MODIFICACION PUNTUAL Nº 9 DE LAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNAN PEREZ

(ARTICULOS 14 y 15 AFECTADOS POR LA MODIFICACION)

OFICINA DE GESTION URBANISTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE SIERRA DE GATA

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ

Aprobación Inicial

Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ

Aprobación Provisional

Fecha: 26/09/2017

AYUNTAMIENTO DE HERNAN-PEREZ (Cáceres)
SECRETARÍA

Mérida 23 [illegible] 2017

11 DIC 2017

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. Objeto del documento y Ámbito de la actuación
1.2. Iniciativa y redacción del documento
1.3. Equipo técnico
1.4 Antecedentes y motivación.
1.5 Objetivos iniciales y anális de las propuestas de modifcación.
1.6 Nueva redacción del articulado modificado
1.7 Justifcación de la modificación
1.8 Conclusiones

2. ARTICULADO MODIFICADO_DOCUMENTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

AYUNTAMIENTO DE HERNAN-PEREZ (Cáceres) SECRETARÍA

11 DIC 2017

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. Objeto del documento y ámbito de actución

La modificación pretende la variación de parte del articulado del Cap I Disposiciones Comunes de la Edificación, dentro del Título TERCERO.-REGIMEN DEL SUELO URBANO de las Normas Subsidiarias de Hernán-Pérez.

Esta modificación permitirá una adaptación de los parámetros de composición de la edificación y de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas, con el fin último de alterar las disposiciones generales compositivas, estéticas e higiénicas para de esta manera actualizarlas a la normativa vigente, poder atender a las demandas vecinales y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

En concreto, flexibilizaremos las condiciones de composición de las edificaciones para la cubierta, ya que las actuales Normas Subsidiarias tan solo permiten cubiertas inclinadas y las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas respecto a los patios que iluminan los cuartos de estar, la instalación de ascensor y dimensiones mínimas de piezas no ventiladas.

El ámbito de la Modificación Puntual afecta de forma general al conjunto del suelo urbano del municipio, en cuanto altera disposiciones que forman parte del Régimen del Suelo Urbano del municipio.

Se pretende modificar el contenido del artículo 14 y 15 de las Normas Subsidiarias de Hernán Pérez, que recoge las Condiciones Estéticas y de composición de la edificación y las Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas respectivamente.

1.2. Iniciativa y redacción del documento

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hernán-Pérez por encargo de D. Alfonso Beltrán Muñoz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Hernán-Pérez. La presente Modificación Puntual sería la número 9 en las citadas normas.

1.3. Equipo técnico

El arquitecto redactor de la presente Modificación Puntual es D. Francisco Javier Luengo Polo, en funciones de Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata, con colaboración de Dña. Celia Berrio Iglesias Asesora Jurídica OGUVAT, Angel María Simón Gómez como Arquitecto Técnico OGUVAT y Jose Antonio Marcos Morales como Delineante OGUVAT.

1.4. Antecedentes y motivación

La motivación de la presente modificación surge del continuo traslado a los distintos responsables municipales de quejas y sugerencias formuladas por vecinos y técnicos a lo largo de los casi 20 años de aplicación de las actuales Normas Subsidiarias. En ellas se solicitaban cambios en el contenido de las mismas que permitiera un mayor abanico de posibilidades a la hora de habitar y rehabilitar sus viviendas.

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO DE HERNAN-PEREZ (Cáceres) SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

DIC 2017

La mayor parte de las iniciativas constructivas que obtienen informe desfavorable se trata de los parámetros que afectan a las cubiertas del municipio, ya que impiden, en muchos aspectos, la utilización de las mismas y su uso, normalmente como terraza, lavadero, secadero o creación de espacios habitables bajo cubierta.

A nuestro parecer, resulta replanteable estos parámentros de las Normas Subsidiarias, que de manera común se aplica a todas las edificaciones.

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	NORMAS SUBSIDIARIAS
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	BERMEJO FRANCO, ALFONSO
Alcance	
Referencia	NNSS

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
07/06/1993	Información pública del avance en BOP
29/07/1993	Información pública del avance en DOE
30/10/1997	Aprobación inicial
04/11/1997	Información pública de la aprobación inicial en prensa
13/11/1997	Información pública de la aprobación inicial en BOP
13/11/1997	Información pública de la aprobación inicial en DOE
04/02/1998	Aprobación Provisional
25/03/1998	Aprobación Definitiva
22/12/1998	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación Nº 1 de las NN.SS. objeto cambiar varios aspectos normas urbanisticas
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	DESCONOCIDO
Alcance	
Referencia	NNSS.M-001

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
19/06/2002	Aprobación inicial
06/07/2002	Información pública de la aprobación inicial en prensa
20/07/2002	Información pública de la aprobación inicial en DOE
26/09/2002	Aprobación Provisional
14/03/2003	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
14/03/2003	Aprobación Definitiva
29/04/2003	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

DIC 2017

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación nº 2 NN.SS. reclasificación de suelo rústico para uso industrial y dotacional.
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	OGUV de Sierra de Gata
Alcance	
Referencia	NNSS.M-002

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
25/09/2003	Aprobación inicial
08/10/2003	Información pública de la aprobación inicial en prensa
10/10/2003	Información pública de la aprobación inicial en BOP
14/10/2003	Información pública de la aprobación inicial en DOE
02/12/2003	Aprobación Provisional
26/02/2004	Acuerdo de la CUOTEX: suspenso
05/10/2004	Acuerdo de la CUOTEX: suspenso
12/05/2005	Acuerdo de la CUOTEX: suspenso
15/06/2005	Aprobación Definitiva
15/06/2005	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
23/06/2005	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
16/07/2005	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Mod. nº 4 NNSS de Planeam. Munic. consistente en reordenación interna uso sector ind. de Mod. nº 2
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	CARLOS MARTÍN RONCERO
Alcance	
Referencia	NNSS.M-004

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
26/03/2009	Aprobación inicial
08/04/2009	Información pública de la aprobación inicial en prensa
16/04/2009	Información pública de la aprobación inicial en BOP
21/04/2009	Información pública de la aprobación inicial en DOE
26/06/2009	Aprobación Provisional
13/07/2009	Información pública de la aprobación provisional en DOE
26/11/2009	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
26/11/2009	Aprobación Definitiva
29/03/2010	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
13/04/2010	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

SECRETARÍA

Ordenación del Territorio

5 DIC 2017

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Muicipal, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Genérica a Suelo Urbano de uso residencial en parcela catastral rústica nº 143 del polígono 5, para la ejecución de 4 viviendas sociales
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	CARLOS MARTÍN RONCERO
Alcance	Estructural
Referencia	NNSS.M-003

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
27/03/2008	Aprobación inicial
01/04/2008	Información pública de la aprobación inicial en prensa
03/04/2008	Información pública de la aprobación inicial en BOP
15/04/2008	Información pública de la aprobación inicial en DOE
26/06/2008	Aprobación Provisional
02/07/2008	Información pública de la aprobación provisional en prensa
09/07/2008	Información pública de la aprobación inicial en BOP
11/07/2008	Información pública de la aprobación provisional en DOE
26/02/2009	Aprobación Definitiva
26/02/2009	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
30/03/2010	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
15/04/2010	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación nº 5 de las NN.SS.
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	Vigente
Equipo redactor	CARLOS MARTÍN RONCERO (OGUVAT SIERRA DE GATA)
Alcance	
Referencia	NNSS.M-005

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
11/06/2010	Aprobación inicial
28/06/2010	Información pública de la aprobación inicial en DOE
30/09/2010	Aprobación Provisional
26/10/2010	Información pública de la aprobación provisional en DOE
31/03/2011	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
31/03/2011	Aprobación Definitiva
27/01/2012	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
21/02/2012	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ

Aprobación Inicial

Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ

Aprobación Provisional

Fecha: 26/09/2017

SECRETARÍA HERNAN-PEREZ (Cáceres)

Ordenación del Territorio

11 DIC 2017

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Mod. p. nº 3 NN.SS.
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	En trámite
Equipo redactor	DESCONOCIDO
Alcance	
Referencia	NNSS.M-006

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
27/12/2012	Aprobación inicial
16/01/2013	Información pública de la aprobación inicial en DOE

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación puntual nº 7 de la ordenación detallada, con el fin de ajustar la ordenación del sector del Polígono Industrial "Valcomenar de Hernán-Pérez" tanto a la realidad existente como a una ordenación más racional.
Ámbito territorial	Hernán-Pérez
Estado	En trámite
Equipo redactor	EULALIA E. MORENO DE ACEVEDO YAGÜE
Alcance	Detallado
Referencia	NNSS.M-007

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
25/09/2014	Aprobación inicial
10/11/2014	Informe de la Consejería

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO DE HERNAN-PEREZ (Cáceres) SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

Salida 28 DIC 2017

11 DIC 2017

1.5. Objetivos iniciales y análisis de la propuesta de la modificación.

Analizaremos a continuación la normativa que sometemos a revisión, analizando su convenencia y viabilidad de modificación.

1.5.1 Art 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.

ART. 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.
La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno.
La cubierta será obligatoriamente inclinada de teja cerámica curva. Las fachadas estarán acabadas con enfoscados de morteros de cal o bastardos; tambien se admiten acabados con pinturas en colores claros y acabados en piedra natural.
En la carpintería exterior se prohibe el aluminio anodizado en su color.

El presente artículo, en su redacción actual, no permite la construcción de cubiertas planas. Los interesados han manifestado su necesidad de que se pueda permitir la construcción de cubiertas planas. Desde el punto de vista técnico, se cree que puede coexistir una adecuada combinación entre la estructura de cubierta tradicional y los nuevos usos y formas de habitar de los edificios.

Para permitir esta conjugación entre cubierta plana e inclinada; nueva forma de habitar y tradicional; mantendremos que la mayor parte de la estructura de cubierta del edificio deberá ser inclinada, remarcando la presencia y la imagen de la solución tradicional, manteniendo, en todo caso la imagen tradicional del municipio.

Para ello estableceremos un máximo de 25 % del área total a cubrir, disponiendo, en la Zona denominada Casco Antiguo la permisibilidad de cubiertas planas en crujías interiores de edificios. Liberaremos de esa condición a la denominada Zona de Edificación Mixta y Zona de Unifamiliar Adosada.

A esta nueva forma de habitar debemos añadir las condiciones benignas de nuestra meteorología que permite un uso habitual de ocio de estas piezas del edificio, además de posibilitando, de una manera saludable, las tareas de limpieza y secado de prendas de vestir.

A su vez, se entiende por parte de los responsables la necesidad de flexibilizar el material de la propia cubierta, de manera que se permitan soluciones más viables económicamente y de mantenimiento, como es la solución de teja cerámica mixta.

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO · HERNAN-PEREZ (Cáceres) · SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

1 DIC 2017

1.5.2. Art 15. Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

Entre las disposiciones de este artículo encontramos las siguientes:

> 7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, este deberá tener una superficie mínima de 30m2, debiendose poder inscribir un cuadrado de 5 x 5 m.
>
> 8. Ninguna pieza (distinta del aseo) que incumpla dichas condiciones de ventilación, podrá tener dimensiones superiores a 1.80 m. de lado.
>
> 10. Si el recorrido de acceso a la vivienda supone subir o bajar un desnivel de 10.50 o más metros por el interior del edificio, se ha de poder hacer este recorrido asimismo con ascensor.

Se entiende, desde el punto de vista de los interesados que son condiciones higiénico sanitarias, que aún reconociendo su adecuado papel en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, con el paso del tiempo y la creación de nueva normativa reguladora, queda en entredicho su funcionalidad y plantea desproporciones junto con el resto del conjunto de normativa técnica de aplicación. Por todo lo anteriormente mencionado, readaptaremos lo establecido en el punto 7 del mencionado artículo con el fin de adptarlo a la normativa vigente y eliminaremos directamente los apartados número 8 y 10 del mismo artículo, subrogando su contenido al de la normativa autonómica.

1.6. Nueva redacción del articulado modificado.

A continuación se exponen las variaciones sufridas en el articulado a modificar.

REDACCIÓN ACTUAL NNSS	REDACCIÓN MODIFICADA
Art 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación. La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno. La cubierta será obligatoniamente inclinada de teja cerámica curva. Las fachadas estarán acabadas con enfoscados de morteros de cal o bastardos; también se admiten acabados con pinturas en colores claros y acabados en piedra natural. En la carpintería exterior se prohíbe el aluminio anodizado en su color.	**Art 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.** La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno. La cubierta será mayoritariamente inclinada de teja y su superficie inclinada debe ser, como mínimo, el 75% de la superficie cubierta. En la Zona de Casco Antiguo, sólo se permitirán la construcción de cubiertas planas en sus crujías interiores. En el resto de zonas su ubicación será libre. Las fachadas estarán acabadas con enfoscados de morteros de cal o bastardos; también se admiten acabados con pinturas en colores claros y acabados en piedra natural. En la carpintería exterior se prohíbe el aluminio anodizado en su color.
Art 15. Condiciones higiénico sanitarias de las viviendas. 1. Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil mayor a 10 m2 y un aseo.	**Art 15. Condiciones higiénico sanitarias de las viviendas.** 1. Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil mayor a 10 m2 y un aseo.

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017
AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017
SECRETARIA
1 DIC 2017

2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo si solamente existe uno en la vivienda. Si existiera más de un aseo, a uno de ellos podría accederse desde un dormitorio. 3. La cocina-comedor deberá tener una superficie útil de al menos 14 m2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m. 4. Si la cocina es independiente del comedor-cuarto de estar, ésta deberá tener una superficie útil de al menos 5 m2 y el comedor-cuarto de estar de 10 m2, debiendo, debiendo admitir este último la inscripción de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m. 5. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1.80 x 1.80 m. 6. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente al exterior de tal modo que enetre 0.80 y 1.80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie. 7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, este deberá tener una superficie mínima de 30 m2, debiéndose poder inscribir un cuadrado de 5 x 5 m. ~~8. Ninguna pieza (distinta del aseo) que incumpla dichas condiciones de ventilación, podrá tener dimensiones superiores a 1.80 m. de lado.~~ 9. Los aseos deben tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos uno de ellos baño o ducha, un inodoro y un lavamanos. ~~10. Si el recorrido de acceso a la vivienda supone subir o bajar un desnivel de 10.50 o más metros por el interior del edificio, se ha de poder hacer este recorrido asimismo con ascensor.~~	2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo si solamente existe uno en la vivienda. Si existiera más de un aseo, a uno de ellos podría accederse desde un dormitorio. 3. La cocina-comedor deberá tener una superficie útil de al menos 14 m2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m. 4. Si la cocina es independiente del comedor-cuarto de estar, ésta deberá tener una superficie útil de al menos 5 m2 y el comedor-cuarto de estar de 10 m2, debiendo, debiendo admitir este último la inscripción de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m. 5. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1.80 x 1.80 m. 6. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente al exterior de tal modo que enetre 0.80 y 1.80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie. 7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, este deberá tener una superficie mínima de 12 m2, debiéndose poder inscribir un cuadrado de 3 x 3 m. 8. Los aseos deben tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos uno de ellos baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO DE HERNAN-PEREZ (CÁCERES) SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

Mérida 23 [illegible]

11 DIC 2017

1.7. Justificación de la Modificación.

-La presente innovación de planeamiento tiene consideración de modificación, en términos del art. 104 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).

-La modificación planteada no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de terrenos, ni se adoptan medidas compensatorias. Tampoco incrementa la edificabilidad global del suelo urbano de Hernán-Pérez.

-La modificación de ordenanzas propone un ajuste más preciso entre el conjunto de parámetros de la edificación recogidas en las mismas y posibilidad de aplicación de técnicas constructivas contemporáneas, que sin menoscabar los valores patrimoniales y culturales, otorga mayor facilidad y flexibilidad a los promotores, así como las posibilidades de habitar las edificaciones.

-Se deberá solicitar informe sectorial al Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico y Equipamientos Culturales, de la Secretaría General de Cultura.

1.8. CONCLUSIONES

A juicio de los redactores de la presente documentación se entiende que su contenido es suficiente, preciso, motivado y justificado para que se pueda tramitar por parte del Ayuntamiento de Hernán-Pérez.

Hoyos, a 30 de Enero de 2017

Fdo: Francisco J. Luengo Polo
Arquitecto-Director OGUVAT

Fdo: Celia Berrio Iglesias
Asesora jurídica OGUVAT

AYUNTAMIENTO HERNAN-PEREZ (Cáceres) SECRETARIA

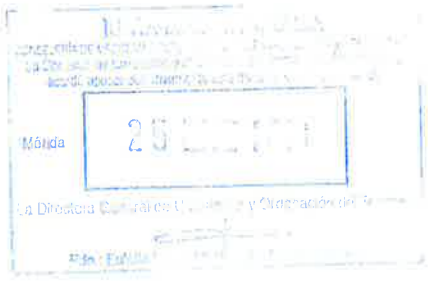
Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha 26/09/2017

11 DIC 2017

2. DOCUMENTOS REFUNDIDOS

Se adjuntan los documentos refundidos de los artículos 14 y 15 afectados por la modificación.



AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ

Aprobación Inicial

Fecha: 27/06/2017

AYUNTAMIENTO
HERNAN PEREZ

Aprobación Provisional

Fecha: 26/09/2017

11 DIC 2017

c) En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada a un espcio público o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m^2, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un cuadrado de la mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros. Todo ello sin perjuicio de lo indicado en las Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.
d) Los patios utilizados para la ventilación no inferior a 5 m^2, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un cuadrado de 2m. de lado.
e)Si el patio de ventilación es mancomunado, será insdispensable que se haga constar así mediante escritrua pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista algunas de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
f) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0.60 metros por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

Art 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.

La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno.
La cubierta será mayoritariamente inclinada de teja y su superficie inclinada debe ser, como mínimo, el 75% de la superficie cubierta. En la Zona de Casco Antiguo, se permitirán la construcción de cubiertas planas en sus crujías interiores. En el resto de zonas su ubicación será libre. Las fachadas estarán acabadas con enfoscados de morteros de cal o bastardos; también se admiten acabados con pinturas en colores claros y acabados en piedra natural.
En la carpintería exterior se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

Art 15. Condiciones higiénico sanitarias de las viviendas.
1. Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil mayor a 10 m2 y un aseo.
2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio,

AYUNTAMIENTO HERNAN PÉREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO HERNAN PÉREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017
11 DIC 2017

Ni sirva a su vez de paso al aseo si solamente existe uno en la vivienda. Si existiera más de un aseo, a uno de ellos podría accederse desde un dormitorio.

3. La cocina-comedor deberá tener una superficie útil de al menos 14 m^2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m.

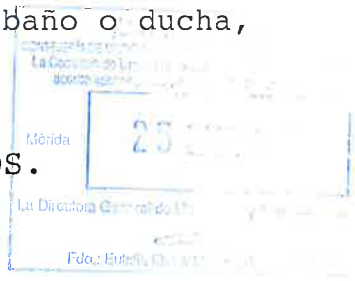
4. Si la cocina es independiente del comedor-cuarto de estar, esta deberá tener una superficie útil de al menos 5 m^2 y el comedor-cuarto de estar de 10 m^2, debiendo admitir este último la inscripción de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m.

5. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m^2 y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1.80 x 1.80 m.

6. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente al exterior de tal modo que entre 0.80 y 1.80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie.

7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, este deberá tener una superficie mínimia de 12 m^2, debiéndose poder inscribir un círculo de 3 x 3 m.

8. Los aseos deben tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos uno de ellos baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.



CAPITULO 2.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS.

ART. 16. Compatibilidad de usos.

Se distinguen dos tipos de usos: Compatibles e incompatibles. Los primeros son los permitidos en cada una de las zonas y sistemas en los que se ha calificado el suelo. Los incompatibles son todos aquellos no permitidos expresamente o prohibidos específicamente; en caso de existir alguno de ellos a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, deberá ser erradicado.

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Inicial
Fecha: 27/06/2017

SECRETARÍA HERNAN-PEREZ (Cáceres)

AYUNTAMIENTO HERNAN PEREZ
Aprobación Provisional
Fecha: 26/09/2017

11 DIC 2017