



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdelacalzada, que afecta al articulado regulador de las condiciones de conservación y estéticas de la edificación y la parcela mínima en "SNU". (2008062935)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el artículo 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Valdelacalzada no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada, resultantes de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha de 31 de octubre de 2007, los artículos modificados de las NNSS quedan redactados como sigue:

Artículo IV.36. Documentación.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
- b) La fianza por valor del 7% de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.
- c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo IV.47. Requisitos.

1. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.
2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.



3. Para edificios con Protección Media, se admiten reformas que afecten a su volumetría exterior, siempre y cuando el resultado de la operación se integre en lo referente a texturas, colores, dimensiones de huecos, con la edificación preexistente.
4. Para edificios con Protección Ambiental se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

Artículo V.23. Instalaciones sobre fachadas.

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión de licencia previa municipal, quedando prohibida la instalación de rótulos, luminosos, etc., en un plano paralelo a fachada que vuele sobre ésta más de 30 cm. Del mismo modo estará sujeto a previa licencia el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea. Excepcionalmente podrán colocarse muestras perpendiculares a fachada, previa justificación de su necesidad y con la previa autorización municipal.
2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente quede perfectamente oculto.

Artículo V.25. Salidas de aire acondicionado.

1. Con independencia de lo que pueda imponerse en otros Capítulos y Títulos de estas NU, y/o de lo que pueda fijar la normativa técnica sobre edificación, queda totalmente prohibida la expulsión del aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, sean estos del volumen y capacidad que sean, a menos de 3 metros de altura cuando la expulsión se dirija hacia la calle, siempre y cuando el aparato emisor esté ubicado en el interior de los inmuebles y la expulsión del aire a fachada se realice mediante entubado y rematado al exterior con lamas que aminoren el impacto visual.
2. Sea cual sea la altura a la que por encima de los 3 metros, salga el aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, queda prohibido dirigir la salida hacia el suelo. Se hará especial seguimiento del proyecto de edificación, a este respecto, cuando el edificio cuente con porches o planta baja diáfana.
3. Así mismo queda prohibida la instalación en fachadas visibles desde la vía pública, la instalación de las unidades exteriores de los aparatos de climatización; estos se deberán ubicar en fachadas interiores, de patios o en azoteas no visibles desde la vía pública, o en el interior de los inmuebles cumpliendo las condiciones de expulsión contempladas en el apartado 1 de esta Ordenanza.

Artículo V.75. Paramentos verticales de la edificación.

1. Se prohíbe la utilización en el conjunto de la fachada, y en el remarcado de huecos o zócalos, azulejos o plaquetas cerámicas propias de cuarto de aseo o cocina, en la totalidad del suelo urbano.



2. En las zonas calificadas como Protección Ambiental se desaconseja todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.
3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso) hasta una altura máxima de 1,00 m.
4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación. En cualquier caso los Servicios Técnicos municipales podrán obviar esta recomendación, a tenor de las tendencias estéticas de la construcción en el municipio.
5. Aquellas parcelas con astiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.
6. El color de los enfoscados y revocos en el ámbito de aplicación de la ordenanza RFC y en los edificios de Protección Integral, será el blanco. En el resto de las áreas normativas del Suelo Urbano o de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se admite cualquier otra coloración de los revestimientos o fábricas, siempre en gamas entonadas en ocres, alberos, pastel, etc.
7. En el ámbito de aplicación de la ordenanza RFC y en los edificios de Protección Integral, los recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos tendrán anchuras no superiores a los 30 centímetros y caso de existir se realizarán con el mismo material de fachada o con materiales que presenten un color gris claro carente de brillo.

En el resto de ámbitos de ordenanza se autorizarán dichos recercados y detalles en materiales de acabado que presenten color blanco y/o gamas entonadas en ocres, alberos, pastel, etc.

Artículo V.77. Huecos de fachada.

1. Los huecos en planta respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.
2. Fenestración de las plantas superiores: Se desaconsejan las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad se obtendrá, preferiblemente, mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.
3. En las zonas de Protección Media se respetará la tipología de los huecos dominantes, y la composición de la fachada contribuirá a regenerar el ambiente urbano.
4. La carpintería de los huecos de fachada podrá utilizar cualquier material (madera, hierro o aluminio).

**Artículo V.78. Cubiertas.**

1. Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 35 grados, o planas.
2. Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja preferentemente curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.
3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, las placas de amianto-cemento en edificios destinados a vivienda, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.
4. Quedan asimismo prohibidos los colores estridentes, incluido el negro, salvo que el Ayuntamiento, aplicando en este caso una tramitación del tipo T3 (especial), aprecie una buena incardinación en el medio construido.

Artículo V.79. Cerramientos y celosías.

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.
2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.
3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos, si bien deberán permitir a la vez en lo más posible el soleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.
4. Estas consideraciones podrán ser obviadas por los Servicios Técnicos Municipales cuando se trate de integrar edificios en la estética ambiental del casco urbano.
5. El color dominante de los paramentos verticales será el blanco, sobre cualquier material o textura en el ámbito de aplicación de la ordenanza RFC y en los edificios de Protección Integral. En el resto de las áreas normativas del Suelo Urbano o de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se admite cualquier otra coloración de los revestimientos o fábricas, siempre en gamas entonadas en ocre, albero, pastel, etc.

Artículo V.80. Construcciones por encima de la altura.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables, salvo en los casos contemplados en el artículo 5.18. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos y gases de combustión, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de



refrigeración, depósitos, etc., quedarán integrados en la edificación de forma que no sean visibles desde la vía pública, aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación sectorial vigente. Excepcionalmente y mediante solicitud razonada, la Comisión Local de Urbanismo y previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar instalaciones visibles desde la vía pública, introduciendo las medidas correctoras del impacto visual (mamparas, celosías, vegetación, etc.), que en cada caso se consideren oportunos.

Artículo V.146. Tipos de obras.

1. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Restauración. Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.
- b) Conservación/Mantenimiento. Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.
- c) Consolidación/Rehabilitación. Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, obligando a mantener la situación de forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, etc., y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.
- d) Reforma y Ampliación. Supone la actualización de la edificación, con incremento del volumen edificado y/o la sustitución total o parcial de los elementos estructurales necesarios para ello.
- e) Sustitución (obra nueva). Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación. En lo posible se utilizarán incluso materiales constructivos fungibles idénticos a los anteriores.

2. En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

- En la categoría a) Integral. Las de Restauraciones, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.
- En la categoría b) Media. Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/Rehabilitación/Reforma y Ampliación/Sustitución.

Artículo VII.56. Condiciones de la edificación.

1. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:



- a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo III.
 - b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto en los artículos VII.35 a VII.39.
 - c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
 - d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO I), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros. Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2%, debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.
2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles será la de la unidad mínima de cultivo, cuya regulación actual según Decreto 46/1997, en DOE n.º 50, de 29-4-1997, la establece en 1,5 has para cultivos de regadío, 4,0 has para cultivos de secano, y 2,0 has para cultivos de vid y olivar, según la disposición adicional de dicho Decreto.
 3. La distancia mínima entre edificaciones, sea cual sea su uso, será de al menos 100 m. Del concepto de edificaciones se excluirán casetas de bombeo, almacenaje de aperos y demás instalaciones agrícolas no residenciales, siempre y cuando su superficie construida sea inferior a 200 m².
 4. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:
 - a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la viabilidad de dominio público, preferentemente a carreteras.
 - b) La parcela mínima será de 5.000 m, siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de las NNSS, las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.
 - d) El volumen máximo edificado será de 6.500 metros cúbicos en el caso de los almacenes y de 15.000 metros cúbicos en el caso de fábricas.
 - e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas, y de 6,50 metros al nacimiento de las cubiertas en el caso de los almacenes.
 - f) La edificación se situará a no menos de 15 metros (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos linderos.



- g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja en el caso de las fábricas, destinada al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de esta vivienda computará a los efectos de la ocupación máxima permitida, y ateniéndose en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado para viviendas anejas a la explotación.
 - h) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en más de 3 metros.
 - i) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.
 - j) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación o los aparcamientos no podrá tener otro uso que el agrícola o la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucaliptus.
 - k) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno; en ningún caso se perjudicará la fisonomía ni se perturbarán las perspectivas paisajísticas del lugar.
 - l) En el caso de fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
 - m) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo ni el vertido directo a cauces.
5. Las instalaciones de utilidad pública se regirán por lo dispuesto en el punto anterior. Los campamentos de turismo por lo dispuesto en la sección correspondiente.
6. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.
7. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, podrá ser también de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.