CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de agosto de 2016, 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 Villa del Campo, que consiste en el cambio de las ordenanzas urbanísticas del suelo urbano, que afecta a las condiciones estéticas, retranqueos y composición de cubiertas y fachadas (artículos 116, 123, 183, 184, 186, 208, 211 y 216 de las Normas Urbanísticas). (2017060392)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de agosto de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

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 artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Villa del Campo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, 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 (artículo 80 de la LSOTEX).

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

En relación con lo anterior, resulta relevante, por razón de la naturaleza de los bienes afectados por la modificación, la incorporación al expediente del preceptivo informe favorable del Servicio de Obras y Proyectos de la Secretaría General de Cultura (27-5-2016).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Ya que permanece invariable, entre las previsiones de estas ordenanzas, el límite de superficie máxima construible que contempla el artículo 216 (1,5 m²/m²).

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 I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), y solo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de agosto de 2016, se modifican los artículos 116, 123, 183, 184, 186, 208, 211 y 216, quedando en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como siguen:

Artículo 116. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

De modo general, las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30.º. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbrera será de 4 m, medida desde la cara superior del último forjado.

Podrán autorizarse cubiertas planas, auxiliares o terrazas, según especificaciones de artículos 208 y 216.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m². C(0,6 w/m² C) y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,80 m en su punto más desfavorable.

Artículo 123. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m y una altura libre mínima de 2,50 m y en viviendas unitarias 1,00 m de ancho y 2,10 m de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 4,00 m y una altura libre máxima de 4,00 m.

En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá de tal forma que nunca se invada el espacio público o espacio fuera de alineación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la normativa específica aplicable, en materia de accesibilidad.

Artículo 183. Fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, o aplacados de piedra natural imitando fábricas de sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, y material en molduras y zócalos. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— Los colores y texturas elegidos carecerán de brillo.

— Las franjas de recercados y detalles, tendrán una anchura inferior a los 50 cm.

— Los zócalos tendrán una altura no superior a 120 cm.

Artículo 184. Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en el artículo 116, si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45 grados con la horizontal.

Será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales, en las que se permite el uso de otros materiales salvo el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos.

Artículo 186. Huecos de fachada.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 4 m. Entre hueco y hueco se 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 m, que habrá de fraccionarse.

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto

material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen en el párrafo siguiente.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada huecos mayores, que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 5.6.10.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50 % de la superficie total de dicha fachada.

Artículo 208. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el epígrafe 7.5 de la presente normativa, además de las recomendaciones que se expresan a continuación:

La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal, excepto en los vanos previstos para paso de carruajes o vehículos.

No se permitirán terrazas corridas, ni cuerpos cerrados volados en fachadas.

Únicamente se permitirán miradores y balcones. En los miradores el fondo o saliente no será superior al 5 % del ancho de la calle, con un mínimo de 50 cm y un máximo de 100 cm; los balcones tendrán vuelos máximos de 50 cm, los petos serán preferentemente barandillas metálicas o cerrajería y el suelo del balcón no podrá producirse como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, de canto no superior a 15 cm. Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 150 cm por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor a 80 cm. La separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la longitud del vuelo.

La altura mínima de los vuelos será de 350 cm medido de acuerdo con el Artículo 119. Tan solo en tramos de vía pública con ancho superior a 5 m, podrá reducirse la altura mínima de los vuelos hasta 300 cm.

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.

Para las terrazas que se construyan para la ventilación e iluminación de los espacios bajo cubierta, se buscarán soluciones arquitectónicas que eviten sean vistas desde espacios públicos exteriores.

Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera claveteada existentes.

Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 15 cm, no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

Se permitirán aleros con fondo hasta 60 cm, siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 15 cm.

El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco. Se permite el uso de zócalos conforme a artículo 183. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores brillantes, etc.

La carpintería exterior será en tonos acordes con el entorno.

Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o más aguas, dependiendo de la disposición del edificio. El material de cubierta será la teja curva o mixta, de color natural rojizo terroso. Se admitirán tejas cerámicas o de hormigón, dentro de la gama cromática aceptada. Se prohíbe la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, las tejas de colores no terrosos, o las que muestran acusadas variaciones tonales en la pieza.

De modo excepcional, podrán autorizarse cubiertas planas transitables, o terrazas, que cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrán interrumpir los faldones con vertiente hacia fachadas exteriores, debiéndose disponer en faldones con vertientes hacia interior de parcela.

b) No podrán manifestarse visualmente en las fachadas a vía pública o medianeras visibles, debiéndose conservar la percepción exterior de los paños ininterrumpidos de la cubierta inclinada.

c) No podrán ocupar superficie superior a 1/3 del total de superficie de cubiertas del edificio, debiendo corresponder los 2/3 restantes, a cubiertas inclinadas.

Artículo 211. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones exteriores serán obligatorias

Fondo máximo edificable: Será de 15 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

Retranqueos: Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, autorizándose una ocupación máxima del 50% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,20 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.

El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.

La altura de la edificación será de la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m, y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30.º, con una altura máxima de cumbrera de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, como meros elementos auxiliares, siempre y cuando cumplan las condiciones siguientes:

— No serán visibles desde el espacio público, así como ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, en las fachadas interiores de parcela, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales. No se permite en las fachadas que dan a la vía pública. La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.

Artículo 216. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatoria para ciertas zonas.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Retranqueo al frente: opcional, en caso de realizarse será mayor o igual a 3 metros.

Retranqueos a linderos: opcionales, en caso de realizarse serán mayores o iguales a 2 metros.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.

El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.

La altura de la edificación será la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m, y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30.º, con una altura máxima de cumbrera de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales.

La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.

A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, como meros elementos auxiliares, siempre y cuando cumplan las condiciones siguientes:

— No serán visibles desde el espacio público, así como ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

Se admiten terrazas o cubiertas planas transitables, vinculadas a fachadas interiores del edificio, cuando cumplan las siguientes condiciones:

— Deberán disponerse en fachadas interiores, con vistas al fondo de parcela, o en fachadas laterales enfrentadas a linderos, cuando el retranqueo de esta fachada sea mayor o igual a 3 metros.

— No podrán disponerse en fachadas frontales.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,5 m²/m² a la superficie de la parcela edificable.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN.

Como anexo de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Campo (Cáceres), se redacta este resumen ejecutivo, que pretende dar cumplimiento a la exigencia establecida en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sus artículos 7.1.c) y 79.2. y a las previsiones que en semejantes términos recoge el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. FIGURA DE PLANEAMIENTO AFECTADA.

La modificación de planeamiento que perfila este resumen ejecutivo, afecta a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, de Villa del Campo. La figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura de fecha 24/08/2000. Las mencionadas Normas Subsidiarias Municipales constituyen el conjunto de determinaciones que regulan los usos del suelo en el municipio, en las distintas áreas que delimitan, dentro del término municipal de Villa del Campo.

3.-OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Según manifiesta el Ayuntamiento de Villa del Campo, como promotor de la modificación, se pretende la corrección de ciertas exigencias recogidas en la norma, que se consideran excesivamente rígidas, cuya aplicación no aporta apreciables ventajas para la conservación de las características culturales del paisaje urbano local, ni para el patrimonio edificado de la arquitectura popular tradicional.

Así se flexibilizan ciertos requisitos estéticos y se incrementa el grado de libertad de disposición del edificio, en construcciones aisladas.

4. SITUACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La modificación puntual, altera, esencialmente el contenido de las ordenanzas establecidas para suelo urbano. Por tanto, afectará de forma general al conjunto del suelo urbano del municipio, en cuanto altera disposiciones generales compositivas o estéticas y particularmente, a las áreas de aplicación de las ordenanzas modificadas.

Imagen 1. Ámbito de la modificación de planeamiento, sobre ortofoto de Villa del Campo

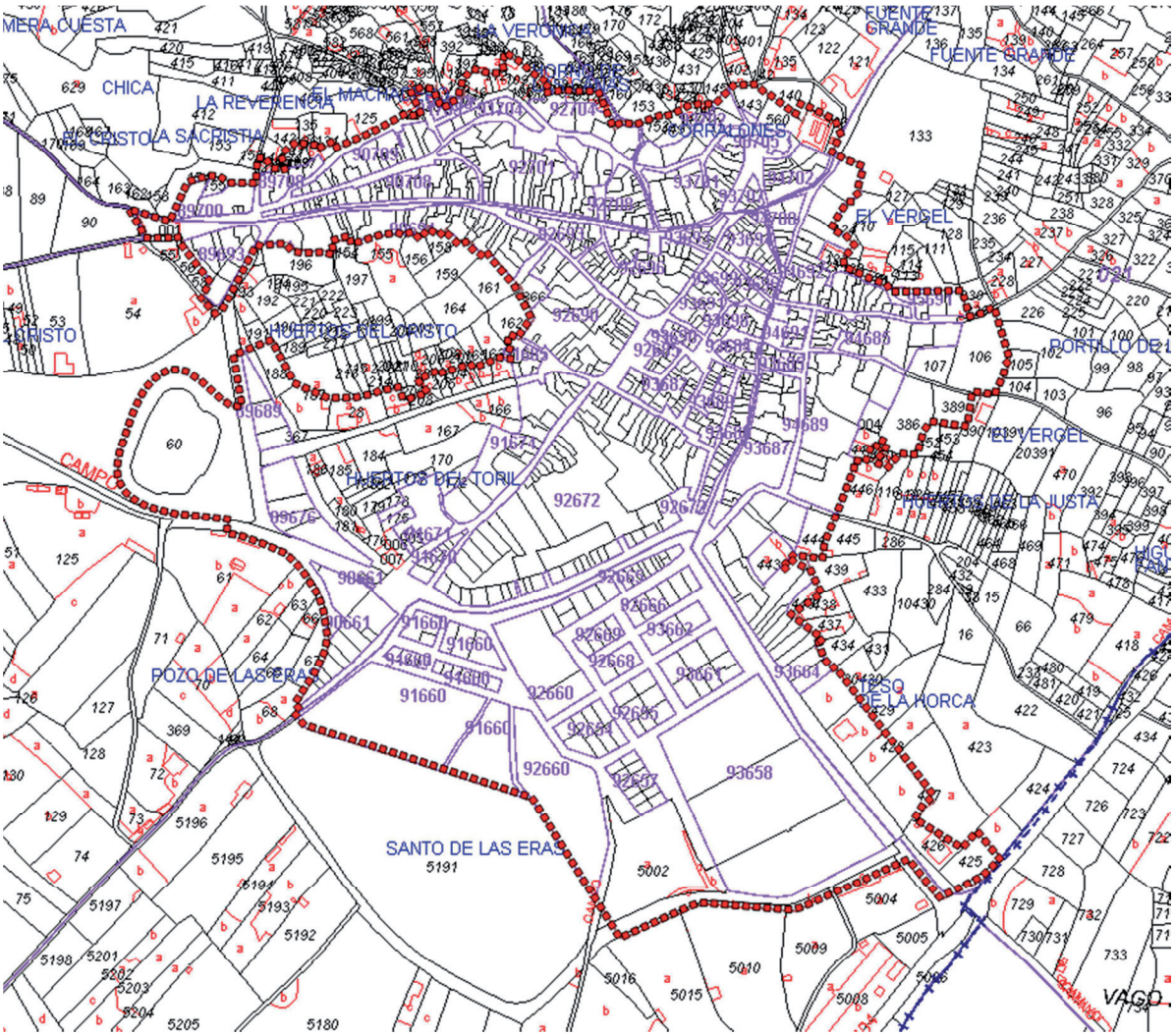

Imagen 2. Ámbito de la modificación de planeamiento, sobre plano catastral de Villa del Campo

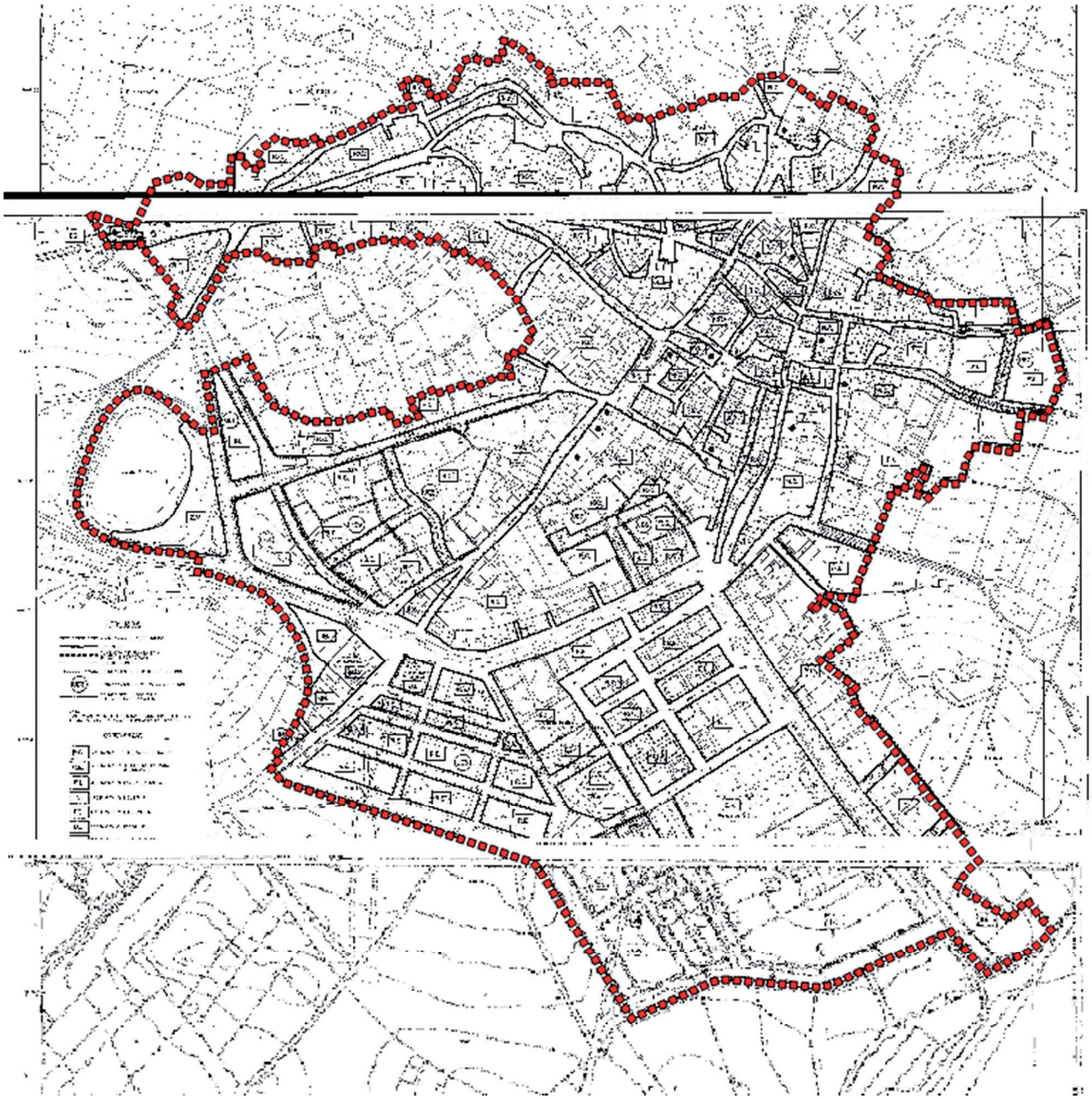

Imagen 3. Ámbito de la modificación de planeamiento, sobre planos de ordenación de planeamiento municipal

5. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES Y ALCANCE DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN.

La modificación aquí documentada, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, municipales de Villa del Campo, consiste en la alteración parcial del contenido de los artículos 116, 123, 183, 184, 186, 208, 211 y 216 de las ordenanzas. Esta alteración, cambia determinaciones relativas a condiciones estéticas, composición de cubiertas, composición de fachadas y retranqueos. Esencialmente se trata de aspectos estéticos de la edificación y un intento de lograr mayor libertad en las reglas de posición de los edificios aislados sobre la parcela edificable.

Para esquematizar las áreas de contenido afectadas incluimos una relación de los capítulos, epígrafes y artículos modificados:

CAPÍTULO 5: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

EPÍGRAFE 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 116. Cubierta de la edificación.

Artículo 123. Acceso.

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

EPÍGRAFE 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADA.

Artículo 183. Fachadas.

Artículo 184. Cubiertas.

Artículo 186. Huecos de Fachada.

CAPÍTULO 9: ZONAS DE ORDENANZA.

EPÍGRAFE 9.2. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL EN CASCO.

Artículo 208. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Artículo 211. Condiciones de volumen.

EPÍGRAFE 9.4. ORDENANZA 3. FAMILIAR INTENSIVA.

Artículo 216. Condiciones de volumen.

En las siguientes páginas se exponen para una fácil comparación el estado previo y el modificado de las disposiciones alteradas, destacando las partes del texto que específicamente se suprimen o añaden.

REDACCIÓN INICIAL EN NNSS	REDACCIÓN MODIFICADA
Art. 116. Cubierta de la edificación.	**Art. 116. Cubierta de la edificación.**
Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.	Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.
Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30º. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbrera será de 4 m, medida desde la cara superior del último forjado.	De modo general, las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30º. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbrera será de 4 m, medida desde la cara superior del último forjado.
	Podrán autorizarse cubiertas planas, auxiliares o terrazas, según especificaciones de artículos 208 y 216.
El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m2. C(0,6 w/m2 C) y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto más desfavorable.	El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m2. C(0,6 w/m2 C) y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto más desfavorable.
Art. 123. Acceso.	**Art. 123. Acceso.**
Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.	Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.
Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,50 m. y en viviendas unitarias ~~1,20 m. de ancho y 2,40 m. de altura.~~	Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,50 m. y en viviendas unitarias 1,00 m. de ancho y 2,10 m. de altura.
Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de ~~2,50 m.~~ y una altura libre máxima de 4,00 m.	Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 4,00 m. y una altura libre máxima de 4,00 m.
En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá de tal forma que nunca se invada el espacio público o espacio fuera de alineación.	En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá de tal forma que nunca se invada el espacio público o espacio fuera de alineación.
Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.	Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.
En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.	En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.
En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles	En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.
~~Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997 de 18 de junio, de PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN EXTREMADURA y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997 de 22 de diciembre.~~	Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la normativa específica aplicable, en materia de accesibilidad.

Art. 183. Fachadas.	**Art. 183. Fachadas.**
Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra.	Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, o aplacados de piedra natural, imitando fábricas de sillería.
Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, y material en molduras y zócalos. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que ~~se trate de franjas de anchura inferior a los 50 cm. y los colores elegidos carezcan de brillo.~~	Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, y material en molduras y zócalos. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: • los colores y texturas elegidos carecerán de brillo • las franjas de recercados y detalles, tendrán una anchura inferior a los 50 cm • los zócalos tendrán una altura no superior a 120 cm.
Art. 184. Cubiertas.	**Art. 184. Cubiertas.**
En correspondencia con lo señalado en el Art. 116, si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ~~ángulo de 451 con la horizontal.~~	En correspondencia con lo señalado en el Art. 116, si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45 grados con la horizontal.
Será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales se permiten el uso de otros materiales salvo el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos.	Será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales, en las que se permite el uso de otros materiales salvo el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos.
Art. 186. Huecos de fachada.	**Art. 186. Huecos de fachada.**
Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a ~~3 m~~. Entre hueco y hueco se 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 m., que habrá de fraccionarse.	Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 4 m. Entre hueco y hueco se 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 m., que habrá de fraccionarse.
Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen en el párrafo siguiente.	Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen en el párrafo siguiente.
Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada huecos mayores, que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 5.6.10.	Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada huecos mayores, que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 5.6.10.
La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.	La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.
La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.	La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

Art. 208. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.	**Art. 208. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.**
Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa, además de las recomendaciones que se expresan a continuación:	Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa, además de las recomendaciones que se expresan a continuación:
La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.	La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal, excepto en los vanos previstos para paso de carruajes o vehículos.
No se permitirán terrazas corridas, ni cuerpos cerrados volados en fachadas.	No se permitirán terrazas corridas, ni cuerpos cerrados volados en fachadas.
Unicamente se permitirán miradores y balcones. En los miradores el fondo o saliente no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo de 50 cm. y un máximo de 100 cm.; los balcones tendrán vuelos máximos de 50 cm., los petos serán preferentemente barandillas metálicas o cerrajería y el suelo del balcón no podrá producirse como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, de canto no superior a 15 cm. Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm. a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 150 cm. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor a 80 cm. La separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la longitud del vuelo.	Unicamente se permitirán miradores y balcones. En los miradores el fondo o saliente no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo de 50 cm. y un máximo de 100 cm.; los balcones tendrán vuelos máximos de 50 cm., los petos serán preferentemente barandillas metálicas o cerrajería y el suelo del balcón no podrá producirse como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, de canto no superior a 15 cm. Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm. a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 150 cm. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor a 80 cm. La separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la longitud del vuelo.
La altura mínima de los vuelos será de 350 cm. medido de acuerdo con el Art. 119.	La altura mínima de los vuelos será de 350 cm. medido de acuerdo con el Art. 119. Tan solo en tramos de vía pública, con ancho superior a 5 m, podrá reducirse la altura mínima de los vuelos hasta 300 cm.
Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.	Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.
Para las terrazas que se construyan para la ventilación e iluminación de los espacios bajo cubierta, se buscarán soluciones arquitectónicas que eviten sean vistas desde espacios públicos exteriores.	Para las terrazas que se construyan para la ventilación e iluminación de los espacios bajo cubierta, se buscarán soluciones arquitectónicas que eviten sean vistas desde espacios públicos exteriores.
Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera claveteada existentes.	Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera claveteada existentes.
Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 15 cm., no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.	Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 15 cm., no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.
Se permitirán aleros con fondo hasta 60 cm., siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 15 cm.	Se permitirán aleros con fondo hasta 60 cm., siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 15 cm.
El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores brillantes, etc.	El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco. Se permite el uso de zócalos conforme a artículo 183. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores brillantes, etc.
La carpintería exterior será en tonos acordes con el entorno.	La carpintería exterior será en tonos acordes con el entorno.
	Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma

Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.	forma que la carpintería exterior.
Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o más aguas, dependiendo de la disposición del edificio. El material de cubierta será la teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.	Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o más aguas, dependiendo de la disposición del edificio. El material de cubierta será la teja curva o mixta, de color natural rojizo terroso. Se admitirán tejas cerámicas o de hormigón, dentro de la gama cromática aceptada. Se prohíbe la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, las tejas de colores no terrosos, o las que muestran acusadas variaciones tonales en la pieza. De modo excepcional, podrán autorizarse cubiertas planas transitables, o terrazas, que cumplan las siguientes condiciones: a) No podrán interrumpir los faldones con vertiente hacia fachadas exteriores, debiéndose disponer en faldones con vertientes hacia interior de parcela. b) No podrán manifestarse visualmente en las fachadas a vía pública o medianeras visibles, debiéndose conservar la percepción exterior de los paños ininterrumpidos de la cubierta inclinada. c) No podrán ocupar superficie superior a 1/3 del total de superficie de cubiertas del edificio, debiendo corresponder los 2/3 restantes, a cubiertas inclinadas.
Art. 211. Condiciones de volumen.	***Art. 211. Condiciones de volumen.***
Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones exteriores serán obligatorias	Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones exteriores serán obligatorias
Fondo máximo edificable: Será de 15 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.	Fondo máximo edificable: Será de 15 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.
Retranqueos: Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos.	Retranqueos: Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos.
Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, autorizándose una ocupación máxima del 50% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,20 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.	Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, autorizándose una ocupación máxima del 50% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,20 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.
El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.	El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.
La altura de la edificación será de la obtenida según el procedimiento descrito en el Art. 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m., y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30º, con una altura máxima de	La altura de la edificación será de la obtenida según el procedimiento descrito en el Art. 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m., y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30º, con una altura máxima de

cumbrera de 4 m, medida desde la cara superior del último forjado.	cumbrera de 4 m, medida desde la cara superior del último forjado.
Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, ~~siempre y cuando no sean visibles desde el espacio público, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.~~	Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, como meros elementos auxiliares, siempre y cuando cumplan las condiciones siguientes: • no serán visibles desde el espacio público, así como ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.
Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, en las fachadas interiores de parcela, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales. No se permite en las fachadas que dan a la vía pública. La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m. y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.	Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, en las fachadas interiores de parcela, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales. No se permite en las fachadas que dan a la vía pública. La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m. y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.
Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.	Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.
Artículo 216.- Condiciones de volumen.	**Artículo 216.- Condiciones de volumen.**
Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones serán libre dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatoria para ciertas zonas.	Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones. Las alineaciones serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatoria para ciertas zonas.
Fondo máximo edificable: No se fija.	Fondo máximo edificable: No se fija.
~~Retranqueos: Serán de 3 metros a la calle y al resto de los linderos de la parcela. Los retranqueos laterales podrán suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de materializarse por escrito ante el Ayuntamiento, excepto en el caso de que las construcciones que se adosan se ejecuten conjuntamente.~~	Retranqueo al frente: opcional, en caso de realizarse será mayor o igual a 3 metros. Retranqueos a linderos: opcionales, en caso de realizarse serán mayores o iguales a 2 metros.
~~En casos excepcionales, y para los que se encuentren en frentes consolidados sin retranqueos, podrán suprimirse éstos por acuerdo municipal, tras la presentación de la documentación que lo justifique.~~	
~~Igualmente para promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer otros retranqueos.~~	
Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.	Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.
El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.	El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.
La altura de la edificación será de la obtenido según el	La altura de la edificación será de la obtenido según el

procedimiento descrito en el artículo 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m, y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30º, con una altura máxima de cumbrera de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.	procedimiento descrito en el artículo 114 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m, y un número máximo de dos plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 30º, con una altura máxima de cumbrera de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.
Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.	Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.
~~A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sean visibles desde el espacio público, así como ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.~~	
Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales.	Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales.
La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.	La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.
	A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, como meros elementos auxiliares, siempre y cuando cumplan las condiciones siguientes: • no serán visibles desde el espacio público, así como ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta. Se admiten terrazas o cubiertas planas transitables, vinculadas a fachadas interiores del edificio, cuando cumplan las siguientes condiciones: • deberán disponerse en fachadas interiores, con vistas al fondo de parcela, o en fachadas laterales enfrentadas a linderos, cuando el retranqueo de esta fachada sea mayor o igual a 3 metros. • no podrán disponerse en fachadas frontales.
Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,5 m^2/m^2 a la superficie de la parcela edificable.	Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,5 m^2/m^2 a la superficie de la parcela edificable.

Para una mayor claridad expositiva, en el *texto original* y en el modificado, se han empleado las marcas de revisión que seguidamente se exponen:

- texto suprimido: se marca con tachado simple, ~~*texto suprimido*~~
- texto añadido: se marca con subrayado sombreado de fondo en tono gris, texto añadido.

6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

La modificación normativa expuesta no restringe las condiciones previstas inicialmente en NNSS, sino que las amplía y flexibiliza, hasta el punto de que las nuevas condiciones no resultan contradictorias con las precedentes, sino que las engloban y comprenden. Podemos afirmar que cualquier actuación que resultara conforme con las prescripciones originales de NNSS, seguirá siéndolo respecto a la nueva regulación más flexible. Por tanto, no consideramos posible que la innovación pueda dejar en situación "fuera de ordenación" cualquier actuación que se ajustara a las condiciones previas de las ordenanzas.

Toda esta justificación nos permite concluir que técnicamente no se precisa decretar suspensión de licencias.

A pesar de lo anteriormente expuesto, según el artículo 116 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el ayuntamiento de Villa del campo podrá determinar posible suspensión de licencias en el ámbito afectado, con el fin de facilitar el estudio de la innovación.

Este mismo artículo 116, dictamina que el acuerdo administrativo por el que se somete a exposición al público la modificación de planeamiento, determinará por sí mismo la suspensión de licencias en los ámbitos donde se modifique el régimen urbanístico vigente. En el caso que nos ocupa, en rigor, no se produce un auténtico cambio del régimen urbanístico vigente, sino una leve flexibilización de ciertas condiciones estéticas o de posición del edificio. Por lo que a juicio del redactor, no sería estrictamente de un caso de suspensión automática de licencias.

En cualquier caso la aprobación definitiva de la modificación puntual, conllevará el fin de cualquier posible suspensión, explícitamente determinada, o sobreentendida.

7. OTROS EFECTOS.

Dada la escasa trascendencia de la modificación, que básicamente afecta a aspectos estéticos, formales y de posición del edificio, en el suelo urbano del municipio, no se estima ningún otro tipo de efectos ni afección sobre intereses y competencias de organismos o terceras personas.

ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 22/02/2017 y n.º CC/004/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en el cambio de las ordenanzas urbanísticas del Suelo Urbano, que afecta a las condiciones estéticas, retranqueos y composición de cubiertas y fachadas (artículos 116, 123, 183, 184, 186, 208, 211 y 216 de las normas urbanísticas).

Municipio: Villa del Campo.

Aprobación definitiva: 25/08/2016.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 22 de febrero de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •