



ACUERDO de 30 de julio de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en Plan General Municipal Simplificado de Navezuelas. (2020AC0058)

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.2.a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 05/08/2019).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en



vigor de esta ley”, y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), dispone:

“Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia”.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos “urbanísticos” de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20/10/2010) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10/04/2015), “los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado” con sujeción a unas determinadas reglas. Contemplando ciertas peculiaridades para los municipios, que como el de Navezuelas, tiene una población igual o inferior a 2.000 habitantes (Regla 6.ª).

Considerando que la propuesta presentada corrige las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 19/12/2019, y se han subsanado las deficiencias formales y procedimentales advertidas.

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/201, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 06/05/2011).



Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, pero con las peculiaridades específicas que para este "tipo" de planeamiento posibilita este régimen simplificado.

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

ACUERDA :

1. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10/04/2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de julio de 2020.

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal "Simplificado" señalado por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha de 30 de julio de 2020, quedando como sigue:

**TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1: DEFINICIONES**

Los presentes términos, definiciones y conceptos completan los establecidos en la legislación vigente que tienen incidencia en la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de los municipios, y sirven de base para fijar los parámetros urbanísticos.

ART. 1.1.1.- Parámetros urbanísticos

Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.

ART. 1.1.2.- Alineación

Es la línea de proyección que delimita la manzana separándola, de la red viaria y los espacios libres, de uso y dominio público.

ART. 1.1.3.- Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

ART. 1.1.4.- Parcela o parcela urbanística

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos.

ART. 1.1.5.- Línea de edificación

Es la línea de proyección que define los planos que delimitan un volumen de edificación.

ART. 1.1.6.- Ancho de vial

Es al menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación y la opuesta del mismo vial.

ART. 1.1.7.- Rasante

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

ART. 1.1.8.- Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con



acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que este incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

ART. 1.1.9.- Parcela mínima

Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela y tamaño del círculo inscrito son superiores a los establecidos.

ART. 1.1.10.- Parcela afectada

Es la parcela no edificable existente afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.

ART. 1.1.11.- Parcela protegida

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones, salvo en las parcelas con dimensiones inferiores a la parcela mínima, que podrán ser agrupadas con las colindantes.

ART. 1.1.12.- Linderos o lindes

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

ART. 1.1.13.- Lindero frontal o frente de parcela

Se entiende por lindero frontal o frente de parcela su dimensión de contacto con el viario o espacios libres públicos.

ART. 1.1.14.- Fondo de parcela

Es la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicular al frente de referencia.

ART. 1.1.15.- Círculo Inscrito

Es el diámetro del círculo que se puede inscribir en la parcela.

**ART. 1.1.16.- Cerramiento de parcela**

Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.

ART. 1.1.17.- Edificación alineada

Es la edificación que ocupa las alineaciones y las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos, ni patios abiertos, y sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

ART. 1.1.18.- Fondo edificable

Es la distancia perpendicular desde la alineación, que establece la línea de edificación de la parcela.

ART. 1.1.19.- Profundidad máxima edificable

Es la distancia máxima y perpendicular desde la alineación, que establece la proyección de la edificación.

ART. 1.1.20.- Edificación retranqueada

Es la edificación con una separación mínima a los linderos, en todos sus puntos y medida perpendicularmente a esta.

ART. 1.1.21.- Patio abierto

Son los patios interiores de parcela que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.

ART. 1.1.22.- Superficie libre

Es la franja existente en la parcela destinada a espacio libre y no ocupada por la edificación.

ART. 1.1.23.- Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ART. 1.1.24.- Separación entre edificaciones

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

**ART. 1.1.25.- Edificación libre**

Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.

ART. 1.1.26.- Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART. 1.1.27.- Coeficiente de ocupación por planta

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.

ART. 1.1.28.- Superficie edificable

Es la suma de las superficies de todas las plantas sobre rasante, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos.

**ART. 1.1.29.- Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad**

Es el coeficiente, expresado en m^2/m^2 , que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

ART. 1.1.30.- Nivel de rasante

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

ART. 1.1.31.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

ART. 1.1.32.- Altura total

Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

ART. 1.1.33.- Altura de las instalaciones

Es la distancia vertical máxima sobre la altura total de los elementos técnicos de las instalaciones.

ART. 1.1.34.- Altura de planta

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

ART. 1.1.35.- Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre los elementos constructivos que delimitan una planta

ART. 1.1.36.- Planta Baja

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado no excede de 1 metro.

ART. 1.1.37.- Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**ART. 1.1.38.- Entreplanta**

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a la altura de la planta baja.

ART. 1.1.39.- Bajo cubierta

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación.

ART. 1.1.40.- Sótano

Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

ART. 1.1.41.- Semisótano

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

ART. 1.1.42.- Cuerpos volados

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

ART. 1.1.43.- Cuerpos cerrados

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

**ART. 1.1.44.- Cuerpos abiertos**

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

ART. 1.1.45.- Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

ART. 1.1.46.- Volumen de la edificación

Es el volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por la pendiente de cubierta.

ART. 1.1.47.- Pendiente de cubierta

Es el ángulo máximo que forma la cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total.

**TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO**

NATURALEZA, AMBITO Y CONTENIDO

ART. 2.0.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es el término municipal de Navezuelas, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

ART. 2.0.2.- Vigencia

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navezuelas aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura de 1996.

ART. 2.0.3.- Criterios de revisión

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento de Navezuelas estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, cuando:

- Se produzca una alteración sustancial en la ordenación estructural.
- Se origine cualquier innovación de la ordenación implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 30%.

Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión cuando por razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación del PGM a los instrumentos de ordenación del territorio. Para ello la Junta de Extremadura, podrá disponer el deber de proceder a la revisión del Plan General Municipal, fijando a la entidad municipal plazo adecuado al efecto para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento o de la Junta de Extremadura, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen.

ART. 2.0.4.- Naturaleza y obligatoriedad

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 10/2015, de 8 de abril de modificación del Ley 15/2001; Real Decreto



Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; los Reglamentos de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitiva sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

ART. 2.0.5.- Administración actuante

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

ART. 2.0.6.- Alcance normativo

1.- El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- 1º. Normas urbanísticas.
- 2º. Planos y fichas de ordenación y gestión.
- 3º. Memoria descriptiva y justificativa.

Además, el Plan General identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se identifican como estructurales o de detalle cada uno de sus capítulos. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc), que reflejen las determinaciones a las que se haga alusión en cada uno de los artículos, serán estructurales o de detalle en función de la clasificación como tal del artículo correspondiente.

2.- La normativa de protección del Patrimonio fijado en el Plan General, concretamente en el documento del Catálogo de Bienes Protegidos.

3.- Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.

4.- La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1.- Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.



2.- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4.- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.

ART. 2.0.7.- Modificaciones al PGM

1.- Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones del Plan General:

a). Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b). Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c). La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d). Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

4.- No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

ART. 2.0.8.- Interpretación del PGM

1.- La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Navezuelas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.



3.- El Ayuntamiento y en último caso como organismo de tutela, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

4.- Los posibles errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que, en su caso, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.



CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

ART. 2.1.1.1.- Instrumentos de desarrollo

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a). Instrumentos de ordenación.
- b). Instrumentos de gestión.
- c). Instrumentos de ejecución.
- d). Instrumentos de política de suelo y de vivienda.

ART. 2.1.1.2.- Instrumentos de desarrollo de planeamiento

1.- Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que, para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.

3.- Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, cuando sea necesario establecer o en su caso reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes: alineaciones o rasantes; volúmenes; viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

4.- En desarrollo, complemento o mejora de las previsiones contenidas en el Plan General, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir o proteger las infraestructuras, vías de comunicación, paisaje o medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico; concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructura; vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública; establecer la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado; establecer las condiciones necesarias para adaptar el entorno urbano y los edificios de uso público a la normativa de accesibilidad vigente.

5.- En cuanto a la documentación que se deba aportar y a sus formatos, estos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento.

**ART. 2.1.1.3.- Desarrollo obligatorio**

1.- Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores completos de suelo urbanizable en los que no se haya establecido la ordenación detallada en el Plan General, o aquéllos otros que, aun teniéndola establecida, precisen complementarla o mejorarla a través de la correspondiente modificación.

2.- La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.

3.- Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación, salvo que se encuentren incluidas o adscritas a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General, aquellas áreas donde sea precisa la creación, ampliación, mejora o protección de infraestructuras, dotaciones, espacios libres, conjuntos de interés cultural o social.

ART. 2.1.1.4.- Adecuación al PGM

1.- Los Planes Parciales podrán modificar la ordenación establecida en el Plan General, con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el propio Plan General.

2.- Los Planes Especiales de Ordenación, podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran.

3.- Los Estudios de Detalle, respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

4.- En cualquier caso, cualquier figura de desarrollo del Plan General se deberá adecuar al mismo en lo que respecta a las normas zonales de aplicación, condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización, etc., según lo regulado en estas Normas. En el supuesto de que la referida figura modifique las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como a la estructural, se deberán especificar claramente todos aquellos parámetros que hayan sido modificados.

ART. 2.1.1.5.- Ámbitos de ejecución

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

- a) Mediante las unidades de actuación delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

En suelo urbano, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.



b) Mediante el régimen de obras públicas ordinarias, en el suelo urbano en que no sea posible o idónea la delimitación de unidades de actuación.

ART. 2.1.1.6.- Sistemas de ejecución

1.- La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los siguientes sistemas de ejecución: forma de gestión directa: cooperación o expropiación; forma de gestión indirecta: compensación o concertación.

2.- El Ayuntamiento de Navezuelas deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora y se deberán adoptar los compromisos de tipo económico y técnicos. Asimismo, se fijarán los plazos y las condiciones que garanticen la ejecución pública de la actuación.

3.- La determinación de los sistemas de ejecución se sujetará en todo caso a los criterios según legislación vigente.

**ART. 2.1.1.7.- Desarrollo de la ejecución**

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, de:

- a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquellas previstas en el Plan.
- b) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación.

ART. 2.1.1.8.- Programas de ejecución

1.- Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

- a). Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
- b). Proyecto de urbanización o, al menos, Anteproyecto de urbanización. La documentación necesaria se fijará por parte del Ayuntamiento.

2.- En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3.- El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva del desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios; estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; forma de la retribución de la gestión, etc.

ART. 2.1.1.9.- Proyectos de urbanización

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.



3.- La documentación necesaria que deberá tener un proyecto de urbanización se fijará por parte del Ayuntamiento, y cumplirá en todo caso lo necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Capítulo correspondiente de estas Normas.

ART. 2.1.1.10.- Segregación y parcelación de fincas

1.- Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación en su caso, y deberán contener como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
- b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.
- c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
- d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- e) Justificación de la parcelación de acuerdo con estas Normas.

2.- En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

3.- En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

4.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable, en el suelo urbanizable que carezca de Programa de Ejecución definitivamente aprobado, ni en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada a escala 1/1000 establecida por el Plan General. Se exceptúan de esta regla las segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de las unidades de actuación.

5.- Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal.

ART. 2.1.1.11.- Reparcelación

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

1.- El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante.

2.- El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación.

**ART. 2.1.1.12.- Proyectos de obras públicas ordinarias**

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de las obras aisladas no previstas por el planeamiento urbanístico.
- b) Aquéllas en que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En este sentido, el Ayuntamiento podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

Además, se podrán conceder las licencias de edificación con la aportación del acta de comprobación de replanteo de la urbanización, y la ejecución del encintado de aceras, o la acreditación de un nivel de ejecución equivalente.

Por otra parte, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, ésta recogerá el compromiso del propietario a no utilizar la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, condicionada su concesión a la existencia en la urbanización, como mínimo, de los servicios y accesos rodados necesarios para el uso de la citada edificación. En todo caso, hasta la conclusión total de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento, no se podrán transmitir o ceder los inmuebles.

ART. 2.1.1.13.- Proyectos de edificación

Son aquéllos que contienen todas las determinaciones de ámbito municipal o sectorial aplicables, de obligado cumplimiento, para la posterior ejecución de algún tipo de las obras de edificación definidas en estas Normas Urbanísticas.

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

- a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios.
- b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.
- c) Proyectos de nueva edificación.

ART. 2.1.1.14.- Obras de edificación

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2.- Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la



edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3.- Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

4.- Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

ART. 2.1.1.15.- Otras actuaciones urbanísticas

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.



- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ART. 2.1.1.16.- Proyectos de actividades e instalaciones

1.- Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

**SECCIÓN 2: GESTIÓN****ART. 2.1.2.1.- Consulta directa**

1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3.- Asimismo se formalizará un Registro de Instrumentos de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

ART. 2.1.2.2.- Cédulas urbanísticas

1.- El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2.- Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Área de reparto en la que se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.
- e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h) Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la



adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.

i) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5.- El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6.- Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7.- Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

ART. 2.1.2.3.- Concesión de licencias. Competencias

1.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y demás reglamentaciones en vigor y de las presentes Normas.

2.- El Municipio controla, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al alcalde conforme a la legislación de régimen local.

3.- La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales. Se deberá efectuar comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

4.- El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo no Urbanizable, compete al Ayuntamiento.

5.- La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

6.- En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, éste se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ellas.



7.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística.

8.- Quedarán sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio, los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 2.1.2. de las presentes Normas.

**ART. 2.1.2.4.- Actos sujetos a licencias**

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- Parcelaciones o cualquier división de fincas que no estén incluidas en proyectos de reparcelación.
- Obras de nueva planta, de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones y de modificación o reforma que requieran redacción de un proyecto de obra.
- Obras de carácter provisional.
- Demolición de construcciones, salvo las declaradas como ruina inminente.
- Movimientos de tierra, obras de desmonte y explanación, así como la apertura de caminos.
- Extracción de áridos y explotación de canteras.
- Acumulación de vertidos o materiales que repercutan de forma negativa en el entorno.
- Instalación de casas prefabricadas o similares, ya sean de naturaleza provisional o permanente.
- Instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónico y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía.
- Implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas.
- Construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, así como cualquier tipo de obra que afecte a la configuración del territorio.
- Construcción y edificación en estaciones para el transporte terrestres, así como sus zonas de servicio.
- Actos sobre zonas de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el organismo titular del dominio público.

2.- Para la tramitación de licencias de edificación, se seguirá el procedimiento específico indicado en la legislación vigente.

3.- Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos, así como, la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- c) Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística.

4.- Para la tramitación de licencias de usos y actividades, se seguirá el procedimiento específico indicado en la legislación vigente.



5.- **Estarán exentos** de necesidad de obtención de licencias lo operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas (según lo establecido en el art. 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y determinados servicios).

ART. 2.1.2.5.- Licencia de parcelación

Parcelación

1.- Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General con el programa de Ejecución aprobado, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o concertación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de concertación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2.- No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3.- En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o más lotes, tales que no permitan autorizar la construcción de una vivienda según las normas de la zona donde se ubique.

**Licencia de parcelación**

- 1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
- 2.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
- 3.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.
- 4.- Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
- 5.- El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

ART. 2.1.2.6.- Licencias de obras de urbanización

1.- Las obras de urbanización, se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

ART. 2.1.2.7.- Licencias de obra mayor (Nueva planta, reforma o ampliación)



1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f) Para la autorización de las obras en las zonas afectadas por condiciones de cautela arqueológica de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Uno del Título Tercero de éstas normas, será preceptivo el cumplimiento de las condiciones incluidas en el informe arqueológico emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio en relación a la existencia de restos que hubieran aparecido tras las prospecciones realizadas y, en su caso, a la necesidad de preservación de los restos arqueológicos bajo la edificación o su integración en la misma.
- g) Para la concesión de la licencia será preceptivo el Informe favorable emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio para aquellas parcelas incluidas en los ámbitos definidos en el Plan como propuesta de entorno de los Monumentos.
- h) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
- i) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- j) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
- k) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
- l). Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
- m) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.



3.- Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas y estar visados por el Colegio Oficial correspondiente.

4.- Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

ART. 2.1.2.8.- Licencias de obra menor

1.- Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2.- En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3.- La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a) Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b) Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c) Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d) Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e) Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.
- f) Fotocopia de la autorización de cochera o solicitud de alta, en su caso.

ART. 2.1.2.9.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas

Actuaciones urbanísticas

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.



2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
- b) Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- c) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- d) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- e) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- f) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- g) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de grúas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas

1.- La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.



2.- Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a) Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b) Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c) Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d) Informe y presupuesto del Servicio Municipal de Agua
- e) Longitud de la zanja en metros.

Estarán exentos de necesidad de obtención de licencias lo operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas (según lo establecido en el art. 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y determinados servicios).

ART. 2.1.2.10.- Licencias de apertura y de primera ocupación

1.- La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales que no precisen licencia de actividad clasificada, con objeto de asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de apertura u ocupación, en su caso:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el número anterior, la concesión de las licencias tanto de apertura como de ocupación requieren la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones con infraestructuras comunes de comunicaciones electrónicas en el interior de edificios y conjuntos inmobiliarios, el Ayuntamiento de Navezuelas deberá tener en cuenta lo establecido mediante real decreto que desarrollará la normativa en esta materia de infraestructuras. en el



artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y será requisito imprescindible para dicha concesión la presentación en la sede electrónica del Ministerio del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en los que sea exigible.

b) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, si procede.

4.- La licencia de apertura u ocupación, en sus propios términos y salvo por causa imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía sin perjuicio de la exigencia de Cédula de Habitabilidad en su caso.

5.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o incompatible con la ordenación territorial y urbanística aplicable; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

**ART. 2.1.2.11.- Caducidad y suspensión de las licencias**

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento transcurridos los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a un (1) mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución, salvo lo expuesto anteriormente.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación previsto en el proyecto técnico o siendo este superior a quince meses a partir de la notificación de la licencia de no figurar dicho plazo en la misma.

El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. Estas no serán de una duración superior a la mitad del tiempo de validez señalado en la correspondiente licencia.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes no estando obligado a presentar documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

2.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la revocación de la licencia.

3.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.

4.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5.- En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la resolución expresa mediante audiencia al interesado.

**ART. 2.1.2.12.- Deber de conservación y rehabilitación**

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2.- El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquel, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

ART. 2.1.2.13.- Situación legal de ruina

1.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2.- Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la



ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en la obligación:

- De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la legislación vigente.



TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Independientemente de que la Ordenación Estructural y Detallada se fija en planos con la letra O.E y O.D, y en la Normativa a través del enunciado del Título al que corresponda, para determinar con mayor precisión las condiciones de la ordenación y en ningún caso podrá ser contraria a esta legislación.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 3.1.1.1.- Definición y categorías del suelo no urbanizable

1.- Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación vigente en materia de: Suelo y Ordenación Territorial; Áreas Protegidas y Conservación de la Naturaleza; Vías Pecuarias; Agua; Medio Ambiente; Vías de Comunicación; Patrimonio Histórico y Cultural.
- b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

2.- Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº O.E-1.2 "Clasificación del suelo y Gestión del Suelo en el Término Municipal", E: 1/10.000 se señalan con el código SNU.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Suelo no Urbanizable Protegido: aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNU-PA), con la siguiente variedad:
 - De Protección Ambiental Hidráulica (SNU-PAH).
- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNU-PN), con las siguientes variedades:
 - Protección ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque.
 - Protección ZEPA "Riberos del Almonte" y ZEC "Río Almonte"
 - Río Almonte
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNU-PEA).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI).
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC).

b) Suelo No Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNUC.

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden:



"a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos."

"b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental."

Los actos a que se refiere el artículo serán los expresamente permitidos en cada caso entre los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Se permitirá el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por la ordenación. Se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, mediante la pertinente calificación urbanística, en las condiciones previstas en la legislación vigente (previa concesión de la calificación urbanística por parte de la Consejería competente) y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo no Urbanizable y hayan de emplazarse en el medio rural.

**ART. 3.1.1.2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable**

1.- Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2.- La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable para la obtención de unidades rústicas sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie de cada una de las fincas resultantes de una parcelación, segregación o división deberá superar la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre incluida.
- En las categorías delimitadas por el Plan General en suelo no urbanizable, donde se admita el uso de vivienda, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.
- En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
- Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo no urbanizable, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.
- La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

3.- En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

4.- Será necesaria la pertinente autorización previa del Servicio de Carreteras del organismo competente, cuando estas se sitúen en zonas de influencia de carreteras y se planteen nuevos accesos o modificación de los existentes.

ART. 3.1.1.3.- Usos y edificaciones en suelo no urbanizable no autorizados legalmente

1.- Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten o puedan adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen. En cualquier caso, seguirán las prescripciones determinadas por la legislación vigente.



El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

2.- El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

3.- En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales, ni las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de suelo no urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

4.- En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en la Sección 2 de este Capítulo.

5.- El término municipal de Navezuelas ha queda excluido en su totalidad para la instalación de parques eólicos según el Decreto 160/2010 (Anexo III).

ART. 3.1.1.4.- Condiciones de intervención

1.- Todas las edificaciones e instalaciones que puedan llegar a ejecutarse en Suelo no Urbanizable de Protección, y especialmente en el clasificado como Protección Natural, deberán:

- a) Localizarse lo más lejos posible de los cauces y en lugares de bajo impacto paisajístico, evitando los puntos más elevados.
- b) Emplear materiales acordes a la arquitectura tradicional e integrados en el entorno, y usar colores y tonos poco llamativos.
- c) El alumbrado exterior mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

2.- Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

- a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

Para proceder a la apertura de pozos en el supuesto de que vayan a ser ubicados en zona de policía de los cauces, los titulares de los mismos deberán disponer previamente de autorización del Organismo de Cuenca y para todos los casos de apertura de pozos la



obligación de obtener la preceptiva concesión administrativa de las aguas antes de poder utilizar los caudales alumbrados.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitara presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico - artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisara autorización, que se otorgara a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

e) La legislación vigente en materia de Minería diferencia el uso Extracción de Recursos Minerales en tres subcategorías: "Extracción de áridos"; "Extracción de rocas, minerales industriales, metálicos y energéticos"; y "Extracción de Agua Mineral". Las explotaciones de áridos, al tratarse de obtener fragmentos de roca para su utilización directa en obras de infraestructura y construcción, se ubicarán en los lugares óptimos según las características geológicas de la zona, por eso no existen los permisos de investigación de áridos.

3.- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

4.- Cualquier actividad que se pretenda instalar o se encuentre instalado deberá contar con la autorización o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

ART. 3.1.1.5.- Condiciones de formación de núcleo de población

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando se da alguna de las circunstancias que se indican a continuación:

- a) Cuando la edificación que se proyecta está a menos de 100 metros del suelo urbano o urbanizable definido en este Plan.
- b) Cuando haya más de un edificio existente en una parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima a una distancia inferior a 100 metros de la edificación que se solicite.
- c) Cuando haya infraestructuras sobre zonas públicas o de comunidades que puedan dar servicio a la edificación solicitada.



Por ello, las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias por la actividad de explotación rústica o de carácter urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindante. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindante, cuya densidad supere la de una vivienda por cada 2 hectáreas.

ART. 3.1.1.6.- Condiciones de intervención en las zonas de protección natural

Se incluyen como suelos de protección natural aquellas zonas que según indica la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, deben estar protegidas, que son:

Red Natura 2000 (Directivas 92/43/CEE de Hábitats y 79/409/CEE de Aves)

- Dentro del término municipal de Navezuelas se incluyen la ZEPA y ZEC “Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque” (ES4320039), la ZEPA “Riveros del Almonte” (ES0000356) y ZEC “Río Almonte” (ES4320018).
- Dentro del término municipal se incluyen aparte de los hábitats correspondientes a las ZEPAs y ZECs, los siguientes: Brezales secos europeos, matorrales arborescentes de *Junisperus* spp, bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*, Robledales de *quercus pirenaica* y robledales de *quercus robur*, Bosques de castanea sativa, alcornocales de *quercus suber*.

También se han incluido como zonas de suelo no urbanizable de protección natural, aquellas zonas que, en el estudio inicial del territorio, así se ha estimado, así como aquellas que en el DOCUMENTO DE ALCANCE de la Dirección General de Medio Ambiente se ha señalado:

- El Río Almonte.

Estas zonas deben protegerse en los sentidos que se indican a continuación.

- 1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.
- 2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente.
- 3.- No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que tengan los permisos correspondientes de la Dirección General de Medio Ambiente.

ART. 3.1.1.7.- Condiciones de intervención en las zonas de protección agrícola

También se han incluido como zonas de suelo no urbanizable de protección agrícola, aquellas zonas que en el DOCUMENTO DE ALCANCE de la Dirección General de Medio Ambiente se ha señalado,



en concreto las zonas de olivares en secano y frutales, debiendo protegerse en los sentidos que se indican a continuación.

- 1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas de olivares y frutales, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.
- 2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que se indican en la normativa de aplicación: auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona, aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger y vivienda unifamiliar con carácter agrícola, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima y condiciones de estas edificaciones será la que se fija en la ficha correspondiente.
- 3.- No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellas zonas que tengan los permisos correspondientes de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.
- 4.- Se considera necesario el fomento del uso de energías limpias (solar) a nivel doméstico para las numerosas construcciones dispersas vinculadas a la explotación agrícola.

ART. 3.1.1.8.- Condiciones de intervención en los cauces públicos

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos estarán sujetas a la legislación vigente en materia de aguas.

- 1.- En primer lugar, el Plan General de Navezuelas se desarrollará sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- 2.- El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para satisfacer dichas demandas.
- 3.- De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre, de 5 m de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; y a una zona de policía, de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- 4.- En la redacción del presente PGM se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del plan.
- 5.- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de las avenidas extraordinarias.
- 6.- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- 7.- Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la



preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una redelimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento antes citado, referenciado tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

8.- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas.

9.- Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de los cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado. Asimismo, se deberá analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

10.- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales residuales.

11.- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realiza en la red de colectores municipales será el ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente el Ayuntamiento de Navezuelas deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

12.- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. El organismo competente para autorizar este vertido y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.



13.- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tago, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

14. La Confederación Hidrográfica del Tago tiene por norma no autorizar las instalaciones de depuración que recoja los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

15.- En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura.

16.- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación, regulada en la legislación vigente en materia de agua. Las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas.

No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tago, no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso, se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto.

La construcción de Estación Depuradora de Aguas Residuales se realizará fuera del cauce del dominio público hidráulico y de la zona inundable de los cauces.

17.- En el caso de que se **realicen pasos en cursos de agua o vaguadas** se deberá respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

En relación a este aspecto, se indica que las nuevas obras y servicios que afecten a cauces se someterán a un informe previo de afección emitido por el órgano competente en materia de pesca a efectos de mantener el calado y velocidad necesarias para el remonte de peces en período reproductivo.



En los puentes o conducciones interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ellos se evitan la pérdida de calado y el sato que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces), sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreos de aguas arriba. Se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en para la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los badenes con marcos de hormigón la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo de la rasante del lecho del cauce. Los badenes de batería de tubos tienden a desaparecer al no ser autorizados por algún organismo de cuenca. En su instalación uno de ellos debe ser de mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de las baterías, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo o igual debe emplazarse con su base a más de 0,5 m. por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.

En los badenes de losa o plataforma de hormigón, el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la lámina de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

18.- Si se desarrolla algún tipo **canalización** el encauzamiento más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aún planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de construcción (escollera+geotextil), por raíces y manto vegetal.

Cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática de las riberas.

19.- Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

20.- De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, la reutilización de aguas depuradas para el riego requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cuales se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización del vertido.

**ART. 3.1.1.9.- Condiciones de intervención en zonas de Protección de infraestructura**

1.- En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo Urbano delimitado por el presente Plan General Municipal, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas de acuerdo con legislación vigente en materia de carreteras.

Las carreteras que discurren por el término municipal de Navezuelas (CC-121, CC-97) son de titularidad de la Diputación de Cáceres. En cuanto al uso y defensa de las mismas, tanto en tramos urbanos como interurbanos, se debe hacer constar el cumplimiento de la legislación vigente y, por su jerarquía prevalecerán sobre las disposiciones del presente Plan General Municipal.

Se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de edificación.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En esta zona solo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de ocho metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la ley.

La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de treinta y cinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la ley.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea máxima de edificación se sitúa a una distancia de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, ínter comarcales y locales y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

A los solicitantes de actividades o actuaciones en zonas de influencia viaria, se podrá exigir que dichas actividades o actuaciones deban ser autorizadas, o informadas por la Diputación de Cáceres, acreditando la titularidad de los terrenos afectados.

Las obras de construcción, reparación o conservación de las vías reguladas por legislación autonómica de carreteras, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local”.

La reserva de 25 m señalada para las carreteras nacionales se entenderá desde la arista exterior de la calzada y corresponde a la determinación de la línea límite de la edificación.

**ART. 3.1.1.10.- Condiciones de intervención en las zonas de Protección de las Vías Pecuarias**

En la ordenación prevista no se afectan vías pecuarias, puesto que no existe ninguna en toda la extensión del término municipal de Navezuelas.

ART. 3.1.1.11.- Condiciones de intervención en las zonas de Protección del Patrimonio Cultural

1.- Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural, así como lo dispuesto por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

2.- Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico:

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados al azar deberán ser comunicados a la Consejería Competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, en el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados en la legislación vigente en materia del Patrimonio Cultural.

3.- Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable:

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito del Plan General Municipal de Navezuelas, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

4.- Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable:

En las zonas arqueológicas recogidas en Catálogo del Plan General del término municipal de Navezuelas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación vigente, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección. Los polígonos o enclaves inventariados tendrán, en todos los casos, nivel de protección integral y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra baso la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado como yacimientos, zonas o suelo de protección arqueológica, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o



sondeos arqueológicos con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y la conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

5.- Protección de los enclaves con arte rupestre:

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término municipal tienen la consideración de Bien de Interés Cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

6.- En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, deberán ser paralizados y se actuará a los efectos conforme lo indicado en la legislación vigente.

7.- Medidas generales de protección, conservación y mejora de los elementos catalogados o inventariados:

- a) Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la legislación vigente.
- b) Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.
- c) Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.
- d) La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.
- e) El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.
- f) A los efectos previstos en la Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro



tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

g) Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

h) Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse estos a informe de la Dirección general de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora.

Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

i) Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en la legislación vigente.

j) Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural y se desarrollará según lo dispuesto en la legislación vigente.

k) Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora.

l) En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

m) El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos



respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno se realizará en los términos indicados en la legislación vigente.

n) Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en la ley vigente.

ñ) Durante la fase de ejecución de las obras será obligatorio un Control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierras en cotas bajo rasante natural que conlleve la ejecución del proyecto de referencia. El control arqueológico será permanente y a pie de obra, y se hará extensivo a todas las obras de construcción, desbroces iniciales, instalaciones auxiliares, líneas eléctricas asociadas, destocados, replantes, zonas de acopios, caminos de tránsito y todas aquellas otras actuaciones que derivadas de la obra generen los citados movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural.

Si como consecuencia de estos trabajos se confirmara la existencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por las actuaciones derivadas del proyecto de referencia, se procederá a la paralización inmediata de las obras en la zona de afección, se balizará la zona para preservarla de tránsitos, se realizará una primera aproximación cronocultural de los restos, y se definirá la extensión máxima del yacimiento en superficie. Estos datos serán remitidos mediante informe técnico a la Dirección General de Patrimonio Cultural que cursará visita de evaluación con carácter previo a la emisión de informes de necesidad de excavación completa de los hallazgos localizados. En el caso que se considere oportuno, dicha excavación no se limitará en exclusiva a la zona de afección directa, sino que podrá extenderse hasta alcanzar la superficie necesaria para dar sentido a la definición contextual de los restos y a la evolución histórica del yacimiento. Así mismo, se acometerán cuantos procesos analíticos (dataciones, botánicos, faunísticos, etc..) se consideren necesarios para clarificar aspectos relativos al marco cronológico y paleo-paisajístico del yacimiento afectado. Finalizada la intervención arqueológica y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural para el levantamiento de las estructuras localizadas con carácter previo a la continuación de las actuaciones en este punto, previa solicitud por parte de la empresa ejecutora de las obras.

o) Las incoaciones sobre ruinas de bienes catalogados deberán notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

p) Las demoliciones, totales o parciales, de bienes catalogados, requerirán informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

La revisión de la carta arqueológica de esta localidad indica que se han localizado dos zonas arqueológicas en Navezuelas: “Cueva de los Horcones” y “Peña Juracá”.

**ART. 3.1.1.12.- Condiciones de intervención por actuaciones urbanísticas**

1.- En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en el artículo 3.1.1.3 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo.

2.- Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

ART. 3.1.1.13.- Condiciones de licencia

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta al Ayuntamiento o en su defecto al organismo competente de la Junta de Extremadura para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorguen. Las licencias se otorgarán:

- Por plazo indefinido, las relativas a obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.
- Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.
- Cuando las licencias, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

ART. 3.1.1.14.- Calificación urbanística

Para los usos no vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, el sistema de calificación urbanística tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad, superficie mínima, distancias a linderos, altura, etc., establecidas en estas normas.

ART. 3.1.1.15.- Zonificación en suelo no urbanizable

Se establecen varios tipos de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.



En cualquier categoría de suelo sobre la que se superponga un Suelo no Urbanizable afectado por normativa sectorial (cultural, cauces, carreteras...), se entiende que al régimen de protección establecido se le aplicará además la normativa sectorial que corresponda.

En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica, Suelo no Urbanizable de Protección Cultural, y Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en cada uno de ellos

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 3.1.2.1.- Protección Ambiental (Hidráulica)

El Plan General Municipal adscribe de esta categoría de suelos en función de sus valores ambientales el ámbito delimitado por las zonas de dominio público natural en ríos, cauces y arroyos dentro del Término Municipal.

Las servidumbres propias de las márgenes de los ríos y arroyos, así como la de los embalses, en cauces públicos se registrarán según lo dispuesto por la legislación vigente en materia de agua.

Las márgenes de los ríos y arroyos (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre, de 5 m de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; y a una zona de policía, de 100 m de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Alrededor de los embalses superficiales, el Organismo de cuenca podrá prever en sus proyectos las zonas de servicio, necesarias para su explotación. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua.



ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable	SNU-PAH
-----------------------------	----------------

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Instalaciones	Observaciones: Solo se permiten las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos. No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso agrícola ganadero.
Los usos ligados al ocio	Observaciones: Siempre que estén relacionados con el excursionismo blando y expansivo, sin instalaciones ni edificaciones ninguna.
Vertidos	Observaciones: Siempre que no introduzcan materias que impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica. Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
Minería	Observaciones: Extracción rocas, minerales, industriales metálicos y energéticos; Extracción de agua mineral. (* previa correspondiente calificación urbanística y sometimiento al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental).

Usos Prohibidos	Observaciones
Todos los demás usos	

ART. 3.1.2.2.- Protección Natural (ZEPAS Y ZEC)

Para la protección de este Suelo, la Comunidad Europea establece una legislación de protección, que establece Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), y sirve de referencia para la Ley estatal de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. A nivel autonómico extremeño se traduce en la creación de una Red de Espacios Protegidos con distintas categorías o figuras de protección: Parques Naturales, Reservas Naturales, Zonas Especiales de Conservación (ZECs), denominadas "Red Natura 2000", que acoge a los LICs (Lugares de Importancia Comunitaria) y a las ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las Aves), entre otros.

Dentro del término municipal de Navezuelas se incluyen la ZEPA y ZEC "Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque" (ES4320039), la ZEPA "Riveros del Almonte" (ES0000356) y el ZEC "Río Almonte" (ES4320018).

En estas zonas integrantes en la Red Natura 2000, se tendrá en cuenta lo descrito en la legislación de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, según la cual se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes en la Red Natura 2000, en este caso la ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque", ZEPA "Riberos del Almonte" y ZEC "Río Almonte". En el citado artículo se indica que:

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando



no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.
- b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:	- Protección ZEPA-ZEC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque
	- Protección ZEPA Riberos del Almonte y ZEC Río Almonte
	- Río Almonte

PARÁMETROS

✓ **Suelo no Urbanizable de Protección ZEPA Riberos del Almonte y ZEC Río Almonte:**

Los usos permitidos dentro de esta categoría están regulados por el Plan de Gestión nº 40 de la ZEC Río Almonte y ZEPA Riberos del Almonte.

Las actividades establecidas en todo el ámbito del Plan de Gestión son:

- No se podrán ubicar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en Zona de Interés Prioritario (ZIP) ni en Zona de Alto Interés (ZAI). En zona de interés (ZI) se permitirán siempre y cuando están ligados a una superficie mínima de 4 has., de tal forma que evite la proliferación de las mismas y se minimice y evite los efectos ambientales. Independientemente de la zonificación, las viviendas de nueva construcción ubicadas en Red Natura 2000 no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).
- El uso "Minería" no se permitirá ni en ZIP ni en ZAI. Las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000 y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre. Así mismo, dentro de Red Natura 2000, podrán, mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000,



y hábitats de interés comunitario y cuenten con todas las autorizaciones, administrativas pertinentes.

- Se minimizará el uso de productos fitosanitarios y fertilizantes. Conforme a la normativa vigente, cuando se apliquen productos fitosanitarios se respetará una banda de seguridad mínima con respecto a las masas y cursos de agua superficial de 5 m. en caso de productos fertilizantes la banda mínima de seguridad será de 10 m.
- Se evitarán los tratamientos con herbicida en los márgenes de las carretas cuando linden o atraviesen zonas inventariadas como hábitats de interés comunitario, o en zonas con riesgo de contaminar aguas superficiales.
- Las construcciones aisladas e instalaciones ganaderas e industriales deberán contar con sistemas de depuración. Los vertidos directos serán incompatibles en todo el espacio.

En la zona ZAI 2 “Cuenca Alta”:

- Se consideran incompatibles los cambios de uso que supongan la sustitución de hábitat de interés comunitario y las cortas a hecho.
- Se evitará cualquier alteración que suponga la interrupción de la conectividad de los hábitats ribereños de interés comunitario y se desarrollarán medidas tendentes a su incremento.
- Se favorecerá el rejuvenecimiento de las masas forestales maduras, desarrollando entresacas, limpiezas de matorral, apertura de claros....
- En las actuaciones sobre vegetación de ribera se respetarán prioritariamente las especies de etapas maduras y de forma estricta los ejemplares de especies relictas.
- Las actuaciones de acondicionamiento de cauces (limpieza, desbroce y corta de vegetación, retirada de sedimentos, consolidación de márgenes y restauración de mejora ambiental de márgenes y cauces) no supondrán la alteración de su morfología.
- Las actuaciones de restauración de ribera o de creación de nuevas zonas verdes junto a las riberas se ajustarán a:
 - a. Se evitarán las actuaciones que alteren la morfología del cauce y eliminen la vegetación de ribera existente.
 - b. Las especies vegetales empleadas serán autóctonas.
 - c. Se evitará el tránsito de maquinaria por el cauce y las zonas de inundación, siendo recomendable, en función de los trabajos a realizar el empleo de maquinaria de pequeñas dimensiones que no genere problemas de compactación de suelo.
- En las zonas de dominio público hidráulico, deberá conservarse de la vegetación natural de ribera, siendo conveniente también en la zona de policía y zona de servidumbre.
- Se velarán porque la explotación de acuíferos y detración de caudales no afecte a los hábitats ribereños.
- Se evitará la ubicación de infraestructuras permanentes en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, salvo casos excepcionales contemplados en la normativa



de aguas en los que la naturaleza de la infraestructura requiera situarla próxima a los cauces.

- En los cauces en los que estén presentes hábitats de ribera de interés comunitario se evitará el desarrollo de actuaciones que impliquen la modificación permanente de la circulación natural del agua y que puedan alterar las dinámicas hídricas requeridas por estos hábitats.
- Los cambios de uso del suelo u otras actuaciones realizadas en torno a las riberas no podrán afectar ni reducir la superficie de dichos hábitats.
- En zonas aledañas a las riberas en las que existan explotaciones agrarias, además de mantener la vegetación ribereña localizada dentro del dominio público hidráulico, se evitará la destrucción de setos, lindes y árboles aislados, así como la vegetación presente alrededor de fuentes o manantiales.
- Las actividades recreativas, deportivas y lúdicas en general desarrolladas en las inmediaciones de los cauces serán compatibles con la conservación de los hábitats ribereños.
- En dominio público hidráulico es incompatible la corta de arbolado autóctono, salvo la asociada a:
 - a. Eliminación de pies dañados, enfermos o muertos, por motivos fitosanitarios o de protección frente avenidas, en los términos establecidos en el correspondiente informe de Afección.
 - b. Los trabajos de acondicionamiento de cauces, en los términos establecidos en correspondiente informe de Afección.
- Los nuevos cerramientos no atravesarán perpendicularmente los cauces, respetarán una distancia de seguridad a los mismos, y evitarán zonas de elevada pendiente.
- Se promoverá, en colaboración con la Confederación Hidrográfica del Tajo, la revisión de las captaciones de agua existentes en el cauce, con objeto de tramitar su retirada en caso de ser ilegales, o adecuarlas en el caso de autorizadas que puedan estar comprometiendo el mantenimiento del caudal mínimo que permita preservar los valores ecológicos objeto de protección.
- Se considera fundamental el mantenimiento en periodo veraniego de los charcones estacionales, por lo que se intensificarán las labores de vigilancia y control de detracciones de caudal, durante la época estival.
- Se intensificarán las labores de vigilancia y control de vertidos ilegales y de episodios de turbidez.
- Se fomentará el estudio y establecimiento de los caudales ecológicos, teniendo en cuenta los requerimientos ecológicos de las especies presentes.
- Se fomentará el estudio de buenas prácticas agrícolas en torno a los humedales.
- Los Informes de Afección para la creación de nuevas infraestructuras hidráulicas incorporarán medidas adecuadas para evitar el efecto de la fragmentación sobre los hábitats.



- La construcción de puentes será preferente la construcción de badenes. Éstos mantendrán una distancia mínima de 1,5 m respecto a la lámina de agua, siempre que sea técnicamente viable.
- Las labores de limpieza de vegetación se realizarán, preferentemente, fuera del período comprendido entre los meses de primavera y principios de verano.
- Los nuevos cortafuegos, viales e infraestructuras (aparcamientos, merenderos, etc) se realizarán alejados de los cursos de agua, en la medida de lo posible.

✓ **Suelo no Urbanizable de Protección ZEPA-ZEC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque.**

Los usos permitidos dentro de esta categoría están regulados por el Plan de Gestión nº 75 de la ZEPA-ZEC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque:

En todo el ámbito del Plan de Gestión:

- No se podrán ubicar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en Zona de Interés Prioritario (ZIP) ni en Zona de Alto Interés (ZAI). En zona de interés (ZI) se permitirán siempre y cuando estén ligados a una superficie mínima de 4 has., de tal forma que evite la proliferación de las mismas y se minimice y evite los efectos ambientales. Independientemente de la zonificación, las viviendas de nueva construcción ubicadas en Red Natura 2000 no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).
- El uso "Minería" no se permitirá ni en ZIP ni en ZAI. Las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000 y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre. Así mismo, dentro de Red Natura 2000, podrán, mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000, y hábitats de interés comunitario y cuenten con todas las autorizaciones, administrativas pertinentes.
- Con carácter previo a la ejecución de cualquier obra de mantenimiento, a excepción de las obras puntuales de emergencia, y en concreto aquellas que tengan por objeto redimensionar la vía de comunicación en anchura o trazado, se llevará a cabo un estudio previo en el que se analicen las alternativas de ejecución y mantenimiento (estabilización de taludes, desbroces mecanizados o herbicidas, podas o talas, instalación de biondas, señalización, empleo de sal o arena..) y sus previsibles efectos sobre los valores Natura 2000 por los que ha sido designado este espacio.
- No se permitirán actuaciones de acondicionamiento de ribera en los enclaves con poblaciones de las siguientes especies: *Corylus avellana*, *Sorbus torminalis* y *Prunus lusitanica*.
- Las actuaciones de mantenimiento o arreglo de la red de carreteras deberán adaptarse a la fragilidad paisajística y ambiental del espacio.
- Se deberá fomentar el mosaico de usos y aprovechamientos acordes a la potencialidad de las distintas zonas según su pendiente, vegetación, fragilidad ambiental..., con



especial atención al mantenimiento y recuperación de los modelos agrícolas y ganaderos tradicionales:

- a. Fomentar la ganadería extensiva tradicional, especialmente la de caprino.
 - b. Respetar y fomentar la diversificación de las masas forestales naturales con especial atención a la conservación de robledales y quejigares.
 - c. Evitar la continuidad excesiva de pinares y fomentar su sustitución progresiva por masas de quercíneas y otras frondosas.
 - d. Establecer criterios para los cambios de cultivo y las nuevas plantaciones de castaño de fruto, impulsando los modelos de agrícola ecológica.
- Se tratará de impulsar el empleo de materiales y acabados rústicos y el uso de especies autóctonas en ajardinamientos y zonas recreativas, de esparcimiento y uso público

En la zona ZIP 2 “Río Ibor y Viejas”:

- Las actuaciones de acondicionamiento de riberas no alterarán la morfología de los cauces ni se llevarán a cabo en las áreas críticas de odonatos.
- A partir de la riberas, se mantendrán franjas de protección con vegetación espontánea de al menos 3 metros.
- En zonas donde existan bosques aluviales, será incompatible la explotación forestal.
- En DPH es incompatible la corta de arbolado autóctono, salvo los pies dañados, enfermos o muertos, y las obras de restauración ambiental deberán contar con Informe de Afección favorable. Asimismo, en las actuaciones de acondicionamiento de ribera se respetarán de forma estricta todos los ejemplares de especies relictas.
- Cuando se apliquen productos fitosanitarios se respetará una banda de seguridad mínima, con respecto a la ribera de 5 metros. En el caso de fertilizantes la distancia será de 10 m.
- El acceso de ganado a los arroyos y ríos para abreviar podrá llevarse a cabo por zonas con menor densidad de vegetación y debe ser compatible con la conservación de las especies de ribera.
- Serán incompatibles las implantaciones de chopera de producción.
- En zonas donde existan comunidad de aves rupícolas será de aplicación lo establecido en el apartado ZIP 4 “Cantiles serranos”.

En la zona ZIP 4 y ZAI 5 “Cantiles serranos”:

- En el período comprendido entre el 15 de enero y el 31 de julio, se someterán a informe de Afección las actividades organizadas como carreras, exhibiciones, rutas...que se desarrollen en torno a los cantiles. Para las actividades de investigación, el tránsito estará regulado en el Informe de Afección.
- Se considera incompatible cualquier tipo de vuelo turístico o recreativo (parapente, ala delta, paramotor...) a una altura inferior a 200 m sobre el nivel del suelo.
- No se realizará ninguna acción cinegética colectiva (montería, gancho etc) a partir del 1 de febrero en el área de nidificación del águila perdicera.



- Se someterán a Informe de Afección los cambios de usos forestales, agrícolas o ganaderos, así como la instalación de infraestructuras permanentes, que puedan suponer un perjuicio importante para la comunidad de aves rupícolas.
- Los trabajos forestales en los árboles en los que se localicen los nidos y en aquellos que estén en un radio de 250 m alrededor de los mismos, se someterán a informe de afección.

En la zona ZIP 6 y ZAI 6 “Formaciones boscosas de interés”:

- Las actuaciones que se desarrollen de clareos, entresacas, podas de formación, etc, deberán fomentar la maduración y fructificación del roble, y ayudar a una buena representación de todos los estratos.

✓ **Río Almonte:**

- Se permitirán o será incompatibles las actividades que se indican en el apartado del Plan de Gestión de ZEC Río Almonte y ZEPA Riberos del Almonte.
- Asimismo, será de aplicación lo indicado en el SNU de Protección Ambiental Hidráulica.

**✓ Hábitats:**

- Se incluyen en esta categoría las superficies incluidas en los hábitats de interés comunitario que se localizan fuera de la Red Natura 2000: 9330 "Alcornocales de Quercus suber; 9260 Bosques de Castanea sativa; 9230 Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica"
- Se permitirán aquellos usos que sean compatibles con la conservación de los mismos, no suponiendo alteración, degradación o deterioro de los mismos.

En todas las zonas delimitadas dentro de esta categoría las siguientes actuaciones deberán cumplir con que se indica a continuación:

Instalaciones	<p>Observaciones: No podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competente en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Navezuelas.</p> <p>Casetas de Aperos. - Tendrán un uso exclusivo de guarda de aperos y útiles necesarios para la explotación de la finca. En ningún caso podrán destinarse estas construcciones para uso de aparcamiento, almacenaje establo, vivienda, recreo, terciario, industrial, explotaciones intensivas, etc.</p> <p>Emplazamiento: se ubicará en aquellos lugares de la parcela en los que la incidencia en el paisaje sea la menor posible. No podrá en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a la construcción con la finalidad de atenuar su impacto ambiental cuando la vegetación existente no cumpla este cometido.</p> <p>Parcela mínima: 0,75 has (7.500 m²) en terrenos de cultivo y 1,00 has. (10.000 m²) en terrenos de monte y pastos.</p> <p>Separaciones mínimas; a cualquiera de los linderos (5 m); al eje de caminos o vías de acceso (15 m); a carreteras, según lo definido en la normativa sectorial competente.</p> <p>Superficie y altura: superficie construida máxima en planta por el exterior (45 m²). La altura será de una sola planta y con una altura máxima al alero de 2,5 m, sobresaliendo éste en los parámetros un máximo de 40 cm. La altura máxima de la edificación a cumbre será como máximo de 4 m (4,20mts), medida desde cualquier punto del terreno. La edificabilidad de las superficies cubiertas no cerradas computará con el 50% de su superficie.</p> <p>Condiciones estéticas: las construcciones deberán adoptar soluciones técnicas sencillas y tradicionales.</p> <p>_ Los materiales y texturas a utilizar, tanto en parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías serán adecuados al entorno, quedando prohibido la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>_En fachada se utilizará piedra del lugar. Queda prohibido el ladrillo visto.</p> <p>_La cubierta será de teja de cerámica curva en tono rojizo.</p>
----------------------	--



	<p>_La carpintería exterior será de madera, aluminio oscuro, hierro pintado en tonos oscuros o cualquier otro material destinado a este fin en tonos oscuros.</p> <p>_No se permitirán las casetas de tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, etc o cualquier residuo urbano. Las casetas de madera o prefabricadas tendrán la misma consideración que las de obras.</p> <p>_Las construcciones deberá armonizar con el entorno inmediato.</p> <p>_Deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y el paisaje.</p> <p>Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las limitaciones impuestas por la legislación Sectorial Concurrente.</p> <p>Rehabilitaciones: En el caso de la rehabilitación de edificaciones existentes para destino a vivienda o a uso hotelero, la unidad rústica apta para la edificación a rehabilitar podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que la edificación cuya rehabilitación se pretenda tenga un carácter tradicional y una antigüedad igual o superior a los 30 años, contada a partir de la entrada en vigor de este artículo. La antigüedad de la edificación será acreditada por la propiedad mediante célula catastral, a contar desde la aprobación de este articulado.- Que la edificación objeto de rehabilitación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca, como molinos, secaderos u otros, así como construcciones vinculadas a infraestructuras públicas actualmente en desuso.- Que la finca en la que se sitúe la edificación no haya sufrido alteraciones que hayan disminuido su superficie en los 5 años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de este artículo.- Que las obras de rehabilitación a realizar no impliquen un incremento de superficie construida superior al 10% de la ya existente.- Que, como consecuencia de la realidad preexistente, no se contribuya a generar núcleos de población. <p>Observaciones: Siempre que estén relacionados con el excursionismo blando y expansivo.</p>
--	---



Minería	Observaciones: Extracción rocas, minerales, industriales metálicos y energéticos; Extracción de agua mineral. (* previa correspondiente calificación urbanística y sometimiento al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental). Este uso no se permitirá en ZIP ni ZAI.
----------------	--

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Tala de árboles	A excepción de aquellos montes que tengan los permisos correspondientes de la Dirección General de Medio Ambiente.
Movimientos de tierras	Se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial.
Instalaciones para la extracción de áridos	No se permiten, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.
Carteles publicitarios	No se permiten, o cualquier elemento que implique un impacto visual.

ART. 3.1.2.3.- Protección Agrícola

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia de zonas de cultivos, frutales y olivares como elementos de interés natural que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones, perdiéndose las zonas no degradadas por la mano del hombre. Se regirán por la Normas de protección agrícola.

Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación ganadera, o las condiciones de edificación, que aquí se presentan, siempre previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de Calificación Urbanística, sin cumplir estas condiciones y sin el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente.

La delimitación que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo en caso de duda el Ayuntamiento la facultad para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, deberá aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable: SNU-PEA



PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Usos agrícolas	<p>Observaciones: No podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competente en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Navezuelas.</p> <p>Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las limitaciones impuestas por la legislación Sectorial Concurrente.</p> <p>Rehabilitaciones: En el caso de la rehabilitación de edificaciones existentes para destino a vivienda o a uso hotelero, la unidad rústica apta para la edificación a rehabilitar podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que la edificación cuya rehabilitación se pretenda tenga un carácter tradicional y una antigüedad igual o superior a los 30 años, contada a partir de la entrada en vigor de este artículo. La antigüedad de la edificación será acreditada por la propiedad mediante célula catastral, a contar desde la aprobación de este articulado.- Que la edificación objeto de rehabilitación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca, como molinos, secaderos u otros, así como construcciones vinculadas a infraestructuras públicas actualmente en desuso.- Que la finca en la que se sitúe la edificación no haya sufrido alteraciones que hayan disminuido su superficie en los 5 años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de este artículo.- Que las obras de rehabilitación a realizar no impliquen un incremento de superficie construida superior al 10% de la ya existente.- Que, como consecuencia de la realidad preexistente, no se contribuya a generar núcleos de población.
Minería	<p>Observaciones: Extracción rocas, minerales, industriales metálicos y energéticos; Extracción de agua mineral. (* previa correspondiente calificación urbanística y sometimiento al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental).</p>

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

**ART. 3.1.2.4.- Protección de Infraestructuras y equipamientos (Carreteras, Caminos públicos, etc.)**

El Plan General Municipal adscribe a esta categoría de suelos las carreteras, caminos públicos y redes de abastecimiento y saneamiento general del Municipio, con la finalidad de preservar la funcionalidad de tales infraestructuras.

Dentro del Término Municipal encontramos:

- Carretera CC-121: De Navezuelas a Retamosa por Roturas
- Carretera CC-97: De Navezuelas a Puerto de Berzocana

Actualmente el Ayuntamiento de Navezuelas no cuenta con el Catálogo Oficial de Caminos Públicos. Una vez que se apruebe se incluirá dentro del Planeamiento General de Navezuelas.

Están afectados por las leyes que limitan las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de edificación.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:
SNU-PIE

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Instalaciones	Observaciones: Sólo se permitirán instalaciones, previa la correspondiente autorización del organismo competente. Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las limitaciones impuestas por la legislación Sectorial Concurrente.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

**ART. 3.1.2.5- Protección Cultural**

El Plan General Municipal adscribe de esta categoría de suelos a fin de preservar sus valores culturales los enclaves definidos en la Carta Arqueológica de Extremadura, en el término municipal de Navezuelas, considerados como zonas arqueológicas. Estos enclaves, incluidos dentro del patrimonio arqueológico, tendrán un entorno de protección de 200 m. El enclave correspondiente a Navezuelas es:

Cueva de los Horcones

Coord.polígono UTM: 288356.61/4377054.83; 288465.74/4377081.73; 288453.31/4376836.09; 288509.49/4376861.76

Adscripción cultural: Prehistoria. Edad de Bronce.

Tipología: Abrigos con arte rupestre esquemático.

Descripción: Abrigo en roca cuarcítica, con varios paneles de motivos esquemáticos.

Peña Juracá

Coord.polígono UTM: 288721.68/4376517.11; 288841.09/4376507.55; 288745.34/4376710.72

Adscripción cultural: Prehistoria. Edad de Bronce.

Tipología: Abrigos con arte rupestre esquemático.

Descripción: Abrigo en roca cuarcítica, con varios paneles de motivos esquemáticos.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:
SNU-PC

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Instalaciones	Observaciones: los usos permitidos quedarán siempre sometidos a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos que la legislación respectiva autorice. Se estará a lo recogido en la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ART. 3.1.2.6.- Suelo no urbanizable común**

En función de las actuales necesidades del municipio, propias de su desarrollo ligadas a una economía basada en las peculiaridades propias de esta zona de montaña, se incluyen nuevos usos en el Suelo No Urbanizable que beneficien y posibiliten el crecimiento económico y social en sintonía con los futuras demandas potenciales de la zona, por ello, se establece una zona concreta de Suelo No Urbanizable Común, próxima al núcleo urbano, al encontrarnos ante una zona antropizada y de uso agrícola, la cual ha perdido parte de la diversidad natural que caracteriza al resto del SNUP.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:
SNUC

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Construcciones e Instalaciones	<p>Observaciones: Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:</p> <ul style="list-style-type: none">- La explotación de los recursos biológicos.- La explotación de los recursos mineros.- La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras. <p>Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo No Urbanizable Común y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las actividades de carácter turístico-recreativo.- Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan a desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.- La vivienda familiar aislada.



Explotación de los recursos biológicos	Edificación: Podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m ² y siempre que se cumplan las condiciones que se señalan para cada una de las construcciones siguientes: Casetas de aperos de labranza: a) Podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m ² , y en caso de zona de regadío acreditando mediante certificación catastral 2.500 m ² . b) Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes. c) Su superficie no superará los cuarenta (40) m ² , regulándose las características de las mismas según la ordenanza aprobada. d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro cincuenta (4,50) metros. e) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos. Invernaderos o protección de cultivos: a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie. b) Deberá construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable Naves agrícolas, centrales hortofrutícolas, almacenes o establos, o criaderos de animales: a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) por ciento de la superficie de la finca sobre la que se sitúa. b) Se separarán mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca. c) La altura máxima de sus parámetros con planos verticales será de cinco (5) metros, y la máxima a cumbre de siete metros y cincuenta centímetros (7,50). Esta limitación no afecta aquellas instalaciones que por sus características especiales derivadas de su uso y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
Minería	Observaciones: Extracción rocas, minerales, industriales metálicos y energéticos; Extracción de agua mineral. (* previa correspondiente calificación urbanística y sometimiento al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental).
Ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras	Edificación: Las edificaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.



Actividades de carácter turístico-recreativo	Edificación: a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensiones menor a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados. b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros. c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco (75%) por ciento de la finca. d) Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un (1) metro cuadrado por cada veinte (20) metros cuadrados, y con una altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) centímetros. e) La finca a que se destine la actividad de acampada se arbolará perimetralmente. f) Será de aplicación la normativa sectorial en la materia.
Equipamiento colectivo	Edificación: a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los veinte (20.000) metros cuadrados. b) Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca. c) Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela. d) La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos. e) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados. f) Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación. g) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.
Industrial o terciario	Edificación: a) A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable común: 1. Las que estando clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en suelos urbanos. 2. Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente. b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado 1 y 2. c) Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado 1 se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y cien (100) metros de cualquier suelo urbano, o urbanizable. Las que pertenezcan al apartado 2 se separarán en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable de uso residencial. d) Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros



	<p>cuadrados de parcela.</p> <p>e) La altura máxima de sus parámetros con planos verticales será de siete (7) metros, y la edificación se desarrollarán en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación, y la máxima a cumbre de nueve (9) metros. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.</p> <p>f) La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre ejemplares de cinco (5) metros.</p> <p>g) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.</p>
Vivienda familiar aislada	<p>Edificación:</p> <p>a) La superficie mínima será la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a quince mil (15.000) metros cuadrados.</p> <p>b) La superficie máxima edificada será de un (1) metro cuadrado por cada ochenta (80) metros cuadrados de terreno afectados a la edificación con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.</p> <p>c) Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de diez (10) metros y de quince (15) metros a los ejes de los caminos.</p> <p>d) Altura máxima será de una planta de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.</p> <p>e) No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.</p> <p>f) No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no induce a la formación de nuevos asentamientos.</p>

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	



CAPÍTULO 2: CONDICIONES DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 3.2.1.1.- Ejecución del Plan en suelo urbano

1.- El Ayuntamiento de Navezuelas, ejecutará el presente Plan General Municipal, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

2.- La delimitación de las unidades de actuación se contiene en el Plan General; con posterioridad, los Programas de Ejecución podrán redelimitar sus ámbitos adecuándolos a las condiciones más idóneas para el desarrollo, así como los proyectos de urbanización en el caso de actuaciones que se realicen en el régimen de obras públicas ordinarias.

3.- Los límites de las unidades de actuación determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse en el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de ejecución, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales.

En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.

4.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:

a) Terrenos que no se incluyan en unidades de actuación.

Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan General, en el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

b) Terrenos incluidos en unidades de actuación:

Una vez determinado el sistema de ejecución, y si éste fuera uno de los dos sistemas de gestión indirecta, los plazos para la presentación del Programa de Ejecución serán:

b.1) Dos meses desde la determinación, en el caso del sistema de compensación.

b.2) La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un sistema concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y del resto de documentos formulados por los interesados en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

**ART. 3.2.1.2.- Tipos de suelo por la clasificación**

1.- El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano: Constituido por aquellos terrenos que cumplan las siguientes determinaciones:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrantes de él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

- Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales citados en el apartado anterior.

Según las determinaciones anteriores, se distinguen las siguientes categorías:

a.1) Suelo urbano consolidado.

a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en los planos O.E.-1.1, y se regula específicamente en estas normas.

b) Suelo no Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garantice el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores enumerados anteriormente, o por contar con riquezas naturales.

- Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, o por su innecesidad para un desarrollo urbano racional.

Según lo establecido en párrafos anteriores, se distinguen las siguientes categorías:

c.1) Suelo no Urbanizable Protegido: que lo podrá ser por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos.

Aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue diversas subcategorías, especificadas en el Capítulo correspondiente de estas Normas.

c.2) Suelo no Urbanizable Común: que aparece grafiado con el código SNUC.

La delimitación del Suelo no Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en la serie de planos O.E.-1.2 El Suelo no Urbanizable se regula específicamente en estas normas.

**ART. 3.2.1.3.- Tipos de suelo por tipología de dotaciones**

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio, dando servicio a toda o gran parte de la población del municipio.

Los sistemas generales son aquellos elementos que sirven a todo el municipio, tales como Espacios libres, Equipamientos, Red viaria y Servicios e infraestructuras

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención, es el regulado en las presentes normas.

Todos los sistemas generales son propiedad pública.

b) Dotaciones: Son los terrenos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, tales como sistemas de infraestructuras, servicios y equipamiento de cualquier tipo (cultural, sanitario, educativo...).

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención, es el regulado en estas normas.

El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en los planos O.E-4.

ART. 3.2.1.4.- Tipología de suelo por calificación

1.- Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2.- Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

a) Usos característicos: Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan General para una determinada área del suelo urbano, o de zonas diferenciadas de dichas áreas.

b) Usos compatibles: Constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos, que, en unos casos cooperan para el correcto funcionamiento de aquéllos, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así se establezca en el Plan pueden tener carácter alternativo respecto del uso característico.

Estos usos compatibles, por la caracterización de su origen no impuesto directamente por el Plan General, no intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de actuación.



c) Usos prohibidos: Son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.

d) Usos provisionales: Son aquellos que, por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes. Estas obras estarán realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Estos usos podrán autorizarse en suelo urbanizable y suelo no urbanizable común, así como en parcelas sin edificar en suelo urbano. Cuando estos usos temporales se desmonten, desmuelan o cesen, lo harán sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento de Navezuelas.

3.- Las condiciones particulares de los usos característicos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas.

4.- La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano O.E.-3.

**ART. 3.2.1.5.- Tipología por el planeamiento aplicable**

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a) En el SUELO URBANO:

a.1) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate, bien en las correspondientes Normas Zonales o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado en las que se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.

a.2) Suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en las Unidades de Actuación.

Dichos ámbitos de ordenación se definen:

- Unidades de Actuación, caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.

ART. 3.2.1.6.- Tipología por el tipo de gestión urbanística

a) Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue en suelo urbano:

Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

b) La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en cada uno de los sectores que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo.

c) Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable y urbano, en cuanto a la obtención de sistemas generales, son las que contiene la serie de planos O.E.-4.

ART. 3.2.1.7.- Definición del suelo urbano

1.- Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

c) Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2.- Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:



- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

ART. 3.2.1.8.- Unidades de actuación

1.- En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

2.- El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.

ART. 3.2.1.9.- Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo

1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo se define como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

2.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo se define como la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina la Ley.

**ART. 3.2.1.10.- Aprovechamiento medio y áreas de reparto**

1.- El aprovechamiento medio de una unidad de actuación en suelo urbano es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

No será necesario delimitar áreas de reparto, constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.

2.- En la Sección 2 de este Capítulo, se enumeran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

ART. 3.2.1.11.- Condiciones de desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de unidades de actuación incluidos en suelo urbano no consolidado en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbano identificadas con las siglas UA-OPO-nº. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1.- Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de las unidades de actuación tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: la superficie del sector es una cifra de referencia, que deberá ser precisada con exactitud, en el momento de redactar el Programa de Ejecución. La cifra que resulte será válida a todos los efectos, si bien no modificará los parámetros de edificabilidad y densidad.
- b) Dentro del apartado de Parámetros, se indica si la ordenación de la unidad de actuación es vinculante.
- c) En la casilla de "Edificabilidad máxima permitida", se fija la edificabilidad máxima permitida. En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento máximo permitido, para la intensidad de uso, en este caso para municipios, como es el caso de Navezuelas, con menos de 20.000 habitantes: $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- d) El número máximo de viviendas constituye una cifra máxima. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 35 Viv./Ha, en cualquier tipología.
- e) El número aparcamientos públicos constituye una cifra mínima. En cualquier caso, no podrá ser inferior a 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial, siendo al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, de carácter público.
- f) No se prevén la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en SUNC, puesto que el Plan General se acoge a la Ley 9/2010 en la Disposición Adicional Tercera.

SECCIÓN 2: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**ART. 3.2.2.1.- Zona de Ordenación Urbanística**

Se entiende como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) el área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.



Dentro del Casco Urbano de Navezuelas se distinguen las siguientes ZOUs:

ZOU-1 Suelo Urbano Consolidado

ZOU 1.1 Residencial

ZOU 1.1.1 Residencial Área Tradicional

ZOU 1.1.2 Residencial Área Extensión

ZOU 1.2 Dotacional

ZOU 1.2.1 Dotacional

ZOU-2 Suelo Urbano No Consolidado

ZOU 2.1 Residencial SUNC

ZOU 2.1.1 UA nº 1

ZOU 2.1.2 UA nº 2

ZOU 2.1.3 UA nº 3

ZOU 2.1.4 UA nº 4

ZOU 2.1.5 UA nº 5

ZOU 2.2 Industrial SUNC

ZOU 2.2.1 UA nº 6

ZOU 2.2.2 API nº 1

**ART. 3.2.2.2.- Configuración Zonas de Ordenación Urbanística****ZOU-1 Suelo Urbano Consolidado****ZOU 1.1 Residencial**

ZOU 1.1.1 Residencial Área Tradicional. Es la zona que abarca el centro urbano tradicional de Navezuelas. Está integrada por la Zona de Ordenanza Área Tradicional manzana densa (Zona A), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.

ZOU 1.1.2 Residencial Área Extensión. Es la zona que abarca las zonas más próximas al centro urbano tradicional de Navezuelas y donde el uso global mayoritario es el residencial. Está integrada por la Zona de Ordenanza Área de Extensión (Zona B), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.

ZOU 1.2 Dotacional

ZOU 1.2.1 Dotacional. Está integrada por un área localizada al sur del casco urbano, cuyo uso global mayoritario es el dotacional. Está conformada por la Zona de Ordenanza Zonas Verdes (Zona E) y Dotacional Equipamientos (Zona F), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.

ZOU-2 Suelo Urbano No Consolidado

ZOU 2.1 Residencial SUNC: ZOU 2.1.1 UA nº 1; ZOU 2.1.2 UA nº 2; ZOU 2.1.3 UA nº 3; ZOU 2.1.4 UA nº 4; ZOU 2.1.5 UA nº 5. Esta Zona de Ordenación Urbanística está conformada por las Unidades delimitadas cuyo uso principal es el residencial, donde la Ordenanza característica es la de Área de Extensión (Zona B), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.

ZOU 2.2 Industrial SUNC

ZOU 2.2.1 UA nº 6. Está integrada por el área incluida dentro de la Unidad de Actuación nº 6, cuyo uso global es el industrial. La ordenanza característica es la de Industrial compatible (Zona C), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.

ZOU 2.2.2 API nº 1. Está integrada por el área incluida dentro del API-nº 1, localizado al norte del casco urbano, cuyo uso global es el industrial. La ordenanza característica es la de Industrial no compatible (Zona D), cuyos parámetros de tipología edificatoria están desarrollados en el Título 4. Ordenación Detallada.



SECCIÓN 3: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART. 3.2.3.1.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº1

Se sitúa al Norte de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización. Se trata de un vial existente al norte del municipio (parte del mismo se encuentra actualmente en suelo no urbanizable protegido), que sirve de conexión entre la calle Fuentes y la calle Roturas.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
UA-OPO-Nº1

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 1.317 m²
- **Superficie neta:** 939 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 378 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 892 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 3 Viviendas
- **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público): 9 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie total = 131 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 153 m²
- **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en las ordenanzas Residenciales.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos, terciario y almacenes en la situación y destinos fijados en la ordenanza.



USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso residencial.	Usos de Equipamientos, terciario e industrias, en aquellas situaciones y destinos no fijados en la ficha de la ordenanza residencial.

ART. 3.2.3.2.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº2

Suelo de uso residencial. Se sitúa al este de Navezuelas, y se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización, pues en la actualidad se utiliza como zona de paseo. Es pretensión del ayuntamiento crear una zona verde lineal, para dotarla de un paseo arbolado y urbanizado, en el entorno de una acequia existente, proponiendo su desarrollo residencial.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
UA-OPO-Nº2

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 11.572 m²
- **Superficie neta:** 7.122 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 4.450 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.834 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 25 Viviendas
- **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público): 78 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie Neta = 1.157 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 1.605m²
- **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	



Los que se especifican en las ordenanzas Residenciales.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos, terciario y almacenes en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
---	--

USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso residencial.	Usos de Equipamientos, terciario e industrias, en aquellas situaciones y destinos no fijado en la ficha de la ordenanza residencial.

ART. 3.2.3.3.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº3

Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de una zona al oeste de la Avenida de Extremadura, avenida principal del municipio.



ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
UA-OPO-Nº3

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.073 m²
 - **Superficie neta:** 6.723 m²
 - **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 2.350 m²
 - **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
 - **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
 - **Aprovechamiento objetivo:** 6.253 m²
 - **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
 - **Número Máximo de Viviendas:** 24 Viviendas
 - **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
 - **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público: 63 Plazas de aparcamiento.
 - **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
 - **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie total = 907 m²
 - **Cesión dotacional según PGM:** *
 - **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,69
 - **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante
- * El defecto de dotación en la unidad se monetizará.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos, terciario y almacenes en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso residencial.	Usos de Equipamientos, terciario e industrias, en aquellas situaciones y destinos no fijado en la ficha de la ordenanza residencial.

**ART. 3.2.3.4.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº4**

Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Navezuelas, junto a la UA nº 3 y UA nº 5 y se trata de una zona de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de una zona al oeste de la Avenida de Extremadura, avenida principal del municipio.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
UA-OPO-Nº 4

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.874 m²
- **Superficie neta:** 7.247 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 2.626 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.740 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 25 Viviendas
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público): 67 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie total =987 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** *
- **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante
- * El defecto de dotación en la unidad se monetizará.



USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos, terciario y almacenes en la situación y destinos fijados en la ordenanza.

USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso residencial.	Usos de Equipamientos, terciario e industrias, en aquellas situaciones y destinos no fijado en la ficha de la ordenanza residencial.

ART. 3.2.3.5.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº5

Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Navezuelas, junto a la UA nº 4 y se trata de una zona de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de una zona al oeste de la Avenida de Extremadura, avenida principal del municipio.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado: UA-OPO-Nº 5
--

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.522 m²
- **Superficie neta:** 6.291 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 3.232 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.291 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 22 Viviendas
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público): 63 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie total =952 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 985 m²*
- **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,66
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante



USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos, terciario y almacenes en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso residencial.	Usos de Equipamientos, terciario e industrias, en aquellas situaciones y destinos no fijado en la ficha de la ordenanza residencial.

ART. 3.2.3.6.- Unidad de Actuación UA-OPO-Nº6

Se ubica al sur del casco urbano de Navezuelas, en el camino a Cañamero paralelo a la CC-97, Es una zona de uso industrial que se delimita para regularizar las actividades que se están llevando a cabo en dicha área.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
UA-OPO-Nº 6

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 12.730 m²
- **Superficie neta:** 8.094 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 4.636 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Industrial compatible (zona C)
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 8.582 m²
- **Densidad de Viviendas:** -
- **Número Máximo de Viviendas:** 2
- **Aparcamientos públicos:** el número de plazas se adecuará a las necesidades reales de la actividad en la manzana propuesta como uso industrial. En la manzana residencial: 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público): 15 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según legislación:** 10% Superficie total =1.273 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 3.320 m²*
- **Aprovechamiento medio (m²/m²):** 0,67
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante

USOS



USO PRINCIPAL	
Industrial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Industrial.	Industrial en todos sus apartados, equipamientos, residencial compatible (fijado en la ordenanza), terciario fijados en la ordenanza.

USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso industrial.	Usos de Equipamientos, terciario y residencial, en aquellas situaciones y destinos no fijados en la ficha de la ordenanza industrial.

ART. 3.2.3.7.- Área de Planeamiento Incorporado API – Nº 1

El API -1 está conformado por un área situada al noroeste de Navezuelas. Se trata de una zona de instalación de actividades industriales. Esta zona se ha delimitado fruto de la necesidad de calificar una zona apta para el desarrollo de estas actividades y para fomentar la actividad económica del municipio. Este área se delimita por la aprobación de la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias, según RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navezuelas, consistente en la reclasificación de dos porciones de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de uso "industrial de 1.ª transformación" (UA-1) zona "a", terrenos localizados en zona norte y contiguos al actual núcleo urbano.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
API –Nº 1

PARÁMETROS (según Modificación Puntual nº 8).

ZONA A (norte)

DENOMINACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1
TIPO DE ORDENACION DEFINIDA	ORDENACIÓN DETALLADA
USO GLOBAL	- INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	- INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA Y DE ALMACENES (5.4.- CONDICIONES GRALES DE USO. ART.129 NN.SS. Y ORDENANZA 4) - DOTACIONAL - ZZ.VV
SUBDIVISION DE LA ACTUACIÓN	NO
SISTEMA DE EJECUCION	COMPENSACIÓN
DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
OBSERVACIONES	SE DEBERÁ RESPETAR LAS PROTECCIONES EXISTENTES SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA



	PROPIEDAD QUE AFECTA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, DE SERVIDUMBRE, DE AFECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN). SE ACOMETERÁ LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS.
SUPERFICIE DELIMITADA (m ²)	16.614 m ²

UA-1. SUPERFICIE DELIMITADA			16.614,00 m²
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ²)	DOTACIONES	ESTÁNDAR MÍNIMO (15% RESERVA DOTACIONAL)	2.492,10 m ²
		ZONA VERDE (2/3 RESERVA DOTACIONAL)	1.661,40 m ²
		DOTACIONAL	830,70 m ²
VIARIO (YA EXISTENTE)			1.039,00 m ²
TOTAL DOTACIONAL (SIN INCLUIR VIARIO)			2.492,10 m ²

COEF. DE APROVECHAMIENTO (m ² /m ²)	0,7
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	11.629,80 m ²
CESION DE APROVECHAMIENTO (m ²) (10% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO)	1.162,98 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ²)	10.466,82 m ²

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS USO INDUSTRIAL (art.28 Replanex)	1 PLAZA/200 m ²	58 plazas
--	----------------------------	-----------

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS USO INDUSTRIAL (art.28 Replanex)	1 PLAZA/100 m ² de superficie construida
--	---

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO CORRESPONDIENTES A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (art. 18 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 8/2003, de 28 de enero)	2% de las plazas existentes	2 plazas
---	-----------------------------	----------

USOS

USO PRINCIPAL	
Industrial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en las ordenanzas industrial	Industrial en todos sus apartados, equipamientos, terciario fijados en la ordenanza.

USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso industrial	Usos de Equipamientos, terciario y residencial, en aquellas situaciones y destinos no fijado en la ficha de la ordenanza residencial.

**SECCIÓN 4: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO****ART. 3.2.4.1.- Condiciones estructurales de la ordenación en suelo urbano**

Se consideran como estructurales las siguientes condiciones de la ordenación en suelo urbano:

- Clasificación del suelo urbano, reflejada en los planos O.E.-1.1
- Delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), en planos O.E.-2.
- Usos globales en zonas de ordenación de suelo urbano, definidos en los planos de ordenación estructural a O.E.-3 "Usos globales y calificación de Suelo Urbano y Urbanizable".
- Sistemas Generales en suelo urbano, definidos los planos de ordenación estructural O.E.-4 "Sistemas Generales en Suelo Urbano y Urbanizable".

**ART. 3.2.4.2.- Condiciones de los sistemas generales en suelo urbano**

Los sistemas generales en suelo urbano están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Los sistemas generales que se han considerado son los siguientes:

- SGEC: Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario
- SGEL: Sistemas Generales de Espacios Libres
- SGV: Sistemas Generales Viarios

ART. 3.2.4.3.- Condiciones de los usos globales en suelo urbano

Los usos globales en suelo urbano están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Los sistemas generales que se han considerado dentro de cada ordenanza son los usos principales de las mismas, que son los siguientes:

- Ordenanzas Residenciales (Manzana densa, extensión consolidada y extensión (edificación adosada): Uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.
- Ordenanza Industrial: Uso global industrial o almacenamiento en cualquiera de sus usos pormenorizados.
- Ordenanza Zonas verdes: Uso global zonas verdes en cualquiera de sus usos pormenorizados.
- Ordenanza Dotacional: Uso global dotacional (equipamientos) en cualquiera de sus usos pormenorizados.

ART. 3.2.4.4.- Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de usos globales en suelo urbano

La edificabilidad de las distintas zonas de usos globales en suelo urbano, en las unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Las edificabilidades que se han considerado dentro de cada zona de ordenanza, o de usos globales, son los siguientes:

- Ordenanza Residencial: Edificabilidad 3,0 m²/m² (manzana densa, extensión consolidada y extensión (edificación adosada)).
- Ordenanza Industrial: Edificabilidad 1,5 m²/m².
- Ordenanza Dotacional: Edificabilidad 3,0 m²/m².
- Ordenanza Zonas libres de edificación y verdes públicas: Edificabilidad 0,03 m²/m².

ART. 3.2.4.5.- Condiciones de densidad en los diferentes sectores o unidades de actuación en suelo urbano

La densidad de los distintos sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

La densidad que se ha considerado dentro de cada sector de suelo urbanizable o unidad de actuación en suelo urbano, son los siguientes:



Sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, tendrán una densidad máxima de 35 viviendas por hectárea.

ART. 3.2.4.6.- Condiciones edificatorias de carácter particular

Las condiciones edificatorias de carácter particular (ordenanzas) que se han definido dentro del PGM de Navezuelas: Residenciales (Área tradicional, tipología: manzana densa; Extensión consolidada, tipología: Edificación adosada/Edificación aislada y Extensión, tipología: Edificación adosada), Industrial, Zonas verdes y Dotacional (equipamientos); se describen en la Sección 4 del Título 4 de estas Normas Urbanísticas.



CAPÍTULO 3: CATÁLOGO

ART. 3.3.1.- Introducción

Se realiza el presente Catálogo de Edificaciones y Medidas Precautorias de Conservación de los Edificios, al objeto de dar cumplimiento a las condiciones exigidas en la legislación vigente, así como a los Pliegos de Condiciones Técnicas por el que se contrató el Plan General Municipal de Navezuelas.

ART. 3.3.2.- Contenido

En este Catálogo, se definen las edificaciones catalogadas o inventariadas y se establecen las condiciones de intervención en estas edificaciones.

ART. 3.3.3.- Alcance del catálogo

En las edificaciones consideradas como Bien de Interés Cultural, ya sean declaradas o incoadas se establecen unas protecciones hacia ellos mismos y hacia los entornos de protección que se establecen, los cuales tendrán la consideración de protección ambiental.

En los demás elementos catalogados, se establecen las protecciones sobre los propios elementos muebles e inmuebles según establece la legislación vigente. Asimismo, los entornos de Bienes de Interés Cultural gozarán la misma protección que el bien.

En cuanto a las medidas precautorias de conservación, las mismas se establecen sobre todas las intervenciones que hayan de realizarse en el casco urbano, entendiéndose como tal el límite del suelo urbano, sin contar las zonas urbanas del extrarradio.

Esta normativa se aplicará con carácter general para todas las actuaciones incluidas en la relación Reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengan definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. En caso de duda, antes de cualquier actuación deberá solicitarse información de viabilidad a los servicios técnicos, adjuntando cuantos planos, datos y documentación sea necesaria para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

ART. 3.3.4.- Modificación del catálogo

Se podrá incluir o suprimir elementos en el Catálogo, a instancia de particulares o de la Administración, necesitando en cualquier caso una modificación puntual de estas Normas y una justificación suficiente para ello. En cualquier caso, deberá realizarse la tramitación con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

ART. 3.3.5.- Niveles de protección

Se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. Sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial de aplicación, se establecen los siguientes niveles de protección:

1. Nivel I. Protección integral
2. Nivel II. Protección parcial
3. Nivel III. Protección ambiental

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado I, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, bien en el inventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo.

Se incluyen en el nivel de protección II los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

Se incluyen en el nivel III las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

ART. 3.3.6.- Criterios de catalogación

Los criterios tomados para determinar los elementos que deben formar parte del Catálogo de Bienes Inmuebles son los siguientes:

- Elementos inventariados dentro del Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura
 - Casa popular: C/Rosales Llana
 - Casas porticadas: C/Juan Carlos I, 1 y 3
 - Iglesia de Santiago: C/Iglesia

A la iglesia se le asigna un Nivel I de Protección Integral, y al resto se le asigna un Nivel III de Protección Ambiental.

- Otras edificaciones no inventariadas merecedoras de algún grado de protección



En el municipio de Navezuelas, existen edificaciones de interés en la parte antigua del municipio a incluir al Catálogo, por considerarse ejemplos representativos de la arquitectura tradicional y vernácula de la localidad.

Dichas edificaciones se ubican en C/Fragua nº19, C/Estrella nº2 con almacén ubicado en la c/Sol, y C/ El Arroyo 13. A todas se les asigna un Nivel II de Protección Parcial.

- Elementos inventariados dentro del Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura, en el Término Municipal de Navezuelas

- Vivienda de pequeño propietario: C/ Mártires nº4
- Vivienda de mediano propietario: C/ Honda, nº1
- Vivienda de mediano propietario: C/ Real, nº6
- Vivienda de mediano propietario: C/ Arroyo, nº7
- Vivienda de pequeño propietario: C/ Arroyo, nº11
- Vivienda de gran propietario: C/ Arroyo, nº13
- Vivienda de trabajador: C/ Moral, nº2
- Vivienda de pequeño propietario: C/ Arroyo, nº19
- Vivienda de mediano propietario y apriscos: C/ Rosales, nº6 y 8
- Vivienda de pequeño propietario: C/ Rosales, nº4
- Vivienda de gran propietario: C/ Juan Carlos I, nº36

Se opta por el criterio de mantener todos los elementos que por su valor vernáculo se encuentra incluidos dentro de este inventario. Se les asigna a todos ellos un Nivel II de Protección Parcial.

* La casa recogida en el inventario situada en Calle Mártires nº 4, de la cual se ha aportado fotografía en informe PLN/2013/164 remitido por la Consejería de Cultura e Igualdad, no se corresponde con la existente ya que, en realidad, esta vivienda se encuentra en Calle Fraguas nº 4. Comprobada in situ su localización y aportando fotografía de su interior se detecta que los valores por los que fue inventariada no son apreciables en la actualidad, por lo cual es eliminada del Catálogo de Protección del presente PGM de Navezuelas tras decisión tomada conjuntamente con arqueólogo de la citada Consejería.



- Patrimonio Arqueológico

En el término municipal de Navezuelas se localizan dos zonas arqueológicas, las cuales se tratan de Bienes de Interés Cultural a tenor de lo establecido en la legislación vigente, por tratarse de abrigos con manifestaciones de arte rupestre. Estas zonas son las siguientes:

Cueva de los Horcones

Coord.polígono UTM: 288356.61/4377054.83; 288465.74/4377081.73; 288453.31/4376836.09; 288509.49/4376861.76

Adscripción cultural: Prehistoria. Edad de Bronce.

Tipología: Abrigos con arte rupestre esquemático.

Descripción: Abrigo en roca cuarcítica, con varios paneles de motivos esquemáticos.

Peña Juracá

Coord.polígono UTM: 288721.68/4376517.11; 288841.09/4376507.55; 288745.34/4376710.72

Adscripción cultural: Prehistoria. Edad de Bronce.

Tipología: Abrigos con arte rupestre esquemático.

Descripción: Abrigo en roca cuarcítica, con varios paneles de motivos esquemáticos.

A estos elementos pertenecientes a la carta arqueológica, se les asigna un Nivel I de Protección Integral. Por otra parte, se trata de **Bienes de Interés Cultural** a tenor de lo establecido en la legislación vigente, por tratarse de abrigos con manifestaciones de arte rupestre.

ART. 3.3.7.- Protección general, deberes y garantías

1.- Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la legislación vigente.

2.- Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

3.- Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

4.- La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

ART. 3.3.8.- Requerimiento y ejecución forzosa

1.- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, la



ejecución de las obras o la adopción de medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.

3.- En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la competente en materia de Patrimonio Cultural imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por la Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. En caso de que, una vez impuesta la multa, se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.

4.- Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la administración competente y el ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al obligado. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

ART. 3.3.9.- Inspección y acceso a los bienes.

1.- La Consejería de Educación y Cultura podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.



2.- Igualmente, se deberá permitir el acceso de investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispense esta obligación.

3.- Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitarán la visita pública a los mismos en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No obstante, lo anterior, cuando la visita pública a dichos bienes sea instrumentada mediante convenio de colaboración con las personas citadas, se estipulará en el mismo el número de días y las condiciones en que se desarrollarán las mencionadas visitas.

4.- En cualquiera de los supuestos anteriores, se respetarán escrupulosamente los derechos a la intimidad personal y a la inviolabilidad del domicilio.

ART. 3.3.10.- Subastas y transmisiones de propiedad

La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones, la identidad del adquirente, precio, forma de pago y resto de las condiciones.

ART. 3.3.11.- Escrituras públicas

Para la formalización de las escrituras públicas de adquisición de Bienes declarados de Interés Cultural o de Bienes Inventariados, o de transmisión de derechos reales de disfrute de estos bienes, se acreditará previamente el cumplimiento de lo que establece el Art. 25. Esta acreditación también es necesaria para la inscripción de los títulos correspondientes.

ART. 3.3.12.- Expropiaciones

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

ART. 3.3.13.- Protección, conservación y mejora de los bienes inmuebles

Tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

**ART. 3.3.14.- Desplazamiento**

Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

ART. 3.3.15.- Impacto ambiental y planeamiento urbanístico

1.- En la tramitación de evaluaciones de impacto ambiental (para programas, planes o proyectos) que puedan afectar a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, será preceptivo recabar informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y se incluirán en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

2.- Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse estos a informe de la Dirección general de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

**ART. 3.3.16.- Autorización de intervenciones**

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, en los bienes pertenecientes a los entornos de los BIC y en los bienes inventariados, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, previamente a la concesión de la licencia municipal. En todo caso las intervenciones arqueológicas requerirán autorización de la Consejería competente.

ART. 3.3.17.- Proyectos de intervención

Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Estos proyectos irán suscritos por técnico competente y los informes artístico, históricos y/o arqueológicos en los que se basen deberán ser emitidos por profesionales de las correspondientes disciplinas.

Una vez concluida la intervención, la dirección facultativa realizará una memoria en la que figure, al menos, la descripción pormenorizada de la obra ejecutada y de los trabajos aplicados, así como la documentación gráfica del proceso seguido.

En los proyectos de intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural que estén destinados a un uso público, se tendrá en cuenta la accesibilidad a los mismos a su entorno, y se habilitarán las ayudas técnicas necesarias para facilitar la utilización de sus bienes o servicios a todas las personas, especialmente a aquellas con movilidad reducida o con cualquier limitación física o sensorial de manera permanente o transitoria.

ART. 3.3.18.- Criterios de Intervención en inmuebles.

Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo con los criterios:

- a) Se respetarán las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse acciones para valorar determinados elementos.
- b) Las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de las distintas épocas deberán ser respetadas. En caso de que se autorice alguna supresión, ésta quedará debidamente motivada y documentada.
- c) Los intentos de reconstrucción se autorizarán en los casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan. En todo caso, tanto la documentación previa del estado original de los restos, como el tipo de reconstrucción y los materiales empleados deberá permitir la identificación de la intervención y su reversibilidad.



- d) No podrán realizarse adiciones estéticas que falseen su autenticidad histórica.
- e) Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble, siempre que sean visibles, la adición de materiales habrá de ser reconocible.
- f) Se impedirán las acciones agresivas en las intervenciones, salvo que estén motivadas técnicamente y se consideren imprescindibles.

ART. 3.3.19.- Licencias

1.- La obtención de las autorizaciones necesarias según la Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que sean necesarias.

2.- No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que requieran cualquier autorización administrativa, hasta que esta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de las licencias por parte de la administración municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural emitido previamente.

3.- Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio en las sanciones a que se haya hecho acreedor.

ART. 3.3.20.- Ruina

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles incluidos en el presente catálogo deberá ser notificada a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

**ART. 3.3.21.- Suspensión de intervenciones**

La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado o catalogado en este Plan.

ART. 3.3.22.- Intervención en monumentos

En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

ART. 3.3.23.- Entorno de monumentos

El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno se realizará en los términos indicados en la legislación vigente.

ART. 3.3.24.- Parámetros físicos y ambientales

Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología para la determinación de entornos se realizará según los siguientes criterios:

- a) Que el monumento esté aislado.
- b) Que el monumento se encuentre entre medianeras a lo largo de una vía.
- c) Que el monumento esté situado en la intersección de vías.
- d) Que el monumento esté situado en una plaza.
- e) Espacios privados ligados a fachadas posteriores del monumento.

ART. 3.3.25.- Deberes generales de conservación de los inmuebles

a) Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:



1.1. Con carácter general:

Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

b) Deber de conservación y rehabilitación:

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2.- El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

En todo caso, la Administración podrá establecer:

Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

c) Situación legal de ruina:

1.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2.- Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística:



3.1.- Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2.- La incoación de todo expediente de declaración de ruina sobre un bien catalogado deberá notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que será la que aprecie la conveniencia de la demolición del edificio.

3.3.- Constituirá al propietario en la obligación:

- De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.



TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

Independientemente de que la Ordenación Estructural y Detallada se fija en planos con la letra O.E y O.D, y en la Normativa a través del enunciado del Título al que corresponda, en todos los casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, para determinar con mayor precisión las condiciones de la ordenación y en ningún caso podrá ser contraria a esta legislación.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

ART. 4.1.1.- Disposiciones genéricas

- 1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.
- 2.-Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, solo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.
- 3.- En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.
- 4.-Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

ART. 4.1.2.- Alineaciones y rasantes

- 1.- Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Alineaciones y nivelaciones o las que resulten de los Estudios de Detalle que se tramiten.
- 2.- Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan estas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

**ART. 4.1.3.- Alturas**

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenderse a los dos.

LONGITUD DE CUERPOS AVANZADOS PERMITIDOS	
ANCHO DE ACERA	SALIENTES MÁXIMOS
Hasta 1,00 m	0,10 m
Hasta 1,20 m	0,12 m
Hasta 1,50 m	0,15 m
Más de 1,50 m	0,20 m

2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3.- En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

ART. 4.1.4.- Alturas en patios de parcela

1.- En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el artículo siguiente.

ART. 4.1.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

1.- Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30° en cualquier caso.

2.- Queda expresamente prohibida la ocupación de los espacios bajo cubierta para el uso vividero o de puestos de trabajo, de trasteros, almacenes o cualquier otro uso que no sea el de las instalaciones generales del edificio, maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera y chimeneas.

**ART. 4.1.6.- Paramentos al descubierto**

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

ART. 4.1.7.- Sótanos y semisótanos

1.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.- La altura libre del piso será de 2,20 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.

3.- El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedara por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

ART. 4.1.8.- Entreplantas

No se permiten entreplantas.

ART. 4.1.9.- Edificabilidad

1.- Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.

2.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados, así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará la superficie de zonas destinadas a los usos indicados en el apartado anterior.

3.- No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.

4.- Los balcones tendrán toda una superficie fuera de la línea de fachada, se denominarán terrazas cuando dos de sus lados estén cerrados por paramentos verticales, y por último cuerpos volados cerrados cuando estén cerrados sus tres paramentos verticales.

Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

- Los balcones no cuentan a efectos de edificabilidad.
- Las terrazas cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie.



- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad con el 100% de la superficie.

ART. 4.1.10.- Patios cerrados

1.- Como norma general los patios cerrados tendrán una dimensión en planta tal que en ella pueda trazarse, una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m y lo dispuesto en el Decreto de habitabilidad vigente.

ART. 4.1.11.- Cubiertas en patios de parcelas

1.- No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

ART. 4.1.12.- Accesos a los patios

1.- Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada.

ART. 4.1.13.- Entrantes, salientes y vuelos

- Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.
- Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.
- Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

- a) Balcones abiertos
- b) Terrazas
- c) Cuerpo volado cerrado

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de 3,50 m.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 40 cm.

1.- No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2.- Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.

Su superficie se computará al 100% a partir de la alineación de fachada y el resto según las normas de vuelos y voladizos.



3.- Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc de acuerdo con el cuadro siguiente:

LONGITUD DE CUERPOS AVANZADOS PERMITIDOS	
ANCHO DE ACERA	SALIENTES MÁXIMOS
Hasta 1,00 m	0,10 m
Hasta 1,20 m	0,12 m
Hasta 1,50 m	0,15 m
Más de 1,50 m	0,20 m

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m

4.- Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de 2,20 m o menos, invadan la calle al abrirse.

5.- Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

6.- En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, miradores y cuerpos volados serán permitidos a partir de las 5 m de anchura de calle con las siguientes dimensiones:

ANCHURA MÁXIMA DE LOS VUELOS PERMITIDOS			
ANCA. CALLE	DE 5 A 10 M	HASTA 15 M	MÁS DE 15 M
Balcones	0,20 m	0,50 m	1,00 m
Miradores	0,40 m	0,70 m	1,00 m
Cuerpos volados	0,20 m	0,50 m	1,00 m

En cualquier caso, deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados quedan prohibidos en todo el recinto del casco, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

ART. 4.1.14.- Toldos, reflectores, rótulos y marquesinas

1.- Toldos: Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2.- Reflectores y rótulos: Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m.

3.- Marquesinas: Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:



- a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 2,60 m su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m
- b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse será de 2,20 m medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

ART. 4.1.15.- Cerramientos

- 1.- Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.
- 2.- Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.
- 3.- Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que, a partir de 2,00 m a contar desde la rasante de la cara, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de "palomeros", o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

ART. 4.1.16.- Protecciones

- 1.- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

ART. 4.1.17.- Obras en edificaciones fuera de ordenación

- 1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.
- 2.- Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:
 - a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.



b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por cualquier otra circunstancia distinta a la señalada anteriormente.

3.- En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a) se consentirán, siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejarán a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por legislación vigente, de conservación o mejora.

b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiriera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de el a las necesidades de sus ocupantes.

4.- En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc., pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las nuevas alineaciones que en cada caso procedan.

7.-La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan los técnicos del organismo competente en materia de urbanismo en la localidad.

ART. 4.1.18.- Obras de reforma

1.- En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2.- Las obras de reforma que puedan autorizarse, solo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

ART. 4.1.19.- Obras de conservación de edificios

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del técnico municipal.



2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.- Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previo informe de los técnicos municipales, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenara a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

6.- Protección general, deberes y garantías de los elementos catalogados o inventariados.

Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

ART. 4.1.20.- Derribos

1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitaran autorización expresa.

4.- Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

5.- La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y



Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

ART. 4.1.21.- Apeos

1.- Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apea la edificación contigua, se solicitará la licencia por el propietario de esta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente, el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

ART. 4.1.22.- Construcciones provisionales

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.- El otorgamiento de la licencia de obras principal llevara implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

ART. 4.1.23.- Maquinaria o instalaciones auxiliares de obra

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:



1.- El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2.- En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.
- Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de Disposiciones Mínimas en Seguridad y Salud en la Construcción, o bien en las disposiciones que estén en vigor en su momento.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DE LOS USOS

SECCIÓN 1: CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

ART. 4.2.1.1.- Uso Residencial

Uso de vivienda

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras, pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido. El programa de la vivienda mínima estará compuesto de aquellos elementos que fija el Decreto de habitabilidad vigente.

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si



posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

Condiciones

- 1.- No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.
- 2.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
 - a) Que tenga huecos a una plaza o calle.
 - b) Que recaiga a un espacio público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 m de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.
- 3.- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de 3 m como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

Dimensiones de las viviendas

Las dimensiones y las características de las viviendas, tanto unifamiliares o plurifamiliares, son las de la normativa vigente de la Junta de Extremadura sobre condiciones de habitabilidad en los edificios.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

ART. 4.2.2.1.- Uso Industrial

a) Uso de talleres domésticos y artesanos, y pequeña industria al servicio de las viviendas

Comprende las actividades de almacenamiento, talleres artesanos o de pequeñas actividades que pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Clasificación

- 1.- Categoría 1ª: Talleres domésticos de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en un edificio de viviendas para la actividad familiar.
- 2.- Categoría 2ª: Artesanía de servicios. Corresponde a las actividades de los talleres del servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos.
- 3.- Categoría 3ª: Pequeñas industrias de servicio en edificios residenciales o de otros usos, situadas en locales exclusivos. Corresponde a las mismas actividades que lo anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso.
- 4.- Categoría 4ª: Talleres especiales de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

**Condiciones**

- 1.- Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. Especialmente en la Categoría 1ª, no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.
- 2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.
- 3.- Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.
- 4.- El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.
- 5.- En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 150 m², y una potencia máxima electromecánica de 10 CV.
- 6.- En categoría 2ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 350 m² y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 CV, con la condición de que ningún motor pase de 5 CV.
- 7.- En categoría 3ª estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en los locales exclusivos de estos usos. Tendrán una superficie total máxima de 500 m² y una potencia electromecánica de 50 CV como máximo.
- 8.- Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en este. Deberán cumplir así mismo la Reglamentación de Condiciones Acústicas (CTE y Decreto de Ruidos de la Junta de Extremadura) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos que se indique en dicha norma, en el caso más desfavorable.

b) Uso Industrial y de Almacenes**Uso de Industria**

- 1.- A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.
- 2.- Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.
- 3.- En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

Clasificación

A estos efectos se consideran tres categorías:

Categoría 1ª: Sin producción de olores o molestias al vecindario.

Categoría 2ª: Almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.



Categoría 3ª: Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.

La categoría 1ª se permite en plantas bajas, semisótanos y sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,8 m²/m².

La categoría 1ª y 2ª se permiten en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas industriales con posibilidad de ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela, y una edificabilidad máxima de 0,8 m²/m².

La categoría 3ª se permite solo fuera del perímetro urbano en zonas aisladas, con localización adecuada, sin limitación de superficie.

Inclusión de industrias

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Características de volumen

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Aseos

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

Escaleras

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contra incendios vigente.

Construcción

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán cumplir la normativa de protección contra incendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Energía eléctrica

1.- Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado solo se permite la energía eléctrica.

2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 CV ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.



Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superara a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones, así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Evacuación

1.- Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.- La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se dotara de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

Instalaciones contra incendios

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones etc., de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigentes y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

Altura

La altura libre de pisos permitida para estos usos será como mínimo de 3 metros.

ART. 4.2.2.2.- Uso agropecuario en medio urbano

Se incluyen como tales los edificios destinados a almacenaje de elementos agrícolas o ganaderos, incluso animales, debiendo cumplir las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

Este uso no necesita de infraestructuras, únicamente las mismas características que en suelo no urbanizable, las cuales permiten el almacenamiento de elementos agrícolas o animales, así como tractores, sin necesidad de más infraestructura que la que necesitan en suelo no urbanizable, que es ninguna.

Su uso será incompatible con cualquier uso que contemple la estancia fija de personas.

**SECCIÓN 3: CONDICIONES DEL USO TERCIARIO****ART. 4.2.3.1.- Uso de Terciario****a) Uso comercial**

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Condiciones de carácter general

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m y 3,0 m respectivamente, no pudiendo ser estos de acceso al público.

5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m² más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m². Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.- En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc., podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso solo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existente (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.- Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contra incendios, cumpliendo la normativa en vigor.

10.- Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contra incendios existente.

11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.- El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

13.- En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Solo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.
- El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros.
- Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.- Los locales con superficie superior a 600 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m².

b) Uso de Espectáculos

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contra incendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 20 espectadores, a partir de 600 m² de construcción.

c) Uso de Salas de Reunión

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo, por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contra incendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m² de superficie edificada, a partir de 600 m² de superficie edificada.

d) Uso de oficina

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

**Condiciones**

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de 3 m como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Cada 100 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contra incendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

A partir de los 600 m² deberán contar con una plaza de aparcamiento cada 100 m².

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

e) Uso Hotelero

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos, así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria a partir de que el edificio disponga de 20 habitaciones o más, necesitando dentro del recinto dos plazas por cada 3 habitaciones.

**SECCIÓN 4: CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL****ART. 4.2.4.1.- Equipamientos****a) Uso Cultural**

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza, docencia e investigación, ya sea pública o privada.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Para aquellos usos de enseñanza no reglada (academias, autoescuelas, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

b) Uso deportivo

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las instalaciones deportivas, ya sean públicas o privadas, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el órgano competente en materia deportiva.

Para aquellos usos deportivos no reglados (gimnasios, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

c) Uso Religioso

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

d) Uso Sanitario

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría: Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.



2ª Categoría: Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

e) Uso de Servicios Urbanos

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a equipamientos de servicios urbanos, ya sean cementerios, tanatorios, mataderos, servicios de incendios, vertederos, etc, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población.

Las edificaciones para los diferentes tipos de equipamientos ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

ART. 4.2.4.2.- Uso de infraestructuras

a) Uso de Red de Comunicaciones

Corresponde a los espacios, parcelas, edificios o instalaciones que se destinan principalmente a la comunicación, incluyendo en estos, la red viaria, los aparcamientos, las áreas de servicio, tanto ferroviaria, como de cualquier otro tipo, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en zonas concretas para atender debidamente a la población. En aquellos casos que los planos de suelo urbano no fijen un uso concreto, este será de red viaria y comunicaciones.

Las zonas o espacios para los diferentes tipos de red de comunicaciones ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

Condiciones de los garajes aparcamiento y servicio de automóvil

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

Se consideran talleres de automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.



Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Clasificación

Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio de automóvil, se dividen en las siguientes categorías:

- 1.- Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 2.- Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.
- 3.- Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.
- 4.- Talleres de automóvil
- 5.- Servicio público de transportes (viajeros y mercancías)

Accesos

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo.

En los mayores de 600 m² el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m².

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3.0 m

Altura

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2,0 m.

Condiciones

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m², y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego del CTE en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

b) Uso de Instalaciones

Corresponde a los espacios, parcelas, edificios o instalaciones que se destinan principalmente a las instalaciones, incluyendo en estos, instalaciones de abastecimiento, de saneamiento, de gas, energía eléctrica, o de cualquier otro tipo, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en zonas concretas para atender debidamente a la población.

Las zonas o espacios para los diferentes tipos de instalaciones ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.



Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de zonas verdes, industriales, equipamientos, infraestructuras y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

ART. 4.2.4.3.- Uso de zonas verdes

Contempla este uso, aquellos espacios donde el PGM prevea una reserva de espacios libres de edificación. Podrá ser de dominio público en el momento de redacción de este plan o que se contemple su cesión en los desarrollos de la gestión urbanística.

Sobre estos espacios únicamente podrán realizarse pequeñas edificaciones complementarias de este uso, tales como kioskos, aseos, fuentes, pérgolas, etc para conseguir adecuar el espacio a las condiciones de uso del mismo. La ocupación de estos espacios no podrá superar el 5 % de la superficie total si son cerrados y el 20 % si son abiertos.

El acabado de los espacios podrá ser para fomentar la estancia, los paseos o como elementos periurbanos asimilados a al entorno rústico.

Deberán contar con las infraestructuras necesarias para su uso, tales como alumbrado público, saneamiento, red de riego, pavimentaciones, etc en los términos que fije el ayuntamiento o la mancomunidad.

En aquellos casos que se prevea el uso de niños, deberán colocarse juegos infantiles con las condiciones de normativa europea de seguridad y control vigentes.

SECCIÓN 5: COMPATIBILIDAD DE USOS

ART. 4.2.5.1.- Compatibilidad de usos

Se incluyen en cada ordenanza de aplicación las compatibilidades de usos previstas.

En éstas se recogen los usos mayoritarios que se contemplan en la manzana prevista y los usos compatibles estimados en las mismas.

En los usos compatibles se definan la situación de estos (ya sea en planta, parcela, manzana, edificio exclusivo o todas) y los destinos de estos (ya sean públicos, según las diferentes administraciones, privados o todos).

Se pretende en base a las condiciones establecidas por el REPLANEX y las condiciones propias de la herramienta de planeamiento de la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecer unas condiciones claras de compatibilidad de usos.



CAPÍTULO 3: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

ART. 4.3.1.- Disposiciones generales

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo según el Decreto de Ruidos en vigor de la Junta de Extremadura.
- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

ART. 4.3.2.- Chimeneas de ventilación

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a 9,0 m habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

ART. 4.3.3.- Condiciones de los locales

1.- Toda pieza que implique la estancia continuada de personas tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

ART. 4.3.4.- Aislamientos

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

**ART. 4.3.5.- Agua potable**

1.- Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

2.- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tago y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

ART. 4.3.6.- Energía eléctrica

1.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

ART. 4.3.7.- Red de saneamiento

1.- La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

2.- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

3.- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

**ART. 4.3.8.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, redes de comunicaciones electrónicas, TV, etc**

- 1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.
- 2.- Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

ART. 4.3.9.- Prevención contra incendios

- 1.- Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.
- 2.- Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la normativa de protección contra incendios en vigor.
- 3.- En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas de acuerdo con el reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales vigente.

ART. 4.3.10.- Depósitos de Basuras

- 1.- Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.
- 2.- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

ART. 4.3.11.- Depósitos de Combustibles

- 1.- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

**ART. 4.3.12.- Servicio de cartería**

1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes a la finca.

ART. 4.3.13.- Señalamiento de fincas

1.- Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que este ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

ART. 4.3.14.- Condiciones de las instalaciones

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acuáticas y de protección contra incendios.

ART. 4.3.15.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres

1.- Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

3.- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

ART. 4.3. 16.- Accesibilidad en las urbanizaciones y a las edificaciones

1.- Se estará a lo dispuesto en la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura y a su Reglamento o a las sucesivas leyes y reglamentos que estén en vigor.



CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN

ART. 4.4.1.- Generalidades

El fomento y defensa del conjunto estético de la población de Navezuelas es de absoluta necesidad dada su localización visual en la ladera del valle.

El técnico municipal informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distintos intereses, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de la licencia.

Por otra parte, ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización, restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser apoyadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

Las características de las nuevas construcciones procurarán ser lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

ART. 4.4.2.- Composición de las fachadas

1.- Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose balcones con barandilla metálica (no de aluminio) o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos macizos.

2.- Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

3.- Las rejas, barandillas, así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratará en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

ART. 4.4.3.- Cubiertas

1.- Para el caso de viviendas unifamiliares deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe.

2.- Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada.



3.- Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso exclusivo industrial, tendrán la cubierta en chapa imitación teja en color rojo.

ART. 4.4.4.- Medianerías

1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

ART. 4.4.5.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc. que, por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

2.- La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

ART. 4.4.6.- Instalaciones en fachadas

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, etc no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales. Por otra parte, se permitirá la instalación de antenas de reducidas dimensiones de: servicios de telefonía fija y móvil, servicios de radiodifusión (sonora y de televisión), servicios móviles de seguridad y emergencia que amplíen cobertura de estos servicios con el fin de garantizar la continuidad de los servicios en las mismas condiciones de calidad y, en especial, el derecho de los habitantes de Navezuelas de acceder al servicio universal de telecomunicaciones.

Los desagües de dichas instalaciones verterán al interior del edificio.

Cuando estén situados en planta baja lo estarán a una altura superior a 3 m de la vía pública.



CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.5.1.- Área tradicional, manzana densa (zona A)

Comprende el enclave tradicional de Navezuelas.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

- **Superficie Mínima:** 100 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública

- **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m

- **Otras Determinaciones:** Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes superiores a 1/3 de su ancho.

Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.



La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente. Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.
- **Retranqueos:** No se permiten retranqueos en ninguna planta. Se permiten entrantes de la portada principal.
- **Edificación Libre:** No se permite.
- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.
- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de estas Normas Urbanísticas.
- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de estas Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**
 - Sobre Rasante:**
 - Planta Baja: 100 %
 - Resto Plantas: 100 %
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m²
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)

- **Altura de Planta Baja:**
 - **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
 - **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.



USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1 ^a : en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1 ^a y 2 ^a : se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas industriales con posibilidad de ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² .
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	b) Uso industrial y almacén (categoría 3 ^a).
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Manzana densa
USO CARACTERÍSTICO	Residencial
DEFINICIÓN	
Sector urbano específico y característico del núcleo tradicional siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA	4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA	10 m



ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN (sobre rasante)	Planta baja	100%
	Planta primera	100%
EDIFICABILIDAD		3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Separación min. linderos	0,40 m
OBSERVACIONES		
1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima.		
2.- La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie.		
3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda.		
4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.		
5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de estas Normas).		
6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de estas Normas).		

ART. 4.5.2.- Área de extensión (zona B)

Comprende el entorno inmediato al núcleo tradicional de Navezuelas.

Se trata de un sector urbano en contacto directo con el núcleo tradicional de la localidad, donde se interrelacionan edificaciones de tipología adosada o aislada indiferentemente.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN**Manzanas:**

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

Tipología: Edificación adosada o en hilera/Edificación aislada



- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

- **Superficie Mínima:** 100 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública

- **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m cuando la edificación abra a dos viales distintos.

- **Frente Parcela Máximo:** 30 m

- **Otras Determinaciones:** Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

- **Edificación Alineada:** Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:** Se permite el retranqueo a frente, fondo y laterales, tomándose como valor mínimo: 3 m a fondo y laterales.

- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.

- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de estas Normas Urbanísticas.

- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de estas Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras



de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: 85%

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m² en edificación adosada. En edificación aislada no se establece, siendo el resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Altura de Planta Baja:**
 - **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
 - **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1 ^a : en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1 ^a y 2 ^a : se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas industriales con posibilidad de ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² .



Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	b) Industrial y almacenes (categoría 3ª)
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

EXTENSIÓN CONSOLIDADA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS		Edificación adosada o en hilera Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional disponiéndose edificaciones de tipología adosada o aislada.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		Adosada: 10 m
FRENTE PARCELA MÁXIMO		Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN	Sobre Rasante	85%
	Bajo Rasante	Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.
EDIFICABILIDAD		Adosada: 3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		Frente, fondo y laterales mínimo: 3 m
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Separación min. linderos	0,40 m

**EXTENSIÓN CONSOLIDADA****OBSERVACIONES**

- 1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima.
- 2.- En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas.
- 3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda.
- 4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.
- 5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de estas Normas).
- 6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de estas Normas).

ART. 4.5.3.- Industrial compatible (zona C)

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. El suelo de este tipo se encuentra en suelo urbano.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN**Manzanas:**

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS**Parcela Mínima:**

- **Superficie Mínima:** 300 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 10 m

- **Fondo de Parcela Mínima:** 15 m.

- **Otras Determinaciones:** La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, o mejorar su superficie.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

- **Edificación retranqueada:** Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.
- **Fondo Edificable:** Sin límite.
- **Patios:** Se permiten patios, según lo estipulado en el Art. 4.1.10 y Art. 4.1.11 de estas Normas Urbanísticas.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** El coeficiente máximo de Ocupación será un 100%.



- **Edificabilidad sobre Rasante:** 1,5 m²/m².
- **Altura de la Edificación:** 9 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- **Altura mínima de Planta Baja:** 3,6 m.
- **Número de Plantas:** 2 Plantas.
- **Cubiertas:** Podrán ser planas o inclinadas.
- **Bajocubiertas:** No se permiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS

USO PRINCIPAL	
Industrial	a) Usos de talleres domésticos y artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas (todas las categorías). b) Uso industrial y de almacenes (categoría 1ª y 2ª).
USOS COMPATIBLES	
Residencial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1ª: en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1ª y 2ª: se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas.
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
Agropecuario	
USOS PROHIBIDOS	



FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

INDUSTRIAL COMPATIBLE		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación	
TIPOLOGÍAS	Edificación aislada / Edificación adosada	
USO CARACTERÍSTICO	Industrial	
DEFINICIÓN		
Áreas constituidas por pequeñas industrias, talleres y almacenes, consolidadas por la edificación existente, de tipología aislada o adosada invariablemente, con ocupación intensiva del solar.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
FRENTE PARCELA MÍNIMA	10 m	
FONDO PARCELA MÍNIMA	15 m	
SEPARACIÓN DE LINDEROS	5 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	90%	
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²	
ALTURA DE EDIFICACIÓN	9 m	
Nº PLANTAS	2 ud	
ALTURA DE PLANTA	Máxima	-
BAJA	Mínima	3,60 m
RETRANQUEOS	Se permiten sin limitaciones debidamente justificados.	
OBSERVACIONES		
1. Los patios cumplirán una dimensión mínima tal que en los mismos se pueda inscribir un círculo de diámetro $\geq H/2$, siendo H la altura máx. de las edificaciones que lo limitan, con una dimensión mínima de 3 m.		
2. No se permiten bajocubiertas.		

**ART. 4.5.4.- Industrial no compatible (zona D)**

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. El suelo de este tipo se encuentra en suelo urbano no consolidado.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN**Manzanas:**

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS**Parcela Mínima:**

- **Superficie Mínima:** 1000 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 15 m

- **Fondo de Parcela Mínima:** 40 m.

- **Otras Determinaciones:** La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, o mejorar su superficie.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

- **Edificación retranqueada:** Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.
- **Fondo Edificable:** Sin límite.
- **Patios:** Se permiten patios, según lo estipulado en el Art. 4.1.10 y Art. 4.1.11 de estas Normas Urbanísticas.
- **Coefficiente de Ocupación:** 60 %
- **Edificabilidad neta:** 0,8 m²/m².
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas.
- **Cubiertas:** Podrán ser planas o inclinadas.
- **Bajocubiertas:** No se permiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS



USO PRINCIPAL	
Industrial	b) Uso industrial y de almacenes (categoría 3ª).
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
Agropecuario	
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	

ART. 4.5.5.- Zonas Verdes (zona E)

Comprende las parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación, tanto en suelo urbano.

En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines, o aquellos elementos de infraestructuras necesarios para la localidad.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN**Manzanas:**

Según planos de Ordenación

**PARÁMETROS**

- **Parcelación Protegida:** La parcelación será la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
- **Altura de Planta Baja:** 3 m
- **Número de Plantas:** 1 Planta
- **Edificabilidad:** 0,03 m²/m²

USOS

USO PRINCIPAL	
Zonas verdes	Todos
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos	Servicios (hasta el 10% de ocupación)
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Equipamientos	Cultural, deportivo, religioso y sanitario
Infraestructuras	
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ZONAS VERDES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Edificación como uso complementario al principal
USO CARACTERÍSTICO	Zonas verdes
DEFINICIÓN	Áreas constituidas por parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación.
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	80%
EDIFICABILIDAD	0,03 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN	3 m
Nº PLANTAS	1 ud

ART. 4.5.6. Dotacional Equipamiento (zona F)

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica.



ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:	Según planos de Ordenación
------------------	----------------------------

PARÁMETROS

Tipología: Edificación singular

- **Parcelación Protegida:** La parcelación será la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
- **Edificabilidad:** 3 m²/m²
- **Coefficiente de Ocupación:** 100%.
- **Condiciones de composición:** Composición libre

USOS

USO PRINCIPAL	
Equipamientos	Todos
USOS COMPATIBLES	
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Infraestructuras	
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

DOTACIONAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Edificación singular
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos
DEFINICIÓN	Parcelas destinadas a albergar equipamientos públicos en todas sus formas (Cultural, deportivo, religioso, sanitario y servicios urbanos)
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	100 %
EDIFICABILIDAD	3 m ² /m ²
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN	Libre

**CAPÍTULO 6: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA****SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS DE URBANIZACION****ART. 4.6.1.1.- Obras de urbanización**

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

- 1.- Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Navezuelas.
- 2.- En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Reglamento de sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.
- 3.- Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

ART. 4.6.1.2.- Acerados o sendas

1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2.- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
- c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3.- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y



con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4.- Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

ART. 4.6.1.3.- Diseño del viario

1.- Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

2.- El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

3.- El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4.- Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo anterior.

b) Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

c) La anchura total de la sección -calzada, aparcamientos en su caso y aceras- no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores. La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

**ART. 4.6.1.4.- Pavimentación del viario**

1.- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2.- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4.- Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

ART. 4.6.1.5.- Circulación compartida

1.- Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2.- Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3.- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4.- Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

ART. 4.6.1.6.- Alumbrado

1.- Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente:



- Viario urbano principal estructurante: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0,45
- Viario urbano de carácter local: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0,40
- Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0,35
- Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0,35
- Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0,40
- Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux / uniformidad mayor de 0,25
- En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2.- Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor situado en cabecera de línea.

3.- La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4.- Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5.- Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6.- Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7.- Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

ART. 4.6.1.7.- Abastecimiento

Las previsiones para la red de abastecimiento de agua cumplirán al menos los siguientes requisitos:

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas, residencias y hoteles: 250 litros/habitante·día
- Equipamiento docente: 50 litros/estudiante·día o 20 litros/m²·día
- Equipamiento sanitario: 600 litros/cama·día o 50 litros/m²·día
- Equipamiento deportivo: 65 litros/m²·día
- Terciario de oficinas: 50 litros/empleador·día
- Resto de usos: 50 litros/habitante·día



- Riego de jardines: 2 litros/m² zona regada día

- Limpieza viaria: 5 litros/m² zona regada día

En el caso de dos caudales en función de distintos parámetros, se tomará para el cálculo el más desfavorable (el de mayor demanda).

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por el coeficiente dos con cuarenta (2,40). Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Arterias, distribuidores y acometidas: 100 mm

- Red de riego: 80 mm

- Tubería de servicio para hidrantes: 100 mm

c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de cien (100) milímetros de diámetro por cada cuatro (4) hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Asimismo, estarán debidamente señalizados.

d) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

e) Será preciso demostrar, por medio de la documentación requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

f) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos.

g) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

h) Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

i) Los Planes Parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

j) En caso de que se prevea un aumento de las necesidades de agua para la red de abastecimiento, concretar si están previstas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre). En este caso deben estudiarse alternativas a partir de captaciones con toma en masas de agua muy modificadas o artificiales ya existentes.

**ART. 4.6.1.8.- Saneamiento**

Las determinaciones sobre las redes de evacuación, contenidas en los Proyectos de Urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza, que deberá resolver la recogida para evacuación de sus aguas dentro de sus propios límites.
- b) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".
- c) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- d) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el apartado de las presentes Normas.

El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerará uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad.

Para la determinación de la intensidad media horaria se tendrá en cuenta que la intensidad horaria máxima de la zona con un periodo de recurrencia de cien (100) años. La duración máxima del aguacero será igual al tiempo de concentración salvo justificación en contra en grandes cuencas y la intensidad media horaria no se considerará menor de sesenta (60) milímetros por hora y por metro cuadrado, salvo justificación en contra.

En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por cien (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

- e) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles estarán entre cero con cincuenta (0,50) y tres (3) metros por segundo.

Los materiales a utilizar serán tubo prefabricado de hormigón con junta estanca, PVC con junta estanca, y, para grandes secciones, ovoides de hormigón y marcos con junta estanca.



En todos los casos se asegurará la resistencia mecánica de la conducción para el tráfico previsto y la profundidad de zanja.

f) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc. En su caso, se admitirán mayores diámetros previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

g) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

h) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de cero con cincuenta (0,50) metros cúbicos y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo. Podrán ser sustituidas por acometidas directas a la red de agua con diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros para limpieza.

i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a cero con cincuenta (0,50) ni superiores a tres (3) metros por segundo, no admitiéndose pendientes inferiores al cero con cincuenta por ciento (0,50%).

l) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo no Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.



m) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.

n) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado tanto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal, como en la legislación sectorial de aplicación.

o) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escurrideros, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

p) El órgano competente en materia de pesca podrá ordenar las inspecciones de cualquier obra o vertido que pueda alterar las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, así como que se practique la toma de datos, maestras o residuos que considere necesarias para determinar el grado de alteración o contaminación.

ART. 4.6.1.9.- Energía eléctrica

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.



Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante, como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

- Equipamiento escolar: 5 kw/100 m²
- Equipamiento sanitario: 5 kw/100 m²
- Equipamiento deportivo: 2 kw/100 m²
- Equipamiento: 3 kw/100 m²

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los centros de transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Los tendidos en alta tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.



La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

ART. 4.6.1.10.- Red de comunicación electrónica y otras instalaciones

1.- En lo referente a la **red de comunicaciones electrónicas**, según lo establecido en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones: “Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberían utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.”

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en edificios incluidos dentro del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable, en concreto a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

2.- Las redes de otras instalaciones (gas, electricidad, agua, alumbrado público etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

3.- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

ART. 4.6.1.11.- Espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuados, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y



plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

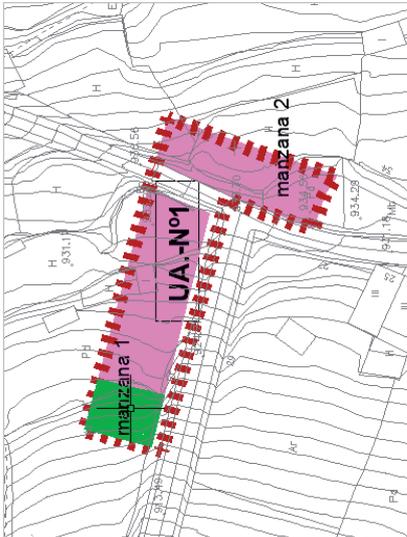
En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen -cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-.

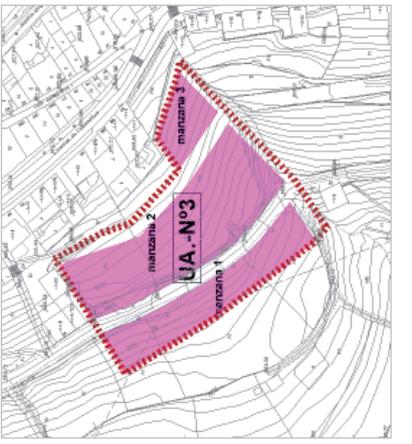
Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

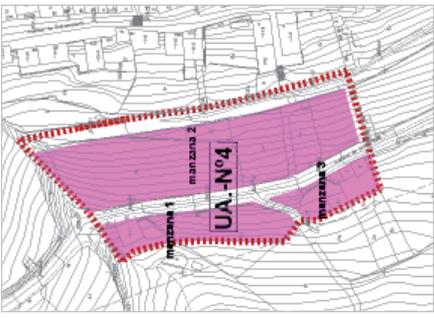


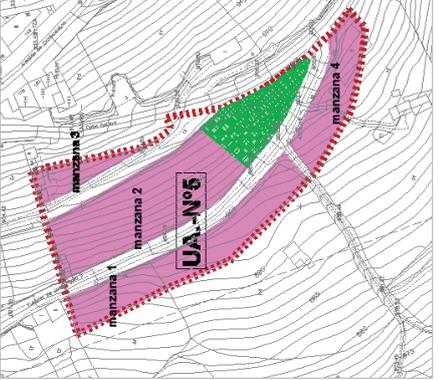
ANEXO I. FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

ÁREA	UA nº 1													
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL														
DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	<p>Nombre: UA. nº 1</p> <p>Localización: Al este del casco urbano, próximo a la C/ Rotura y C/ Fuentes</p> <p>Uso principal: Residencial</p> <p>Tipología característica: Unifamiliar aislada / adosada</p> <p>Superficie: 1.316,94 m²</p> <p>Coficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo(m²): 892,23</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,68</p> <p>Nº máximo de viviendas: 3</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 2er Quinquenio.</p>													
ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	<p>OBJETIVO:</p> <p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex.</p>													
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN														
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	<p>USOS PORMENORIZADOS</p> <table border="1" data-bbox="995 920 1198 1312"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>Residencial Unifamiliar (RU)</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONAL</td> <td>Residencial Plurifamiliar (RP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zonas verdes (ZV)</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU)	DOTACIONAL	Residencial Plurifamiliar (RP)		Zonas verdes (ZV)						
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU)													
DOTACIONAL	Residencial Plurifamiliar (RP)													
	Zonas verdes (ZV)													
SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS	<table border="1" data-bbox="959 539 1198 853"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Zona de ordenanza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manzana 1</td> <td>153,09</td> <td>D.- Zona Verde</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>549,48</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>289,71</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> </tbody> </table>		Manzana	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza	Manzana 1	153,09	D.- Zona Verde	Manzana 2	549,48	B.- Área de extensión	Manzana 2	289,71	B.- Área de extensión
Manzana	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza												
Manzana 1	153,09	D.- Zona Verde												
Manzana 2	549,48	B.- Área de extensión												
Manzana 2	289,71	B.- Área de extensión												
RESERVAS DE SUELO:	<p>Red viana: 224,66 m²</p> <p>Zonas verdes: 153,09 m²</p> <p>Aparcamientos: 9</p> <p>Equipamientos: -</p>													

<p>AREA</p>	<p>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</p> 	<p>UA Nº 2</p>	<p>DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Nombre: UA Nº 2</p> <p>Localización: Al este del casco urbano, en la parte trasera de Avda. Virgen de Guadalupe</p> <p>Uso principal: Residencial</p> <p>Tipología característica: Unifamiliar aislada/acosada</p> <p>Superficie: 11.571,89 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 7.834,46</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,68</p> <p>Nº máximo de viviendas: 25</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 2er Quinquenio.</p>																																		
			<p>OBJETIVO:</p> <p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MISOEX (ley 10/2015) y Replanex. se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización, pues en la actualidad se utiliza como zona de paseo. Es pretensión del ayuntamiento crear una zona verde lineal, para dotarla de un paseo arbolado y urbanizado, en el entorno de una acequia existente, proponiendo su desarrollo residencial.</p>																																		
			<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p> <table border="1" data-bbox="989 918 1244 1321"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>Residencial Unifamiliar (RU)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Residencial Plurifamiliar (RP)</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONAL</td> <td>Zonas verdes (ZV)</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="989 492 1244 851"> <tr> <th colspan="2">SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th> </tr> <tr> <td>Manzana 1</td> <td>Superficie (m²)</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>645</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>121,51</td> </tr> <tr> <td>Manzana 3</td> <td>805,17</td> </tr> <tr> <td>Manzana 3</td> <td>4.208,7</td> </tr> <tr> <td>Manzana 3</td> <td>799,83</td> </tr> <tr> <td>Manzana 4</td> <td>2.147,03</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="989 268 1244 470"> <tr> <th colspan="2">Zona de ordenanza</th> </tr> <tr> <td>B.- Área de extensión</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> <tr> <td>B.- Área de extensión</td> <td>D.- Zona Verde</td> </tr> <tr> <td>B.- Área de extensión</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> <tr> <td>B.- Área de extensión</td> <td>D.- Zona Verde</td> </tr> <tr> <td>B.- Área de extensión</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> </table>	RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU)		Residencial Plurifamiliar (RP)	DOTACIONAL	Zonas verdes (ZV)	SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS		Manzana 1	Superficie (m ²)	Manzana 2	645	Manzana 2	121,51	Manzana 3	805,17	Manzana 3	4.208,7	Manzana 3	799,83	Manzana 4	2.147,03	Zona de ordenanza		B.- Área de extensión	B.- Área de extensión	B.- Área de extensión	D.- Zona Verde	B.- Área de extensión	B.- Área de extensión	B.- Área de extensión	D.- Zona Verde	B.- Área de extensión	B.- Área de extensión
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU)																																				
	Residencial Plurifamiliar (RP)																																				
DOTACIONAL	Zonas verdes (ZV)																																				
SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS																																					
Manzana 1	Superficie (m ²)																																				
Manzana 2	645																																				
Manzana 2	121,51																																				
Manzana 3	805,17																																				
Manzana 3	4.208,7																																				
Manzana 3	799,83																																				
Manzana 4	2.147,03																																				
Zona de ordenanza																																					
B.- Área de extensión	B.- Área de extensión																																				
B.- Área de extensión	D.- Zona Verde																																				
B.- Área de extensión	B.- Área de extensión																																				
B.- Área de extensión	D.- Zona Verde																																				
B.- Área de extensión	B.- Área de extensión																																				
			<p>RESERVAS DE SUELO:</p> <p>Red viaria: 2.844,65 m² Zonas verdes: 1.605 m²</p> <p>Aparcamientos: 78 Equipamientos: -</p>																																		

ÁREA	DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	UA Nº 3																				
	<p>DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Nombre: UA. nº 3</p> <p>Localización: Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura</p> <p>Uso principal: Residencial</p> <p>Tipología característica: Unifamiliar aislada /acostada</p> <p>Superficie: 9.073,18 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 6.252,57</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,69</p> <p>Nº máximo de viviendas: 24</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 1er Quinquenio.</p> <p>* El desarrollo propuesto dentro de la UA nº 3 se encuentra dentro de la zona de policía del Arroyo de la Casas, por lo que toda actuación que se realice dentro de la zona afectada deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estación de la Zona de Flujo Preferente.</p>	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p> <p>OBJETIVO: Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2016) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.</p> <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p> <table border="1" data-bbox="1093 1534 1396 1960"> <thead> <tr> <th colspan="2">USOS PORMENORIZADOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>RESIDENCIAL Unifamiliar (RU)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RESIDENCIAL Plurifamiliar (RP)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1093 1960 1396 2078"> <thead> <tr> <th colspan="2">SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manzana 1</td> <td>Superficie (m²)</td> <td>Zona de ordenanza</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>2.119,04</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> <tr> <td>Manzana 3</td> <td>3.873,28</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.30,88</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> </tbody> </table> <p>RESERVAS DE SUELO:</p> <p>Red viana: 2.319,98 m² Zonas verdes: *</p> <p>Aparcamientos: 63 Equipamientos: *</p> <p>* Las reservas de dotaciones de la UA nº 3 (907 m²) se monetizarán.</p>	USOS PORMENORIZADOS		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL Unifamiliar (RU)		RESIDENCIAL Plurifamiliar (RP)	SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS		Manzana 1	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza	Manzana 2	2.119,04	B.- Área de extensión	Manzana 3	3.873,28	B.- Área de extensión		7.30,88	B.- Área de extensión
USOS PORMENORIZADOS																						
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL Unifamiliar (RU)																					
	RESIDENCIAL Plurifamiliar (RP)																					
SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS																						
Manzana 1	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza																				
Manzana 2	2.119,04	B.- Área de extensión																				
Manzana 3	3.873,28	B.- Área de extensión																				
	7.30,88	B.- Área de extensión																				
<p>ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN</p> 																						

AREA	UA nº 4											
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	UA. nº 4	<p>Nombre: UA. nº 4</p> <p>Localización: Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura</p> <p>Uso principal: Residencial</p> <p>Tipología característica: Unifamiliar aislada / adosada</p> <p>Superficie: 9.873,69 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 6.739,97</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,68</p> <p>Nº máximo de viviendas: 25</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 1er Quinquenio.</p> <p>* El desarrollo propuesto dentro de la UA nº 4, se encuentra dentro de la zona de policía del Arroyo de la Casas, por lo que toda actuación que se realice dentro de la zona afectada deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estación de la Zona de Flujo Preferente.</p>										
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN											
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN											
	OBJETIVO:	<p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la M.SOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.</p>										
	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2">SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th> </tr> <tr> <th>Manzana</th> <th>Superficie (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manzana 1</td> <td>1.495</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>4.957,32</td> </tr> <tr> <td>Manzana 3</td> <td>794,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zona de ordenanza: B.- Área de extensión B.- Área de extensión B.- Área de extensión</p>	SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS		Manzana	Superficie (m ²)	Manzana 1	1.495	Manzana 2	4.957,32	Manzana 3	794,96
SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS												
Manzana	Superficie (m ²)											
Manzana 1	1.495											
Manzana 2	4.957,32											
Manzana 3	794,96											
	RESERVAS DE SUELO:	<p>Red viaria: 2.626,41 m² Zonas verdes: *</p> <p>Aparcamientos: 67 Equipamientos: *</p> <p>* Las reservas de dotaciones de la UA nº 4 (987 m²) se monetizarán.</p>										

ÁREA	DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	UA nº 5																																																
	<p>DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Nombre: UA. nº 5</p> <p>Localización: Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura</p> <p>Uso principal: Residencial</p> <p>Tipología característica: Unifamiliar aislada / adosada</p> <p>Superficie: 9.522,37 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 6.290,61</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,66</p> <p>Nº máximo de viviendas: 22</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 1er Quinquenio.</p> <p>* El desarrollo propuesto dentro de la UA nº 5 se encuentra dentro de la zona de policía de un arroyo innominado, por lo que toda actuación que se realice dentro de la zona afectada deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estación de la Zona de Flujo Preferente.</p>	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p> <p>OBJETIVO: Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.</p> <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p> <table border="1" data-bbox="1029 271 1284 1960"> <thead> <tr> <th colspan="2">USOS PORMENORIZADOS</th> <th colspan="2">SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>  _Residencial Unifamiliar (RU) </td> <td>Manzana 1</td> <td>Superficie (m²)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Manzana 2</td> <td>2.012,43</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Manzana 2</td> <td>2.715,32</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Manzana 3</td> <td>985,23</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Manzana 4</td> <td>468,92</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.093,94</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DOTACIONAL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>  _Zonas verdes (ZV) </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">RESERVAS DE SUELO:</td> <td colspan="2">Zonas verdes: 985,23 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Red viana: 2.246,53 m²</td> <td colspan="2">Aparcamientos: 63</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Equipamientos: -</td> </tr> </tbody> </table>	USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS		RESIDENCIAL	 _Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 1	Superficie (m ²)			Manzana 2	2.012,43			Manzana 2	2.715,32			Manzana 3	985,23			Manzana 4	468,92				1.093,94	DOTACIONAL					 _Zonas verdes (ZV)			RESERVAS DE SUELO:		Zonas verdes: 985,23 m ²		Red viana: 2.246,53 m ²		Aparcamientos: 63				Equipamientos: -	
USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS																																																
RESIDENCIAL	 _Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 1	Superficie (m ²)																																															
		Manzana 2	2.012,43																																															
		Manzana 2	2.715,32																																															
		Manzana 3	985,23																																															
		Manzana 4	468,92																																															
			1.093,94																																															
DOTACIONAL																																																		
	 _Zonas verdes (ZV)																																																	
RESERVAS DE SUELO:		Zonas verdes: 985,23 m ²																																																
Red viana: 2.246,53 m ²		Aparcamientos: 63																																																
		Equipamientos: -																																																
<p>ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN</p>																																																		

AREA	DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	UA N° 6																											
	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p> 	<p>Nombre: UA. n° 6</p> <p>Localización: Al sur del casco urbano</p> <p>Uso principal: Industrial</p> <p>Tipología característica: Industrial y almacenaje</p> <p>Superficie: 12.730,30 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 8.582,09</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,67</p> <p>N° máximo de viviendas: 2</p> <p>Sistema de actuación: Obra pública Ordinaria</p> <p>Programación: 1er Quintenio.</p> <p>* El desarrollo propuesto dentro de la UA n° 6 se encuentra dentro de la zona de policía del Arroyo del Pueblo, por lo que toda actuación que se realice dentro de la zona afectada deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estación de la Zona de Flujo Preferente.</p>																											
<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p>	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p>	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p>																											
<p>OBJETIVO:</p> <p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende regular las actividades industriales relacionadas con el almacenaje que se están desarrollando actualmente.</p>	<p>OBJETIVO:</p> <p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende regular las actividades industriales relacionadas con el almacenaje que se están desarrollando actualmente.</p>	<p>OBJETIVO:</p> <p>Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende regular las actividades industriales relacionadas con el almacenaje que se están desarrollando actualmente.</p>																											
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p>	<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p>	<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p>																											
<p>USOS PORMENORIZADOS</p> <table border="1"> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>Industrial y almacenes</td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONAL</td> <td>Equipamientos</td> </tr> </table>	INDUSTRIAL	Industrial y almacenes	RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)	DOTACIONAL	Equipamientos	<p>USOS PORMENORIZADOS</p> <table border="1"> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>Industrial y almacenes</td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONAL</td> <td>Equipamientos</td> </tr> </table>	INDUSTRIAL	Industrial y almacenes	RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)	DOTACIONAL	Equipamientos	<p>SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Zona de ordenanza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manzana 1</td> <td>2.413,99</td> <td>E.- Dotacional equipamiento</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>905,91</td> <td>E.- Dotacional equipamiento</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>7.118,06</td> <td>C.- Industrial compatible</td> </tr> <tr> <td>Manzana 2</td> <td>976,02</td> <td>B.- Área de extensión</td> </tr> </tbody> </table>	Manzana	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza	Manzana 1	2.413,99	E.- Dotacional equipamiento	Manzana 2	905,91	E.- Dotacional equipamiento	Manzana 2	7.118,06	C.- Industrial compatible	Manzana 2	976,02	B.- Área de extensión
INDUSTRIAL	Industrial y almacenes																												
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)																												
DOTACIONAL	Equipamientos																												
INDUSTRIAL	Industrial y almacenes																												
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Plurfamiliar (RP)																												
DOTACIONAL	Equipamientos																												
Manzana	Superficie (m ²)	Zona de ordenanza																											
Manzana 1	2.413,99	E.- Dotacional equipamiento																											
Manzana 2	905,91	E.- Dotacional equipamiento																											
Manzana 2	7.118,06	C.- Industrial compatible																											
Manzana 2	976,02	B.- Área de extensión																											
<p>RESERVAS DE SUELO:</p>	<p>RESERVAS DE SUELO:</p>	<p>RESERVAS DE SUELO:</p>																											
<p>Red viana: 1.316,22 m² Zonas verdes: - Aparcamientos: 15 Equipamientos: 3.319,9 m²</p> <p>*El número de plazas de aparcamiento se adecuará a las necesidades de la actividad, en la manzana de uso industrial.</p>	<p>Red viana: 1.316,22 m² Zonas verdes: - Aparcamientos: 15 Equipamientos: 3.319,9 m²</p> <p>*El número de plazas de aparcamiento se adecuará a las necesidades de la actividad, en la manzana de uso industrial.</p>	<p>Red viana: 1.316,22 m² Zonas verdes: - Aparcamientos: 15 Equipamientos: 3.319,9 m²</p> <p>*El número de plazas de aparcamiento se adecuará a las necesidades de la actividad, en la manzana de uso industrial.</p>																											

<p>AREA</p> <p>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</p>	<p style="text-align: right;">A.P.I. Nº 1</p> <p>DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Nombre: API nº 1</p> <p>Localización: Al noroeste del casco urbano Industrial</p> <p>Uso principal: Industrial y almacenaje Industrial (Zona C)</p> <p>Tipología característica: Industrial (Zona C)</p> <p>Zona de ordenanza: Industrial (Zona C)</p> <p>Superficie: 16.614 m²</p> <p>Coefficiente edificabilidad máxima (m²/m²): 0,70</p> <p>Aprovechamiento objetivo (m²): 11.630</p> <p>Aprovechamiento medio (m²/m²): 0,7</p> <p>Nº máximo de viviendas: -</p> <p>Sistema de actuación: Programa de ejecución</p> <p>Programación: 3er Quinquenio.</p>						
<p>ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN</p>	<p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p> <p>OBJETIVO: Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la M.LSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende delimitar una zona de uso industrial para la ubicación de actividades futuras relacionadas con la industria y el almacenaje.</p> <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>USOS PORMENORIZADOS</p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: #0070C0; width: 20px; height: 15px;"></td> <td>Industrial y almacenes</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #008000; width: 20px; height: 15px;"></td> <td>Zonas verdes (ZV)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFA500; width: 20px; height: 15px;"></td> <td>Equipamientos</td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>SUPERFICIE Y ZONAS DE ORDENANZAS</p> <p>* Las superficies y zonas de ordenanzas serán determinadas en el Programa de ejecución.</p> </div> </div> <p>RESERVAS DE SUELO: Red vial: 1.039 m² Zonas verdes: 1.661,4 m² Aparcamientos: 58 Equipamientos: 830,70 m²</p>		Industrial y almacenes		Zonas verdes (ZV)		Equipamientos
	Industrial y almacenes						
	Zonas verdes (ZV)						
	Equipamientos						



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. CUMPLIMIENTO CON LO DISPUESTO EN LA LEY 15/2001.

El presente documento procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en **los artículos 7.1.c) y el art. 79.2** de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura **donde, en el primero de ellos, se** expone lo siguiente:

...c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

- *- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- *- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En relación 79.2 de la Ley 15/2001, se hace mención a:

...2. La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de sus aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado 79.1.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2 de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Navezuelas, se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos.

2.1. Objetivos Generales

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de



- implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación y consolidación perimetral del núcleo actual.
 - Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales de menor tamaño, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible, y promoviendo para los mismos modelos de gestión sencillos y más acordes con la dinámica de crecimiento del municipio.
 - Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
 - Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente, así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, arquitectónico y vernáculo.

2.2. Objetivos particularizados

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

- * Territorio municipal
 - Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
 - Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
 - Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
 - ZEPA y ZEC Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque (ES4320039), ZEPA Riberos del Almonte (ES0000356) y ZEC Río Almonte (ES4320018).
 - Infraestructuras y equipamientos públicos: caminos públicos, carreteras y otros.
 - Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término, así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.



- * Núcleo urbano
 - o Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico, arquitectónico y vernáculo en el casco histórico.
 - o Control de los crecimientos urbanos encauzando favoreciendo la consolidación de áreas de edificación disgregadas y promoviendo modelos de gestión adecuados a las características de crecimiento del municipio, implicando a la administración en la gestión y desarrollo de estos.
 - o Favorecer la concentración del suelo dotacional en determinadas áreas estratégicas dentro del municipio, de modo que se facilite la implantación y desarrollo de estas.
 - o Favorecer el desarrollo de suelo industrial, proponiendo ordenaciones lógicas que optimicen la urbanización de estos y respeten las edificaciones existentes.
 - o Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres.
- * Equipamiento Dotacional
 - o Legalización del área dotacional existente al sur del municipio a la que se accede por la carretera, CC-V-97, en suelo público mediante la concentración en el mismo de las cesiones procedentes de la ordenación detallada en la Modificación Puntual nº 8 (A.D. 30/10/2014).
 - o Mantenimiento de suelo para este uso en los terrenos actualmente ocupados por la Residencia de Ancianos, la Piscina Municipal, Pabellón Polideportivo.
 - o Mantenimiento del nivel de equipamiento existente en el ámbito religioso.
 - o Mantenimiento del uso existente en la actual Casa de la Cultura y Ayuntamiento.
 - o Mantenimiento del nivel de equipamiento administrativo-asistencial existente.
- * Infraestructuras
 - o Completar las redes de infraestructuras en las zonas actualmente carentes de ellas.
- * Red viaria
 - o Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.
 - o Dotación de Acerados en vías que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.
 - o Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.

- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.
- * Intervención municipal
 - Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General. Para ello, se plantean unidades de actuación discontinuas de pequeño tamaño, en las que las cesiones se concentren en una zona de nuevo desarrollo situada al sur del casco urbano, en terrenos de propiedad municipal. De este modo, se pretende a la vez implicar a la administración en la ejecución de los nuevos desarrollos urbanos, a la vez que facilitar su desarrollo.
 - Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.
-

3. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El Plan General de Navezuelas ha de determinar el modelo territorial futuro y regular los crecimientos urbanos en el municipio, por lo que es preciso determinar una estrategia de desarrollo que permita albergar la demanda municipal, tanto en lo que respecta a zonas residenciales como industriales y de servicios, así como los diferentes elementos de equipamientos y zonas verdes.

La situación urbanística en la que se encuentra el municipio, la insuficiencia de servicios públicos, su localización inapropiada en relación con los usos colindantes, motiva la elección de técnicas de gestión precisas y específicas para paliar la problemática diversa, que es afrontada con determinación por esta propuesta inicial de planeamiento. Esta propuesta se fundamenta en el conocimiento de las potencialidades de desarrollo endógeno, a la vez que trata de aprovechar sinergias existentes, respetando en todo momento los valores paisajísticos y ambientales, tanto sociales como naturales, del término municipal de Navezuelas, en función de las diferentes tipologías de clasificación del suelo.

Como respuesta a la problemática detectada, este Plan General Municipal revisará la clasificación del Suelo Urbano y sus categorías, integrando, en todo caso, en Suelo Urbano no Consolidado los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones con distribución equitativa de beneficios y cargas.

El presente PGM de Navezuelas establece las siguientes clases de suelo:

A) Suelo Urbano

El suelo urbano consolidado forma parte del núcleo de población existente y está urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Cumple con lo estipulado en el Art 9.1 de la LSOTEX.

El Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo casi todo el que ya había sido clasificado como tal por las Normas Subsidiarias Urbanísticas vigentes en la actualidad, en el que existe una cierta cantidad de suelo vacante, con los siguientes ajustes de perímetro:

- Se han sustraído del Suelo Urbano y han pasado a suelo urbano no consolidado algunas porciones de suelo sin consolidar, necesarias para realizar un diseño unitario.
- En el sentido contrario, se han añadido al Suelo Urbano algunos terrenos anteriormente clasificados como Suelo No Urbanizable pero que cuentan con un elevado nivel de consolidación y edificación, esta zona se localiza en la parte este del casco urbano. Las áreas en las que el Planeamiento propone tal delimitación son:
 - Vivienda existente en el nº 26 de la calle Roturas, al encontrarse la parte trasera de la misma en suelo no urbanizable protegido.
 - Viviendas existentes en los nºs 17, 19, 21 de la calle Francisco Pizarro al encontrarse las partes traseras de las mismas en suelo no urbanizable protegido.
 - Vial existente al norte de Navezuelas que sirve de unión entre la calle Fuentes y la calle Roturas, que cuenta con las infraestructuras mínimas necesarias y se encuentra pavimentado, ubicándose parte del mismo en suelo no urbanizable protegido.

El Plan General Municipal de Navezuelas diferencia, en el Suelo Urbano, las dos categorías siguientes: Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado.

Variaciones en la delimitación del suelo urbano



- Delimitación de suelo urbano según NN.SS.
- - - Delimitación de suelo urbano según PGM
- Zona ampliación suelo urbano consolidado
- Zona reducción suelo urbano a SNUC
- Zona ampliación suelo urbano no consolidado



Suelo Urbano Consolidado

Se han adscrito a la categoría de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado (artículo 4 de dicho Reglamento).

En concreto, se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado:

- ▶ Las parcelas catastrales definidas como urbanas por el planeamiento anterior por formar parte del núcleo de población de Navezuelas, estar urbanizados y tener acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Además de comprobar su consolidación por el planeamiento anterior se ha realizado el trabajo de campo y las consultas necesarias para asegurar que se mantiene dicha consolidación y no se da una insuficiencia que exija incluirlos en el No Consolidado (artículo 4.2.c) del Reglamento. Por otro lado, en estas zonas, no se ha previsto incremento de edificabilidad u operaciones de reforma interior que impidan clasificarlo como Consolidado (artículo 4.2.a).
- ▶ También se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado parcelas de Suelo No Urbanizable parcialmente incluidas en las NNSS que se encuentran edificadas y consolidadas.

Suelo Urbano No Consolidado

Se clasifica tal y como establece la Ley 9/2010 (modificación de la LSOTEX), aquellos en los que su nivel de urbanización o dotaciones públicas no comprendan todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, así como a aquellos a los que se le atribuye un aprovechamiento objetivo superior al realmente existente cuya materialización requiera por exigirlo el Plan General Municipal la delimitación previa de unidades de actuación discontinua.

En el Plan General de Navezuelas, se han adscrito a la clase de Suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que, encontrándose total o parcialmente dentro de la delimitación de suelo urbano anterior, no se encuentran edificadas y no cuentan con los servicios mínimos necesarios que define la LSOTEX para considerarlos como suelo urbano consolidado.

Será preciso realizar parcelaciones porque la trama urbana no se encuentra consolidada. Se deben hacer cesiones para la ampliación de los viales y las correspondientes que se reflejan en la Ley 10/2015 que modifica la Ley del Suelo 15/2001 y su Reglamento (7/2007). Deberán sufragarse por los propietarios, los gastos de urbanización. A estos efectos se calculan más adelante los costes aproximados de la urbanización, como paso previo a la



obtención de la licencia de obras, deberá haberse abonado y la calle deberá estar realizada antes de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

Se ha dividido este tipo de suelo en las siguientes Actuaciones Urbanizadoras:

- UA-Nº1: Suelo de uso global residencial. Se sitúa al noreste de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización. Se trata de un vial existente al norte del municipio (parte del mismo se encuentra actualmente en suelo no urbanizable protegido), que sirve de conexión entre la calle Fuentes y la calle Roturas, y que cuenta con las infraestructuras mínimas necesarias encontrándose pavimentado, y posibilitando, la edificabilidad de la parte norte del mismo, puesto que la parte sur se encuentra en suelo urbano.
- UA-Nº2: Suelo de uso residencial. Se sitúa al este de Navezuelas, y se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización, pues en la actualidad se utiliza como zona de paseo. Es pretensión del ayuntamiento crear una zona verde lineal, para dotarla de un paseo arbolado y urbanizado, en el entorno de una acequia existente, proponiendo su desarrollo residencial.
- UA-N.º 3 – N.º 4 – N.º 5: Suelo de uso global residencial. Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de una zona al oeste de la Avenida de Extremadura, avenida principal del municipio, y que se estima sea la primera en desarrollarse. Carecen de viales pavimentados, a excepción de un tramo, de red eléctrica. Cuentan en parte de su trazado con redes de abastecimiento y saneamiento.
- UA- Nº 6: Suelo de uso global industrial. Se localiza al sur del casco urbano, se trata de un área delimitada con el fin de regular las actividades industriales relacionadas con el almacenaje que se están desarrollando actualmente. Asimismo, se incluye una zona de uso dotacional con para dar cabida a una ampliación de la Residencia de Ancianos “Santiago Apostol”.
- A.P.I. Nº 1: Suelo de uso industrial. Se sitúa al norte de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento con demanda de regularización. En esta zona, el crecimiento se ha producido como consecuencia de la necesidad del municipio de suelo para la construcción de varias edificaciones de uso industrial.

A continuación, se adjunta un resumen de los usos globales, las superficies totales y la superficie neta de cada una de las unidades de Actuación Urbanizadora contempladas en Suelo Urbano no consolidado.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	USO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE NETA (m ²)
UA-OPO-Nº1	Residencial	1.316,94	892,23	939,19
UA-OPO-Nº2	Residencial	11.571,89	7.834,46	7122,24
UA-OPO-Nº3	Residencial	9.073,18	6.252,57	6.723,20
UA-OPO-Nº4	Residencial	9.873,69	6.739,97	7.247,28
UA-OPO-Nº5	Residencial	9.522,37	6.290,61	6.290,61
UA-OPO-Nº6	Industrial compatible	12.730,30	8.582,09	8.582,09
API Nº 1	Industrial	16.614,00	11.629,80	8.094,08
Total.-		70.702,37	41.969,16	44.998,69

B) Suelo No Urbanizable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Ley 9/2011(modificación de la LSOTEX) y el Art. 6 del REPLANEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este apartado, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y el artículo 7 del REPLANEX.

Suelo No Urbanizable Común:

Suelo No Urbanizable Protegido:

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural

- Suelo no Urbanizable ZEPA y ZEC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque

- ZEPA Riberos del Almonte



- ZEC Río Almonte
- Río Almonte
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental
 - SNU- PAH (Hidráulica).
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural
 - SNU-PEA (Agrícola)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
 - SNU-PI (Carreteras)
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
 - SNU-PC (Patrimonio arqueológico)

Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNU-PN)

Para la protección de este Suelo, la Comunidad Europea establece una legislación de protección, mediante la Directiva 2009/147/CE referente a la conservación de aves silvestres ("Directiva de Aves"), que establece Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), y sirve de referencia para la Ley estatal 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. A nivel autonómico extremeño el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Natura 2000 en Extremadura.

- o Protección ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque"

El Plan General Municipal adscribe de esta categoría de suelos, en función de sus valores naturales, el ámbito delimitado por la ZEPA y ZEC "Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque" dentro del término municipal de Navezuelas.

- o Protección ZEPA "Riberos del Almonte" y ZEC "Río Almonte"

El Plan General Municipal adscribe de esta categoría de suelos, en función de sus valores naturales, el ámbito delimitado por la ZEPA "Riberos del Almonte" y la ZEC "Río Almonte" dentro del término municipal de Navezuelas.

- o "Río Almonte"

El Río Almonte es la principal red hidrográfica del término municipal de Navezuelas y discurre por la parte central del mismo.

Como ocurre con el resto de las redes hidrográficas existentes, las servidumbres propias de los márgenes de los ríos se regirán según lo dispuesto por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, de la Ley de Aguas (Art. 6 y art. 96).

Las márgenes de los ríos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre, de 5 m de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; y a una zona de policía, de 100 m de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNUP-PA)

- o Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica (SNU-PAH)



El Plan General Municipal adscribe de esta categoría de suelos en función de sus valores ambientales el ámbito delimitado por las zonas de dominio público natural en ríos, cauces y arroyos dentro del Término Municipal:

RÍOS	ARROYOS	EMBALSES
Río de Viejas	Arroyo de Valdemingo Arroyo de la Tejadilla Arroyo de las Grajas	-
Garganta de Santa Lucía	Arroyo del Brezo	Embalse de Santa Lucía

Las servidumbres propias de las márgenes de los ríos y arroyos, así como la de los embalses, en cauces públicos se regirán según lo dispuesto por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la Ley de Aguas (art. 6 y art. 96).

Las márgenes de los ríos y arroyos (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre, de 5 m de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; y a una zona de policía, de 100 m de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Alrededor de los embalses superficiales, el Organismo de cuenca podrá prever en sus proyectos las zonas de servicio, necesarias para su explotación. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua.

Suelo no Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNU-PEA)

El Plan General Municipal adscribe a esta categoría de suelos las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de olivar en secano y frutales.

Encontramos principalmente dichos cultivos al norte del término municipal de Navezuelas.

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI)

El Plan General Municipal adscribe a esta categoría de suelos las carreteras, caminos públicos y redes de abastecimiento y saneamiento general del Municipio, con la finalidad de preservar la funcionalidad de tales infraestructuras.

Dentro del término municipal encontramos:

- Carretera CC-121: De Navezuelas a Retamosa por Roturas
- Carretera CC-97: De Navezuelas a Puerto de Berzocana

Actualmente el Ayuntamiento de Navezuelas no cuenta con el Catálogo Oficial de Caminos Públicos. Una vez que se apruebe se incluirá dentro del Planeamiento General de Navezuelas.

Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC)



El Plan General Municipal adscribe a esta categoría de suelos, a fin de preservar sus valores culturales, los enclaves definidos en la Carta Arqueológica de Extremadura, en el término municipal de Navezuelas, considerados como patrimonio arqueológico. Estos enclaves, tendrán un entorno de protección de 200 m (art. 39.3 de la Ley 2/1999) y, según lo establecido en la disposición adicional 2ª de la Ley 2/1999, serán considerados Bienes de Interés Cultural.

Los enclaves correspondientes a Navezuelas son:

CARTAS ARQUEOLÓGICAS	
Cueva de los Horcones.	Abrigo con arte rupestre esquemático, en roca cuarcítica con varios paneles de motivos esquemáticos.
Peña Juracá.	Abrigo con arte rupestre esquemático, en roca cuarcítica con varios paneles de motivos esquemáticos.

Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

En función de las actuales necesidades del municipio, propias de su desarrollo ligadas a una economía basada en las peculiaridades propias de esta zona de montaña, se incluyen nuevos usos en el Suelo No Urbanizable que beneficien y posibiliten el crecimiento económico y social en sintonía con las futuras demandas potenciales de la zona, por ello, se establece una zona concreta de Suelo No Urbanizable Común, próxima al núcleo urbano, al encontrarnos ante una zona antropizada y de uso agrícola, la cual ha perdido parte de la diversidad natural que caracteriza al resto del SNUC.

Por lo tanto, la ordenación propuesta se realiza con la intención de preservar el desarrollo urbanístico y de la suplantación de usos o actividades que puedan degradar sus valores, los espacios naturales, el sistema hidrográfico, las zonas de interés paisajístico, las áreas forestales, los valores culturales, así como las áreas del territorio vinculadas tradicionalmente a actividades primarias o las que ofrecen una especial capacidad productiva, favorece el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio y adapta las necesidades y sensibilidad actual de la población de Navezuelas a una serie de aspectos básicos relacionados con los valores naturales, el medio ambiente en general, las dotaciones o la economía, estudiando las consecuencias de la aplicación de sus determinaciones y estableciendo las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento necesarias para minimizarlos.

CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)	TOTAL (Ha)
Suelo Urbano	Consolidado	25,29	32,36
	No Consolidado	7,07	
Suelo No Urbanizable	Protegido	5.894,00	5.967,75
	Común	74,14	
Total TM.-			6.000,11



4. CONDICIONES EDIFICATORIAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Dentro del suelo urbano de Navezuelas se establecen las siguientes zonas de ordenanzas donde se especifican, para cada una de ellas, las condiciones edificatorias.

► **Área tradicional, manzana densa (zona A)**

Comprende el enclave tradicional de Navezuelas.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

- **Superficie Mínima:** 100 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública

- **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m

- **Otras Determinaciones:** Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes superiores a 1/3 de su ancho.

Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.



La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:** No se permiten retranqueos en ninguna planta. Se permiten entrantes de la portada principal.
- **Edificación Libre:** No se permite.
- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.
- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de las Normas Urbanísticas.
- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de las Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante:

- Planta Baja: 100 %
- Resto Plantas: 100 %

- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m²
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)

- **Altura de Planta Baja:**
 - **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
 - **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)



- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.



USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1ª: en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1ª y 2ª: se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas industriales con posibilidad de ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² .
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	b) Uso industrial y almacén (categoría 3ª).
Agropecuario	



FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS		Manzana densa
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano específico y característico del núcleo tradicional siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		10 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN (sobre rasante)	Planta baja	100%
	Planta primera	100%
EDIFICABILIDAD		3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de las Normas Urbanísticas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de las Normas Urbanísticas.
	Separación mín. linderos	0,40 m
OBSERVACIONES		
1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima. 2.- La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie. 3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de las Normas Urbanísticas.).		

**ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA**

6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de las Normas Urbanísticas.).

► Área de extensión (zona B)

Comprende el entorno inmediato al núcleo tradicional de Navezuelas.

Se trata de un sector urbano en contacto directo con el núcleo tradicional de la localidad, donde se interrelacionan edificaciones de tipología adosada o aislada indiferentemente.

PARÁMETROS**Tipología: Edificación adosada o en hilera/Edificación aislada**

- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

- **Superficie Mínima:** 100 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública

- **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m cuando la edificación abra a dos viales distintos.

- **Frente Parcela Máximo:** 30 m

- **Otras Determinaciones:** Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes. No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

- **Edificación Alineada:** Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.



- **Retranqueos:** Se permite el retranqueo a frente, fondo y laterales, tomándose como valor mínimo: 3 m a fondo y laterales.
- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.
- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de las Normas Urbanísticas.
- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de las Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**
 - Sobre Rasante:** 85%
 - Bajo rasante:** Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m² en edificación adosada. En edificación aislada no se establece, siendo el resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Altura de Planta Baja:**
 - **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
 - **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el Art. 4.1.7)
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.



USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1 ^a : en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1 ^a y 2 ^a : se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas industriales con posibilidad de ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² .
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	b) Industrial y almacenes (categoría 3 ^a)
Agropecuario	



FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

EXTENSIÓN CONSOLIDADA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS		Edificación adosada o en hilera Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional disponiéndose edificaciones de tipología adosada o aislada.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		Adosada: 10 m
FRENTE PARCELA MÁXIMO		Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN	Sobre Rasante	85%
	Bajo Rasante	Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.
EDIFICABILIDAD		Adosada: 3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		Frente, fondo y laterales mínimo: 3 m
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de las Normas Urbanísticas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de las Normas Urbanísticas.
	Separación min. linderos	0,40 m
OBSERVACIONES		
1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima. 2.- En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.		

**EXTENSIÓN CONSOLIDADA**

5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de las Normas Urbanísticas.).

6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de las Normas Urbanísticas.).

► Industrial compatible (zona C)

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. El suelo de este tipo se encuentra en suelo urbano.

PARÁMETROS**• Parcela Mínima:**

- **Superficie Mínima:** 300 m²

- **Frente Parcela Mínima:** 10 m

- **Fondo de Parcela Mínima:** 15 m.

- **Otras Determinaciones:** La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, o mejorar su superficie.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

- **Edificación retranqueada:** Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.
- **Fondo Edificable:** Sin límite.
- **Patios:** Se permiten patios, según lo estipulado en el Art. 4.1.10 y Art. 4.1.11 de las Normas Urbanísticas.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** El coeficiente máximo de Ocupación será un 100%.
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 1,5 m²/m².
- **Altura de la Edificación:** 9 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- **Altura mínima de Planta Baja:** 3,6 m.
- **Número de Plantas:** 2 Plantas.
- **Cubiertas:** Podrán ser planas o inclinadas.
- **Bajocubiertas:** No se permiten.



- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS

USO PRINCIPAL	
Industrial	a) Usos de talleres domésticos y artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas (todas las categorías). b) Uso industrial y de almacenes (categoría 1ª y 2ª).
USOS COMPATIBLES	
Residencial	a) Talleres doméstico y artesanos (todas las categorías). b) Industrial y almacenes: Categoría 1ª: en plantas bajas, semisótanos, sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una ocupación máxima correspondiente al 85% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,80 m ² /m ² . Categoría 1ª y 2ª: se permite en manzanas de uso residencial en edificios exclusivos o zonas.
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
Agropecuario	
USOS PROHIBIDOS	



FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

INDUSTRIAL COMPATIBLE		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación	
TIPOLOGÍAS	Edificación aislada / Edificación adosada	
USO CARACTERÍSTICO	Industrial	
DEFINICIÓN		
Áreas constituidas por pequeñas industrias, talleres y almacenes, consolidadas por la edificación existente, de tipología aislada o adosada invariablemente, con ocupación intensiva del solar.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
FRENTE PARCELA MÍNIMA	10 m	
FONDO PARCELA MÍNIMA	15 m	
SEPARACIÓN DE LINDEROS	5 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	90%	
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²	
ALTURA DE EDIFICACIÓN	9 m	
Nº PLANTAS	2 ud	
ALTURA DE PLANTA	Máxima	-
BAJA	Mínima	3,60 m
RETRANQUEOS	Se permiten sin limitaciones debidamente justificados.	
OBSERVACIONES		
1. Los patios cumplirán una dimensión mínima tal que en los mismos se pueda inscribir un círculo de diámetro $\geq H/2$, siendo H la altura máx. de las edificaciones que lo limitan, con una dimensión mínima de 3 m.		
2. No se permiten bajocubiertas.		



► **Industrial no compatible (zona D)**

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. El suelo de este tipo se encuentra en suelo urbano no consolidado.

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**
 - **Superficie Mínima:** 1000 m²
 - **Frente Parcela Mínima:** 15 m
 - **Fondo de Parcela Mínima:** 40 m.
 - **Otras Determinaciones:** La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, o mejorar su superficie.
Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.
- **Edificación retranqueada:** Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.
- **Fondo Edificable:** Sin límite.
- **Patios:** Se permiten patios, según lo estipulado en el Art. 4.1.10 y Art. 4.1.11 de las Normas Urbanísticas.
- **Coefficiente de Ocupación:** 60 %
- **Edificabilidad neta:** 0,8 m²/m².
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas.
- **Cubiertas:** Podrán ser planas o inclinadas.
- **Bajocubiertas:** No se permiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el Art. 4.1.5)
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.



USOS

USO PRINCIPAL	
Industrial	b) Uso industrial y de almacenes (categoría 3ª).
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
Agropecuario	
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	

► Zonas Verdes (zona E)

Comprende las parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación, tanto en suelo urbano.

En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines, o aquellos elementos de infraestructuras necesarios para la localidad.

PARÁMETROS

- **Parcelación Protegida:** La parcelación será la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
- **Altura de Planta Baja:** 3 m
- **Número de Plantas:** 1 Planta
- **Edificabilidad:** 0,03 m²/m²



USOS

USO PRINCIPAL	
Zonas verdes	Todos
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos	Servicios (hasta el 10% de ocupación)
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Equipamientos	Cultural, deportivo, religioso y sanitario
Infraestructuras	
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ZONAS VERDES	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Edificación como uso complementario al principal
USO CARACTERÍSTICO	Zonas verdes
DEFINICIÓN	
Áreas constituidas por parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	80%
EDIFICABILIDAD	0,03 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN	3 m
Nº PLANTAS	1 ud

► **Dotacional Equipamiento (zona F)**

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación singular

- **Parcelación Protegida:** La parcelación será la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
- **Edificabilidad:** 3 m²/m²
- **Coefficiente de Ocupación:** 100%.
- **Condiciones de composición:** Composición libre



USOS

USO PRINCIPAL	
Equipamientos	Todos
USOS COMPATIBLES	
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Infraestructuras	
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

DOTACIONAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Edificación singular
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos
DEFINICIÓN	
Parcelas destinadas a albergar equipamientos públicos en todas sus formas (Cultural, deportivo, religioso, sanitario y servicios urbanos)	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	100 %
EDIFICABILIDAD	3 m ² /m ²
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN	Libre

5. ASPECTOS AMBIENTALES

Los efectos significativos, sobre los principales indicadores ambientales, que se derivan del establecimiento del Plan General Municipal de Navezuelas, se exponen a continuación:

Suelo

El establecimiento de los nuevos desarrollos planteados incluidos como Suelo Urbano provoca uno de los principales impactos sobre el suelo. Se trata de una afección irreversible sobre recurso suelo dado que su ocupación supone su pérdida, así como la modificación de los procesos edafológicos por compactación y sobre las condiciones geomorfológicas. Será uno de los factores más significativamente afectado por las actuaciones del Plan.

Además de las construcciones, el suelo se verá afectado por las infraestructuras creadas para accesos, abastecimiento y saneamiento.

En lo referente a los usos actuales del suelo, los cambios previstos en el PGM provocarán modificaciones sobre éstos, como la pérdida de superficie útil de cultivo. No obstante, esta afección en Suelo Urbano es compatible teniendo en cuenta que los crecimientos se producen en el entorno más cercano al casco urbano actual y en conexión con las infraestructuras viarias existentes.

Atmósfera

La nueva ordenación que supone el PGM de Navezuelas puede provocar la afección sobre la atmósfera por permitir o incluir nuevos usos y actividades que sean generadoras de contaminación atmosférica como podría ser el uso industrial y las actividades constructivas derivadas de permitir el uso residencial, dotacional o terciario.

Asimismo, en las distintas fases de construcción se incrementará la concentración en la atmósfera de partículas en suspensión.

Por otro lado, durante el uso o explotación de las actuaciones realizadas, se pueden efectos sobre la atmósfera como consecuencia de la circulación de vehículos o la instalación de nuevas industrias

Agua

El municipio de Navezuelas está incluido en la UDU "Cuenca del Río Almonte". La cifra de previsión de consumo del municipio es de 0,099 hm³/año. Se considera que, en este momento, existe recurso suficiente, siempre y cuando el consumo local no rebase esta cifra.

Parte de los desarrollos urbanísticos propuestos en Suelo Urbano no Consolidado se encuentran dentro de la zona de policía del cauce público del Arroyo de las Casas. En concreto, el arroyo discurre entre las unidades de actuación: UA-OPO-Nº3 y UA-OPO-Nº4. Por otra parte, la unidad de actuación UA-OPO-Nº5 se encuentra en zona de policía de un arroyo innominado, mientras que la UA-OPO-Nº6 se encuentra en zona de policía del Arroyo del Pueblo.

Por todo lo anteriormente expuesto, toda actuación que se realice dentro de la zona afectada deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo

Las láminas de agua del Suelo No Urbanizable quedan recogidas en la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica.



Vegetación

Las comunidades climáticas que, debido a la conservación de la zona, se mantienen actualmente.

CLÍMAX	MATORRALES SERIALES	PRADOS Y PASTIZALES SERIALES	
Alcornocales mixtos	Jarales Escobonales de penillanura	Berceales y cerrillares	Pastizales pasmófilos Majadares
Melojares típicos	Madroñales Jaral-Brezal Escobonales submontanos	Berceales y cerrillares var. montanos	Pastizales montanos del melojar
Melojares altimontanos	Brezales Escobonales submontanos	Berceales y cerrillares var. montana	Pastizales montanos del melojar

La incidencia del desarrollo del Suelo urbano sobre la vegetación no se considera significativa. La Zona de Ordenación Urbanística 2.2. de carácter industrial, aunque se localiza sobre el Hábitat Natural de Interés Comunitario Bosque de *Castanea Sativa*, respeta el arbolado existente.

Las superficies arboladas, hábitats comunitarios, flora protegida y vegetación de interés existentes en el término municipal se encuadran bajo la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección.

Fauna

Los desarrollos urbanísticos previstos no supondrán un impacto de gran magnitud sobre la fauna.

Factores y cambio climático

Para evitar o disminuir la contribución del PGM al cambio climático, se ha establecido una ordenación de usos del suelo que evita la deforestación y retirada de cubierta vegetal en las zonas mejor conservadas, ayudando a la captación de CO₂.

Áreas protegidas y Hábitat

La mayor parte del término municipal de Navezuelas se encuentra incluido en los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque" y ZEC "Río Almonte". Los terrenos incluidos en dichos espacios se encuentran amparados bajo la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección Natural.

Paisaje

Las unidades del paisaje en Navezuelas se clasifican del siguiente modo:

- Unidad Bosques
- Unidad Matorral
- Unidad Agrícola
- Unidad Dehesas
- Unidad de paisaje acuático



- Unidad de galerías
- Unidad de suelo urbano

Los efectos sobre el paisaje van a estar condicionados por el tipo de ocupación que se haga sobre los suelos de nuevo desarrollo.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 03/11/2020 y nº CC/46/2020, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "Simplificado"

Municipio: Navezuelas

Aprobación definitiva: 30 de julio de 2020

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

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

Mérida, 3 de noviembre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

