



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA

ANUNCIO de 9 de marzo de 2026 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal. (2026080387)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2026, aprobó definitivamente la modificación puntual n.º 4 de la ordenación detallada del Plan General Municipal de Moraleja (Cáceres), cuyo objeto es permitir combinar las cubiertas planas e inclinadas en una misma edificación, permitiendo libremente su disposición.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49.4.q) y 50.4 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y el artículo 57.1.h) del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se procede a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la Sede electrónica del Ayuntamiento de Moraleja.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Moraleja, 9 de marzo de 2026. El Alcalde-Presidente, JULIO CÉSAR HERRERO CAMPO.



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Moraleja, la redacción de los artículos afectados por la misma queda como sigue:

Artículo 4.2.35. Cubiertas.

A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Norma Zonal, con las siguientes determinaciones complementarias:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. También se podrán admitir las soluciones mixtas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m a la altura máxima permitida o entre la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

En casos excepcionales en edificios singulares por su porte o por la naturaleza de uso podrán abrirse claraboyas o monteras transparentes.

B. Materiales, texturas y color.

La cobertura de los tejados se realizará principalmente con teja cerámica, de tipo árabe, mixta o plana.

Se podrán autorizar cuando las condiciones particulares de cada zona de ordenanza lo permitan, materiales de cobertura metálicos con las siguientes características:

El perfil de chapa será lisa, ondulada o perfilada.

Las coberturas metálicas serán lacadas en tonos blancos, rojos, verdes y grises. Excepto las coberturas metálicas de cobre, zinc y plomo que podrán mantener su color original o bien recibir tratamientos y pátinas.

Quedan prohibidas expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Colores estridentes o sin implantación en la localidad.
- Fibrocemento en su color, tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Piedra natural en todas sus variables.

Artículo 4.3.28. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas y podrá llevar un solo faldón.

Se podrán admitir las soluciones mixtas consistentes en la coexistencia de un vano de azotea o cubierta transitable plana y cubierta inclinada. No obstante, se deberá recurrir al antepecho de obra que oculte la azotea. Quedando prohibida las soluciones transparentes mediante rejillas, balaustradas o celosías. Tampoco se podrá cubrir la parte de azotea mediante pérgolas, toldos o chapas.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta no superará el 60% (31°) medidos sobre la horizontal.

La línea de cumbrera no superará la de cornisa en más de 4.00 m de altura.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre, chapa o aluminio lacado), prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de la fachada más de 10 cm. Igualmente se

recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Artículo 4.3.29. Condiciones estéticas.

B1.1. ÁREAS CARACTERÍSTICAS.

1. Fachadas.

Además de las condiciones genéricas establecidas en el artículo 4.2.34. de esta normativa, se cumplirán los siguientes requerimientos:

- La forma de los huecos abiertos en fachada, será rectangular.
- Se recomienda que los huecos abiertos a la fachada principal, reciban un tratamiento ornamental similar a los de la arquitectura tradicional: recercados, guardapolvos, vier-teguas, molduras, rejas etc.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados históricamente. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos y estucos.
- Aplacados de piedra natural.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Piedra natural, en cortes regulares, de tonalidades predominantemente claras y terminaciones no pulimentadas o brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.
- Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en calidades no aptas para cara vista y en tonalidades no uniformes.
- Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto los detalles ornamentales propios de la arquitectura tradicional.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los Tradicionales, gama de mate ocres y tierras en tonos claros o blancos, excepcionalmente se podrán autorizar otras tonalidades siempre que no supongan una excepción en la ciudad. Los colores autorizados en los zócalos serán las mismas que en fachada en tonalidades más intensas. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo, se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

2. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.35. de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales acordes con las soluciones tradicionales y homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente acabados en acero inoxidable o aluminio en su color y los prefabricados de hormigón o plásticos.

La cobertura se realizará preferentemente con teja cerámica, también se podrán utilizar otros materiales:

- Aplacados metálicos.



3. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36. de esta normativa.

Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de PVC o materiales plásticos.
- Las protecciones de los Espacios Volados autorizados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza. Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de fundición de acero o aleaciones, inoxidable, aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

4. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada, Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en calidades no aptas para cara vista y en tonalidades no uniformes.

La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el Policarbonato en planchas. Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.



B1.2. MANZANA COMPACTA, AVENIDA.

Regirán las mismas condiciones que para la subcategoría B.1.1. Áreas Características.

Artículo 4.3.42. Cubiertas.

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas o inclinadas, también se podrán admitir las soluciones mixtas. En general la composición de la cubierta será libre respetando las condiciones de composición del artículo 4.2.35.

Cubiertas planas.

Se deberán rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.

Cubiertas inclinadas.

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño:

La inclinación de todos los faldones de la cubierta no superará el 60 % (31°) medidos sobre la horizontal.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíbe la construcción de mansardas o cualquier otro cuerpo constructivo sobre el faldón del tejado.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

AGENTES DE LA PROPUESTA.

La modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Moraleja se redacta por encargo de D. Luis Barriga Collado y D.ª María del Pilar Moreno Sánchez al Arquitecto D. Miguel Prats Giménez.

ANTECEDENTES.

Esta modificación tiene por objeto incorporar una modificación puntual del Plan General Municipal de Moraleja aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2022, a través del acuerdo de la CUOTEX, y entrada en vigor a partir de la publicación en el DOE de 5 de abril de 2023.

La modificación no se entiende como una redefinición del Plan General en su ordenación Estructural puesto que afecta únicamente a los artículos 4.2.35 de la Sección 8.ª Capítulo 2 4.3.28 y 4.3.29 de la Sección 3.ª Norma Zonal B1 y 4.3.42 de la Sección Quinta Norma Zonal B2 dentro de los nuevos procesos periféricos de uso residencial: Ensanche, manzana intensiva, unifamiliar aislada.

Por ello, la modificación afectará solamente a la normativa reguladora de dicha ordenación.

El ámbito de actuación se circunscribe al suelo Urbano, a las cubiertas de las edificaciones y su relación con la imposibilidad de combinar en una misma edificación cubiertas planas con cubiertas inclinadas libremente.

OBJETO.

Esta modificación puntual del Plan General Municipal de Moraleja tiene por objeto permitir combinar las cubiertas planas e inclinadas en una misma edificación, permitiendo libremente su disposición.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación se circunscribe al suelo urbano.

USOS Y EDIFICACIONES AFECTADAS.

El ámbito de actuación es el indicado en el artículo 4.2.35 de la Sección 8.ª Capítulo 2, 4.3.28 y 4.3.29 de la Sección 3.ª Norma Zonal B1 y 4.3.42 de la Sección Quinta Norma Zonal B2 dentro de los nuevos procesos periféricos de uso residencial: Ensanche, manzana intensiva, unifamiliar aislada.



Cubiertas.

- Nuevos procesos periféricos de Uso Residencial: Ensanche, Manzana Intensiva.
- Nuevos procesos periféricos de Uso Residencial Unifamiliar Aislada.
- Nuevos procesos perifericos de Uso Residencial: Unifamiliar Adosada.

No será de aplicación esta modificación al resto de edificaciones no incluidas en esta Normas Zonales.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Los objetivos perseguidos con la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Moraleja son los siguientes: evitar la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes de reciente construcción que incumplen alguna de las determinaciones que fija el Plan General en los artículos 4.2.35 de la Sección 8.^a Capítulo 2 4.3.28 y 4.3.29 de la Sección 3.^a Norma Zonal B1 y 4.3.42 de la Sección Quinta Norma Zonal B2 dentro de los nuevos procesos periféricos de uso residencial: Ensanche, manzana intensiva, unifamiliar aislada y facilitar la combinación de ambas soluciones de cubierta, tan necesaria para situar en las cubiertas planas tanto de edificaciones existentes como de nueva construcción instalaciones fotovoltaicas o aerotérmicas y no limitar su ubicación dentro de la cubierta, dando más libertad a su diseño para que pueda ser más flexible su uso y evitar la imposibilidad de acometer instalaciones de este tipo en edificios que después de aplicar la ordenanza zonal relativa a cubiertas que les corresponda se encuentren en situación de fuera de ordenación y por lo tanto con la imposibilidad de obtener una licencia municipal para la ejecución de esas instalaciones o la imposibilidad de una mejora, reforma o ampliación de su vivienda.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

Ángel M. Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 03/03/2026 y n.º de inscripción, CC/011/2026 se ha procedido al depósito, previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 de la ordenación detallada del Plan General Municipal para combinar las cubiertas planas e inclinadas en una misma edificación, permitiendo libremente su disposición.

Municipio: Moraleja.

Administración/Órgano Administrativo: Municipio/Pleno.

Tipo de resolución/ fecha: 29/1/2026.

Tipo de inscripción: Aprobación definitiva.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración actuante de sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59.1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

• • •

