechí, dada la diferencia de nivel existente entre la rasante de la acera y los solares existentes. La construcción de viviendas en esta zona "obliga" a la construcción de una planta en sótano. Dado que estas parcelas tienen una gran profundidad y el plano de alineaciones y rasantes establece como profundidad edificable en



esta zona de 14.00 ml y existe esta diferencia de cota entre la rasante de la acera y el resto de parcela que lleva a la construcción de esta planta bajo rasante, se pretende establecer una línea a seguir común para todas ellas, a saber:

- Se mantiene la profundidad edificable en 14.00 ml en uso residencial desde la rasante de la acera hasta la altura máxima reguladora en la zona.

- Se permite la construcción de planta sótano hasta una profundidad de 16.00 m desde línea de fachada.

- Se permite que el espacio superior de la planta sótano sea terraza pisable con la correspondiente escalera para salvar el desnivel hasta cota de terreno.

Art. 70.- Cubiertas

Se aconseja colocación de teja árabe con una inclinación comprendida entre el 25% y el 40%. Se permitirá otro tipo de cubrición de teja (teja mixta, teja plana, ...) con la correspondiente justificación respecto a su entorno cercano.

Será obligada la cubrición mediante teja el vuelo correspondiente más la misma distancia de vuelo contada hacia el interior de la parcela.

Art. 71.- Fachadas principales

Los acabados de las construcciones se acomodarán al entorno más próximo y cualquier otra actuación requerirá justificación del técnico firmante respecto a su integración o busca de contrastes.

Se prohíbe la imitación de materiales.

Se recomienda el revoco y el empleo de acabados claros.

Se prohíben los muros cortina.

No se permiten más retranqueos que los que vienen marcados en los planos de ordenación.

Se recomiendan las carpinterías y cerrajerías de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.

Excepcionalmente se admitirán otras, siempre que armonicen con el entorno."

En Alfondguilla, a 21 de mayo de 2019. – El Alcalde, Salvador Ventura Berenguer.