

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## Ayuntamiento de Almedinilla

BOP-A-2024-5125

Se hace público el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2024, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, en el ámbito Fuente Grande-Venta de las Navas.

## TEXTO DEL ACUERDO

**EXPTE. RP PGOU.01/2020. REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE ALMEDINILLA. “FUENTE GRANDE-VENTA DE LAS NAVAS”.**

*El Pleno, a propuesta de la Secretaría, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c), 47.2. II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 75.1 y 79 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, adopta por mayoría absoluta el siguiente,*

**ACUERDO**

**PRIMERO.** *Aprobar definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla. Fuente Grande-Venta de las Navas así como su Estudio Ambiental Estratégico, toda vez que ha sido incorporado al documento el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica, así como las modificaciones resultantes de las alegaciones formuladas, de los informes emitidos y de la propia Declaración Ambiental Estratégica.*

**SEGUNDO.** *Remitir la documentación completa de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla. Fuente Grande-Venta de las Navas al Registro Autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.*

**TERCERO.** *Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado de las normas del Plan, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.almedinilla.es/almedini/tablon-de-edictos>.*

**CUARTO.** *Remitir para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la documentación que indica el artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

Del mismo modo se hace constar que, previo a la presente publicación, el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente ha sido objeto de asiento registral en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con fecha 26 de noviembre de 2024, y con fecha 12 de diciembre de 2024,

Código Seguro de Verificación (CSV): 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 Fecha Firma: 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



0483DFCD0B686B7B6991

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

se practicó su Asiento de Inscripción con Número de Registro 10.301, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos en cumplimiento de la Resolución, de la misma fecha, de la titular de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento en <https://sede.almedinilla.es/almedini/tablon-de-edictos>.

## **ANEXO**

### **NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS**

#### **CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR AISLADA.**

##### **Artículo 134. Delimitación.**

Comprende las áreas puntuales de la trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

El ámbito de las sub-zonas UAS-1 y UAS-2 Unifamiliar Aislada queda representado en el plano de ordenación completa O4 de Almedinilla y el de la sub-zona UAS-3, en el plano de ordenación completa O2.2 de Fuente Grande-Venta Las Navas.

##### **Artículo 135. Definición de Sub-zonas.**

Se establecen tres Sub-zonas, tituladas UAS-1, UAS-2 y UAS-3, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

##### **Artículo 136. Parcela mínima edificable.**

- Parcela mínima edificable:
  - Superficie mínima de parcela:
  - UAS-1: 425 m2.
  - UAS-2: 450 m2 o la catastral.
  - UAS-3: 500 m2 o la catastral.
- Fondo mínimo de parcela:
  - UAS-1: 30 m.
  - UAS-2: 30 m.
  - UAS-3: 15 m.
- Frente mínimo de parcela:
  - UAS-1: 14 m.
  - UAS-2: 15 m o el catastral.
  - UAS-3: 15 m o el catastral.
- Agregación de parcelas:

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



0483DFCD0B686B7B6991

Se autorizara la agrupación o agregación de parcelas, previa solicitud, siempre que la parcela resultante no tenga un frente de fachada superior a los 30 metros.

- Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes cumplan con las dimensiones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo.

No se permitirán parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas que no tengan uno de sus frentes apoyados en una vía pública.

#### **Artículo 137. Separación mínima a linderos.**

- En la sub-zona UAS-1 las edificaciones se separarán una distancia de 6,00 metros cuando se trate de linderos que den a Ronda de Andalucía y de 3,00 metros en los restantes viales y linderos.

- En la sub-zona UAS-2 las edificaciones se separarán una distancia de 6,00 metros a vial y de 3,00 metros en los restantes linderos.

- En la sub-zona UAS-3 las edificaciones se separarán 3 metros a todos los linderos. Sólo se podrá adosar la edificación a un lindero cuando exista un compromiso notarial del colindante de forma que se admita el adosado y este se comprometa a edificar en su día tapando esa medianera.

#### **Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

1. Condiciones de ocupación sobre rasante y bajo rasante:

- UAS-1: Ocupación máxima 35%.
- UAS-2: Ocupación máxima 30%.
- UAS-3: Ocupación máxima 35%.

- Fuera de la ocupación de la edificación principal se permiten piscinas, rampas de acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50 m.

- Fuera de la ocupación de la edificación principal también se permiten construcciones secundarias (como barbacoas, vestuarios de la piscina, trasteros, ...), de una planta y con el mismo condicionante de altura ya expresado en el punto anterior, siendo de 40 m<sup>2</sup>t su superficie construida máxima, y siempre que exista compromiso notarial del colindante de forma que se admita el adosado o la ocupación del espacio mínimo de separación a linderos. Esta superficie construida computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- UAS-1: Edificabilidad máxima 0'70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba**



0483DFCD0B686B7B6991

- UAS-2: Edificabilidad máxima 0'60 m2t/m2s.
- UAS-3: Edificabilidad máxima 0'50 m2t/m2s.

**Artículo 139. Altura máxima edificable.**

- Número máximo de plantas: Se permitirán 2 plantas (PB+I).
- Altura máxima edificable: 7 m.

**Artículo 140. Regulación de usos (OE).**

1. Uso característico: Residencial unifamiliar.
2. Uso complementario: Garaje.
3. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, solo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, solo en planta baja y bajo rasante.
4. Usos alternativos:
  - UAS-1: No se contemplan.
  - UAS-2: No se contemplan.
  - UAS-3: Terciario Hotelero y Terciario Relación y Espectáculos y Equipamiento.

**Artículo 141. Delimitación.**

Estarán sometidas a estas normas todas las parcelas que sean edificables dentro del Polígono Los Bermejales y su ampliación que se desarrollan en los terrenos comprendidos entre las carreteras Almedinilla-Priego CC-336 y Almedinilla-Las Navas CP-195, así como a Fuente-Venta Las Navas.

El ámbito de la zona Industrial queda representado en los planos de ordenación completa O4 y O2\_2.

**CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA "SILERAS" Y "FUENTE GRANDE VENTA LAS NAVAS".****Artículo 153. Delimitación.**

Corresponde a la zona histórica y tradicional del núcleo urbano de "Las Sileras" y "Fuente Grande- Venta Las Navas" del término municipal de Almedinilla.

El ámbito de estas zonas queda representado en los planos de ordenación completa O4.1 Sileras y O2.2 de Fuente Grande-Venta Las Navas.

**Artículo 154. Parcela mínima edificable.**

- Parcela mínima edificable:
  - Superficie mínima de parcela: 100 m2 o la catastral.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba



0483DFCD0B686B7B6991

- Fondo edificable: Máximo 20 m.
- Frente mínimo de parcela: 6 m o la 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 4m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
3. Para uso de equipamiento público, 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 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

#### **Artículo 155. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.**

La edificación que se proyecte deberá conservar la alineación, respetando la dominante en parcelas del entorno, y la altura marcada en todo su frente, admitiéndose con carácter excepcional ordenaciones libres de volúmenes. En cualquier caso, la construcción deberá ubicarse en la cabecera de la parcela junto a la vía pública, nunca hacia el fondo de parcela.

#### **Artículo 156. Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

La edificabilidad máxima en esta clase de suelo será la resultante de la aplicación conjunta de los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de parcela será del 90 %.
- Para uso no residencial en planta baja se permite el 100%.

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

#### **Artículo 157. Altura máxima edificable.**

- Número máximo de plantas: Dos plantas (PB+I).

Se permitirá una disminución de una planta a la especificada en el plano.

Se permitirá sótano bajo rasante y en aquellas calles con pendiente se aplicará lo establecido en el artículo 81 en lo referente a las mismas.

- Altura máxima edificable: Dos plantas máximo 7 m.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



0483DFCD0B686B7B6991

**Artículo 158. Condiciones de imagen urbana.**

– Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.

– Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m. con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

– Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones específicas establecidas en el artículo 86 de las Normas Urbanísticas.

Se prohíben los cierres de seguridad, excepto en planta baja, donde se aconseja que estos se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera tendrán como máximo 3,30 m. de anchura.

Se prohíben balcones corridos.

La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.

Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En este último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 60 cm.
- b) No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.
- c) No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la fachada.
- d) Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona.

**Artículo 159. Regulación de usos (OE).**

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, solo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, solo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Terciario Hotelero, Terciario Relación, Espectáculos y Equipamiento.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



0483DFCD0B686B7B6991

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

En cuanto a la planimetría se incorporan los planos:

- O1.1 Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable
- O1.2 Ordenación Estructural, Fuente Grande-Venta de las Navas
- O2.1 Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable
- O2.2 Ordenación Completa. Fuente Grande-Venta de las Navas

En Almedinilla a 18 de diciembre de 2024.– El Alcalde, Jaime Castillo Pareja.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 0483 DFCD 0B68 6B7B 6991 **Fecha Firma:** 08-01-2025 09:57:15

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Firma automática



0483DFCD0B686B7B6991

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba