MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1/2012 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SALVALEON - BADAJOZ

CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DEL ARTÍCULADO DE LAS CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Polígono Industrial El Pabellón. Calle La Jara s/n CP 06380 Telf: 924 75 12 49 Fax: 924 75 06 99 CIF: V-06182430
E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

28 FEB 2014

INDICE

1. Antecedentes.
   1.1. Objeto de la modificación.
   1.2. Promotor.
   1.3. Equipo Redactor.
2. Memoria Informativa y Justificativa.
   2.1. Descripción y justificación.
      2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.
      2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.
   2.2. Marco legal. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente.
   2.3. Cuantificación y estudio de la ordenación anterior y de la modificada.
   2.4. Documento de las Normas Subsidiarias afectado por la modificación.
      2.4.1. Normas Subsidiarias de Salvaleón
   2.5. Inferencia de la modificación en los bienes del Catálogo de bienes protegidos
3. Documento de refundición.
4. Planos de ubicación de elementos protegidos.

28 FEB .

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SALVALEON, QUE CONSISTE EN MODIFICAR PARTE DEL ARTÍCULADO DE LAS CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente trabajo, es la redacción de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de Salvaleón, que consiste en modificar parte del articulado de la normativa urbanística, concretamente de las condiciones generales estéticas y de composición.

Con esta modificación lo que se hace es adaptar la normativa a las necesidades del municipio.

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal de las Normas Subsidiarias ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Salvaleón.

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

28 FEB 2014

28 FEB 2014

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Salvaleón, con el objeto de adaptar algunos artículos de la normativa urbanística (condiciones estéticas y de composición) a las necesidades del municipio, dándoles una nueva redacción, que se incorpora en esta modificación en el documento de refundición.

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

El municipio de Salvaleón (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con fecha de publicación en el DOE de 6 de septiembre de 2003.

Esta modificación afecta exclusivamente al suelo urbanizable y urbano, consolidado y no consolidado, ya que se refiere a las condiciones estéticas y de composición.

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Salvaleón formula la presente Modificación con el fin de adaptar los artículos; **289**.- Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación, **290**.- Disposición y dimensiones de los huecos de fachada, **294**.- Cubiertas, **311.2**.- Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. Retranqueos, a las necesidades del Municipio.

La innovación propuesta no altera la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, tan sólo se pretende la modificación de algunos parámetros correspondientes a las condiciones generales estéticas y de composición.

2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA y ARTÍCULOS 74, 80 Y 82 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Subsidiaras del municipio de Salvaleón deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por las leyes; 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias vigentes. En consecuencia, no se modifican los parámetros urbanísticos correspondientes a aprovechamientos, intensidades, etc. que puedan afectar a los estándares dotacionales mínimos.

En cumplimiento del art. 106 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se hace constar que la modificación pretendida respeta, complementa y mejora el modelo de desarrollo urbanístico adoptado por las Normas Subsidiarias del municipio, ya que, en referencia a los elementos referidos en el Catálogo de bienes a proteger en las Normas Subsidiarias del municipio de Salvaleón, primarán las limitaciones expuestas en el apartado 2.5 de esta modificación, así como las reflejadas en el citado Catálogo, sobre todos aquellos aspectos estéticos y de composición que, con motivo de la aprobación de la modificación pretendida, pudieran afectarles.

Al respecto es de mención también que la innovación propuesta no altera la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, tan sólo se pretende la modificación de algunos parámetros correspondientes a las condiciones generales estéticas y de composición.

En cumplimiento del precitado artículo, se incorpora también a la presente modificación un plano de ubicación de elementos protegidos, según el Catálogo de bienes a proteger en las Normas Subsidiarias del municipio de Salvaleón.

28 FEB 2014

En cualquier caso, los actos que se realicen al amparo de esta modificación, deberán atenerse a los requisitos, condiciones y procedimientos establecidos para la obtención de licencia o comunicación previa, en su caso.

La presente modificación cumple con las reglas del art. 104 del Reglamento de Planeamiento, ya que:

a) No altera la clasificación ni calificación del suelo vigente
b) No han expirado los plazos recogidos en el Plan para su revisión, ya que éste no establece ninguno, (únicamente establece un plazo recomendado para su revisión, de 6 años)

2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA.

Planeamiento vigente	**Modificación**
Art. 289. Tratamiento superficial de los parámetros verticales de la edificación. 1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores, plaquetas cerámicas y similares, en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados. 2. En las zonas calificadas como Residencial en Centro Urbano Tradicional se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad. 3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. 4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir. 5. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color	**Art. 289. Tratamiento superficial de los parámetros verticales de la edificación.** **1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados. Permitiéndose las plaquetas cerámicas asimilables a piedra natural y granito.** **2. En las zonas calificadas como Residencial en Centro Urbano Tradicional se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.** **3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo.** **4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.** **5. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.**

28 FEB 2014

y texturas.	6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.
6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.	**Artículo 290.- Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.**
Artículo 290.- Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.	**1. En la composición de las fachadas de uso residencial, se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. Que no podrá exceder del 75% de la superficie total de la misma.**
1. En la composición de las fachadas se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. En este sentido la superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50% de la superficie total de la misma.	**2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal.**
2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal, evitando el diseño de huecos horizontales. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros.	**3. 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.**
3. 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.	**4. En planta baja se prohíben todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada. No tendrán esta consideración y, por tanto estarán permitidos, los salientes continuos con la fachada de las ventanas de planta baja conforme a la tipología propia de la zona.**
4. En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada. No tendrán esta consideración y, por tanto estarán permitidos, los salientes continuos con la fachada de las ventanas de planta baja conforme a la tipología propia de la zona.	**5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado.**
5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado, siempre que éste retranqueo no sobrepase 1,50 metros de fondo.	**6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.**
6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.	**7. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.**
7. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.	**Artículo 294.- Cubiertas.**
Artículo 294.- Cubiertas.	**1. En la crujía de fachada, como mínimo, las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima del 50%.**
1. En la crujía de fachada, como mínimo, las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima del	**2. En cuanto a los materiales de acabado:**
	a) Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier

28 FEB 20..

50%.	otro material análogo.
2. En cuanto a los materiales de acabado:	b) Quedan prohibidos los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.
a) Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.	3. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
b) Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, las placas de fibrocemento coloreadas o no, los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.	4. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.
3. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.	Artículo 311.- Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.
4. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.	1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 169.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
Artículo 311.- Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.	2. Quedan prohibidos los retranqueos totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales. Se permiten los retranqueos parciales tipo porche, excepto en calles en las que se ubiquen edificaciones inventariadas en el Catálogo de Bienes a Proteger de estas Normas. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.
1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 169.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.	3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.	4. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros. En todo caso se estará a lo dispuesto en la documentación gráfica de esta norma, plano Núcleo Urbano/Catálogo: Niveles de Protección.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.	
4. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.	

28 FEB 2014

2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

2.4.1.- Normativa Urbanística.

En el TITULO IV, CAPITULO V, CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Salvaleón, se modifica el siguiente artículo:

Art. 289. Tratamiento superficial de los parámetros verticales de la edificación.

Se modifica el apartado 1 del presente artículo de las Normativa Urbanística del Planeamiento

ARTÍCULO RECTIFICADO:

Art. 289. Tratamiento superficial de los parámetros verticales de la edificación.

1. **Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados. Permitiéndose las plaquetas cerámicas asimilables a piedra natural y granito.**

2. **En las zonas calificadas como Residencial en Centro Urbano Tradicional se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.**

3. **En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo.**

4. **Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.**

5. **Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.**

6. **El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.**

28 FEB 2014

En el TITULO IV, CAPITULO V, CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Salvaleón, se modifica el siguiente artículo:

Artículo 290.- Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.

Se modifican los apartados 1 y 5 del artículo 290 de las Normativa Urbanística del Planeamiento.

ARTÍCULO RECTIFICADO:

1. **En la composición de las fachadas de uso residencial, se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. Que no podrá exceder del 75% de la superficie total de la misma.**

2. **La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal.**

3. **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.**

4. **En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada. No tendrán esta consideración y, por tanto estarán permitidos, los salientes continuos con la fachada de las ventanas de planta baja conforme a la tipología propia de la zona.**

5. **La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado.**

6. **Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.**

7. **En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.**

28 FEB 2014

En el TITULO IV, CAPITULO V, CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Salvaleón, se modifica el siguiente artículo:

Artículo 294.- Cubiertas.

Se modifica el apartado 2.b) del artículo 294 de las Normativa Urbanística del Planeamiento.

ARTÍCULO RECTIFICADO:

1. **En la crujía de fachada, como mínimo, las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima del 50%.**

2. **En cuanto a los materiales de acabado:**

   a) **Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.**

   b) **Quedan prohibidos los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.**

3. **Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.**

4. **Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.**

En el TITULO IV, CAPITULO V, CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Salvaleón, se modifica el siguiente artículo:

28 FEB 2014

Artículo 311.- Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

Se modifica el apartado 2 del artículo 311 de las Normativa Urbanística del Planeamiento, estableciendo unos límites para los retranqueos parciales tipo porche en las calles en las que no se ubiquen viviendas inventariadas en el Catálogo de Bienes de las Normas Subsidiarias:

1. **Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 169.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.**

2. **Quedan prohibidos los retranqueos totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales. Se permiten los retranqueos parciales tipo porche, excepto en calles en las que se ubiquen edificaciones inventariadas en el Catálogo de Bienes a Proteger de estas Normas. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.**

3. **La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.**

4. **Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros. En todo caso se estará a lo dispuesto en la documentación gráfica de esta norma, plano Núcleo Urbano/Catálogo: Niveles de Protección.**

2.5- INFERENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LOS BIENES DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

El Catálogo de Bienes a Proteger, aprobando conjuntamente con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Salvaleón estructura y organiza un conjunto de bienes inmuebles susceptibles de ser protegidos, en virtud de sus características y valores.

Tras realizar una clasificación por niveles de protección, a la cual se hará referencia posteriormente, se establecen unas limitaciones en las obras realizables en los inmuebles, que queda, según el Catálogo, como sigue:

28 FEB 2014

OBRAS POR TIPOS DE PROTECCION

1. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO – Niveles I-II-III
2. CONSOLIDACIÓN - Niveles I-II-III
3. RESTAURACIÓN - Niveles I-II-III
4. REHABILITACIÓN - Niveles II-III, y en casos excepcionales, en el nivel I
5. REESTRUCTURACIÓN – Nivel II-B y Nivel III.
6. AMPLIACIÓN – Nivel III
7. SUSTITUCIÓN DE BIENES INCLUIDOS EN PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS – Nivel III-A y Nivel III-B

Por lo anteriormente expuesto, primarán las limitaciones en las obras a realizar sobre los inmuebles protegidos sobre la modificación planteada, a fin de preservar los valores y modelo de desarrollo adoptado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Salvaleón.

A continuación, se detallan los inmuebles potencialmente afectados por la modificación pretendida, puestos en relación con los niveles de protección y las limitaciones establecidas en el Catálogo aprobado.

NIVEL I – Protección Integral

Los elementos que pueden verse afectados por esta modificación, dentro de los encuadrados en este nivel de protección, son **las chimeneas y las ventanas tradicionales.**

Para estos bienes, se protege la edificación en su totalidad, salvo aquellos elementos que degraden o menosprecien los valores esenciales del bien, preservando sus características arquitectónicas, concepción espacial, envolvente exterior y en general, todos los rasgos que contribuyen a individualizar el edificio como parte del patrimonio monumental.

Se permiten las actuaciones encaminadas a la Restauración, Conservación, Consolidación, puesta en valor de los inmuebles citados y sus entornos, así como, excepcionalmente, pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de la licencia de obras irá precedida por el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes inmuebles competente en la materia.

NIVEL I – Protección Singular

Protección Estructural Integral II-A

Son susceptibles de esta protección una vivienda en la C/ Juan Carlos I, sita al nº1, y otra vivienda en la C/ Santa María, sita al nº2.

28 FEB 2014

Este tipo de protección afecta a la concepción global del edificio, preservando sus características, la envolvente exterior del edificio, la posición de los planos de fachada interior-exterior, protección integral de alturas de fachada, huecos, sus proporciones, la disposición de elementos comunes y de la distribución vertical y espacial básica del interior.

Se permiten las obras de rehabilitación, acondicionamiento interior, adaptación, adecuación, mantenimiento de su configuración estructural, su envolvente exterior y elementos significativos.

Estructural Global II-B

El catálogo de inmuebles afectado para este tipo de protección es más numeroso, todos referidos a viviendas. Se trata de las viviendas sitas en:

C/ León XIII nº10-10º y nº20
C/ Juan Cervantes nº9, nº13 y nº22
C/ Juan Carlos I nº23
C/ La Granada nº15, nº50, nº52, nº54, nº56, nº58 y nº8-8º
Plaza España nº4
C/ Santa María nº20
C/ Hernán Cortés nº7

En este caso, se protege la concepción global del edificio, preservando sus características, la envolvente exterior del edificio, la posición de los planos de fachada interior-exterior, protección integral de alturas de fachada, huecos, sus proporciones, la disposición de elementos comunes y de la distribución vertical y espacial básica del interior.

Se permiten las obras de rehabilitación, acondicionamiento interior, adaptación, adecuación, mantenimiento de su configuración estructural, su envolvente exterior y elementos significativos.

Posibilita ejecutar obras de reestructuración con el fin de adecuar la vivienda a las condiciones de habitabilidad e higiene exigidas, favoreciendo así la funcionalidad correcta del inmueble. Posibilidad de acometer obras de sustitución puntual de elementos estructurales horizontales para introducir patios de ventilación.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, debiendo ser autorizada por el Arquitecto municipal previa licencia y siempre que no vaya en detrimento del edificio.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

28 FEB 2014

Protección de interés preferente NIVEL III-A

Se trata de una protección de las características tipológicas básicas del edificio, así como su presencia en el entorno y los elementos que articulan el especio interior con el exterior. Los inmuebles afectados son los ubicados en:

C/ León XIII nº9 y nº13
C/ Juan Cervantes nº11, nº21 y nº23
C/ Juan Carlos I nº51 y nº56
C/ Meléndez Valdés nº4
C/ Donoso Cortés nº30 y nº20
C/ Hernán Cortés nº30 y nº40
C/ Santa María nº23, nº29, nº38, nº40 y nº47
Plaza Reina Sofía nº7 y nº8

Se protege la estructura vertical y horizontal, permitiendo acometer obras de sustitución en las dos últimas (casos de contar con cuatro) y la última (caso de contar con tres) crujías edificatoria, con el objeto de adecuar los inmuebles a las condiciones de habitabilidad.

Las obras que se ejecuten tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores formales y tipológicos que poseen, permite la elevación en altura en fachada hasta alcanzar la exigida en normas urbanísticas, aperturas de huecos que favorezcan la ventilación de estancias a fachada, manteniendo la proporción vertical e integrándolos en el conjunto de la fachada.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

Protección de interés preferente NIVEL III-B

Los inmuebles afectados son los ubicados en:

C/ Cervantes nº15
C/ Juan Carlos I nº42
C/ Meléndez Valdés nº47, nº29, nº51 y nº53
C/ Monsalvo nº16
C/ Donoso Cortés nº38, nº40, nº42, nº44, nº46, nº48, nº50 y nº52
C/ San Antonio nº19, nº29 y nº31
C/ Del Cubo nº15
C/ Hernán Cortés nº34 y nº38
C/ Los Gilles nº24 y nº26

Protege las características tipológicas básicas del edificio, asi como su presencia en el entorno y los elementos que articulan el especio interior con el exterior.

28 FEB 2014

Existe la posibilidad de ejecutar obras de sustitución del edificio, tal que la nueva edificación deberá ajustarse a los parámetros de ocupación, configuración volumétrica del edificio y en la medida de lo posible el sistema estructural vertical, así como su posición, será similar (en tipología, no en materiales) al inmueble sustituido, permitiendo así una lectura de la trama original.

Las obras que se ejecuten tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores formales y tipológicos que poseen, permite la elevación en altura en fachada hasta alcanzar la exigida en normas urbanísticas, aperturas de huecos que favorezcan la ventilación de estancias a fachada, manteniendo la proporción vertical e integrándolos en el conjunto de la fachada.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

Conjuntos de interés arquitectónico y ambiental global NIVEL IV PROTECCION AMBIENTAL

Se protege el trazado de las vías, su morfología, diferentes alturas o plataformas que marcan claramente los dos niveles de acceso a viviendas, otro acceso rodado, la escena urbana, etc.

Se autorizan las obras de acondicionamiento, revestimiento de fachadas y sus elementos decorativos empleando revocos de cal morena o a la tirolesa, así como la conservación del escalonamiento en fachadas de aquellos conjuntos de viviendas, tramos o áreas que adaptan su perfil a la topografía del terreno.

Los inmuebles incluidos en este tipo de protección son la totalidad de los incluidos en los siguientes viarios, algunos de los cuales ya se han mencionado con anterioridad al tener un nivel de protección más alto, que será el que primará en todo caso.

Las calles y plazas afectadas por este nivel de protección son:

C/ Juan Carlos I
C/ Meléndez Valdés
C/ Monsalvo
C/ Donoso Cortés
C/ San Jose
C/ Santa María
C/ Hernán Cortes
C/ La Granada
C/ Cervantes
C/ Leon XIII
Plaza de España
Plaza Reina Sofía

28 FEB 20[illegible]

En virtud de lo anteriormente expuesto, en referencia a los elementos referidos en el Catálogo de bienes a proteger en el municipio de Salvaleón, se hace constar expresamente que **primarán las limitaciones anteriormente expuestas y reflejadas en el citado Catálogo, sobre todos aquellos aspectos estéticos y de composición que, con motivo de la aprobación de la modificación pretendida, pudieran afectarles.**

En todo caso se estará a lo dispuesto en la documentación gráfica de esta norma, plano Núcleo Urbano/Catálogo: Niveles de Protección.

3.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

28 FEB 2014

SECCION VII. USOS FUERA DE ORDENACION

Articulo 287. Locales con uso fuera de ordenación.

1. Las actividades existentes, o los locales en los que se desarrollen, que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no fuesen conforme con las determinaciones de estas por cualquier motivo (intensidad, calificación del suelo, condiciones higiénico- sanitarias, etc.), serán consideradas fuera de ordenación.

2. Estas actividades no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieran conservar su uso o destino disconformes con las Normas Subsidiarias.

3. Tampoco podrán ser objeto los locales en los que se desarrollen estos usos fuera de ordenación, de obras de reforma, mejora o ampliación tendentes a mantener la actividad o aumentar su intensidad.

4. Así mismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales, que resulten conformes con las Normas Subsidiarias, que excedan la superficie o intensidad del uso máxima establecida.

CAPITULO V

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 288: Competencia

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su apartado K), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, la promoción, defensa y conservación de un medio ambiente urbano de calidad, desde el punto de vista estético, corresponde al ayuntamiento, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Consiguientemente, el ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensiones del edificio, como a su composición, los materiales y color a emplear, y a los detalles ornamentales del todo tipo.

4. En el mismo sentido, el ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de estas Normas Subsidiarias. El coste de las obras se sufragara por los propietarios o la administración, en los términos que se establezca la legislación aplicable.

Artículo 289: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados. Permitiéndose las plaquetas cerámicas asimilables a piedra natural y granito.

3 FEB 2014

2. En las zonas calificadas como Residencial en Centro Urbano Tradicional se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.

3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo.
4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con las planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso especifico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.
5. Aquellas parcelas con medianerías vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.
6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

Artículo 290: Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.

1. En la composición de las fachadas de uso residencial, se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. Que no podrán exceder del 75% de la superficie total de la misma.
2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal, evitando el diseño de huecos horizontales. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metro.
3. 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.
4. En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada. No tendrán esta consideración y, por tanto estarán permitidos, los salientes continuos con la fachada de las ventanas de la planta baja conforme a la tipología propia de la zona.
5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado.
6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.
7. En calles que pueda desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimentos o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

Arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente pueda quedar perfectamente oculto. Independientemente de ello, todo edificio de nueva planta preverá conductos ocultos para las acometidas de aquellas redes (electricidad y teléfono) que obligatoriamente habrán de ir subterrráneas en el futuro.

Artículo 294: Cubiertas.

1. En la crujía de fachada, como mínimo, las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima del 50%.
2. En cuanto a los materiales de acabado:

a) Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.
b) Quedan prohibidos los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.

3. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
4. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Artículo 295: Pavimentos en los espacios libres privados.

1. En aquellos espacios libres de las parcelas privadas que sean contiguos a espacios libres públicos y no tengan solución de continuidad con ellos, se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales.
2. A estos efectos deberá indicarse en el proyecto que se presente ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia el modelo de pavimento a utilizar.

Artículo 296: Edificios singulares.

1. Dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas especificadas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

2. Como norma general será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo L3, incluso aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

28 FEB 2014

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras RE.

Artículo 309: Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:

a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del Centro Urbano Tradicional y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana y aumentar el ancho de calle en las nuevas ordenaciones.

b) Respeto a las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.

c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 310: Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, según aparecen recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en dicho momento, o en su defecto sobre las que en el momento de su aprobación definitiva se encuentren escrituradas y registradas en el Registro de la Propiedad.
2. No obstante, no serán edificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 231.1
3. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:

a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a cuatrocientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a veinte metros, salvo que se trate de la agregación de dos parcelas una de las cuales tenga una superficie o un frente de fachada inferior al 60% de los considerados como mínimos.

b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a ocho metros.

Artículo 311: Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 169.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales. Se permiten los retranqueos parciales tipo porche, excepto en calles en las que se ubiquen edificaciones inventariadas en el Catálogo de Bienes a Proteger de estas Normas. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.
4. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de

28 FEB 2014

Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.

Artículo 312. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
   a) En parcelas existentes con superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados el 100% de su superficie en todas las plantas.

   b) En parcelas con superficie superior a ciento veinte metros cuadrados el 100% de la superficie comprendida entre la alineación oficial y los doce primeros desde ésta, y el 25% de la superficie restante, en cada una de sus plantas. En el caso de que la planta baja se destine a local comercial, éste podrá ocupar el 100% de la superficie del solar, pero no se podrá computar a efectos de edificabilidad para la planta restante el 25% del exceso de superficie sobre los doce primeros metros.
2. La superficie ocupable por planta calculada según estas reglas podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con la establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela

3. En parcelas con fondo superior a 15 metros la edificación deberá retranquearse un mínimo de tres metros del lindero de fondo, salvo que la edificación que se adose al mismo tenga una única planta y se destine a usos complementarios de la vivienda. La altura de la cumbrera de la cubierta de la edificación adosada al fondo de la parcela, si la cubierta tiene la vertiente hacia la misma, no podrá superar 4,5 metros de altura.

Artículo 313. Ocupación bajo rasante

1. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela

Artículo 314. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 315. Edificabilidad

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 316. Usos de la edificación

1. **Residencial privado.**
   Permitidos los grupos 1 y 2
   En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100

28 FEB 2014

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

Fdo.: Carlos Almeida-Huerta Aguirre

Arquitecto Director O.G.U.V.A.O.T.

Mancomunidad Sierra Suroeste

Jerez de los Caballeros, a 11 de julio de 2013

28 FEB 2014