



Al objeto de solicitar al Ayuntamiento directrices interpretativas de la aplicación de la actual normativa de las NN.SS, relativa a las alturas y número de plantas en terrenos con pendientes superiores al 15%.

Y a tenor de las Normas Subsidiarias Municipales y Normativa Urbanística vigente.

### INFORMO:

Que la consulta a realizar tiene por objeto la obtención de criterios interpretativos de la actual normativa de las NN.SS en materia de alturas y número de plantas, en aquellas zonas donde la pendiente del terreno supera el 15 %. De forma, que dependiendo de dichos criterios las alturas y número de plantas medidos desde el vial al que dan frente las parcelas, supone en algunos casos que por la fachada posterior y debido a la pendiente se superen considerablemente éstas. Lo que indudablemente y en una población asentada a media ladera, suponen una grave alteración del conjunto estético de la misma al provocar un impacto visual a lo largo de la Zona Norte, con las fachadas posteriores de dichos edificios.

Conocida la exposición de motivos, la normativa específica de aplicación sería la siguiente:

Con carácter general:

Artº 5.7

Máximo 3 plantas y 10 mts.

Artº 5.7.2

La medición de la altura se efectuará en la perpendicular a la alineación de la parcela en el punto medio de su línea de fachada.

- En casco histórico y zona mixta, se regirán por las siguientes:
- En calles mayores de 8 mts: tres plantas
- En calles menores o iguales a 8 mts: dos plantas
- Excepto en la Ronda de San Blas en la que se mantendrán dos plantas.

En todo caso la altura fijada para un ancho de calle o plaza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana.

Artº 5.7.3.

....

Alturas para edificaciones con fachadas opuestas:

En las edificaciones con fachadas a calles opuestas de diferente ancho, se tomará por cada calle la altura correspondiente. Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

Condiciones generales estéticas:

Artº 5.15.1

Como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción se exigirá que concuerde con el entorno sobre el que se asienta y no rompa la silueta del conjunto en el que se encuentre ubicado. ....

Artº 5.15.2

a).....Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

b)....el Servicio Municipal...informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso sobre su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubiertas como a la composición de los materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

A). Casco urbano

Art. 7.7.5

Es obligatorio que el tratamiento compositivo de las nuevas construcciones se realice manteniendo la media de las alturas de los edificios existentes, en el entorno inmediato.

B). Zona mixta y Desarrollo urbano

No existen normas particulares sobre alturas.

De todo lo cual cabe deducir que las ordenanzas de las actuales NN.SS, determinan con todo rigor la obligatoriedad de la intervención municipal, mediante condicionantes o prohibiciones a las propuestas volumétricas, entre otras, de edificaciones que supongan un grave altercado a la estética urbana de la población.

Así pues y a los efectos, cabe definir dichas limitaciones con carácter más específico, acorde al espíritu de las NN.SS y sin contravenir éstas, con las siguientes:

Los terrenos o parcelas situadas en la Zona Norte de la población, con calificación de suelo urbano, casco histórico (Ronda de San Blas, Calle Toledo final derecha), zona mixta (El puerto) y de desarrollo urbano (Continuidad de la Ronda de San Blas hasta los Colegios); con pendientes naturales superiores al 15 %, estarán limitadas sus alturas y a tenor de las Condiciones Generales Estéticas, a las siguientes:

Las parcelas cuya pendiente natural descienda desde la fachada posterior hacia la fachada principal y que da frente a la vía pública, no superarán dos plantas con admisión de un ático bajo-cubierta y 8,4 mts de altura máxima hasta la cumbre, medida en la fachada principal.

Las parcelas cuya pendiente natural descienda desde la fachada principal hacia la fachada posterior y desde la vía pública, no superarán una planta con admisión de un ático bajo cubierta y 5 mts de altura máxima hasta la cumbre, medida en la fachada principal.

No obstante quedarán al criterio del Ayuntamiento la modificación de las citadas limitaciones o su ampliación para aquellos casos de especial interés porque sus características físicas o de situación, así lo requieran.

Todas las fachadas, incluidas las laterales y sus hastiales, deberán tratarse compositivamente con idéntico carácter estético y acorde a las tipologías arquitectónicas del entorno.