

I. Disposiciones Generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 307/2007, de 15 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por Inmobiliaria Alcón, S.L., consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la zona denominada “La Tripera”, en la carretera de circunvalación EX-108, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Coria.

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllas a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1.j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 13 de septiembre de 2007.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las

atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 15 de octubre de 2007,

DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por Inmobiliaria Alcón, S.L., consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la zona denominada “La Tripera”, en la Carretera de circunvalación EX-108, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Coria.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a Inmobiliaria Alcón, S.L., la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 15 de octubre de 2007.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS

PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL PROMOVIDO POR INMOBILIARIA ALCÓN S.L. CONSISTENTE EN RECLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE TERRENOS SITUADOS EN ZONA DENOMINADA “LA TRIPERA” EN LA CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN EX-108 CON DESTINO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ACOGIDAS AL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE EXTREMADURA 2004-2007 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORIA.

Parámetros de la Ordenación:

SECTOR	SUP. TOTAL	Nº VIV. MÁX.	DENS. VIV.	APROV. OBJETIVO	APROV. MEDIO	APROV. SUBJETIVO	EXC. APROV.	EDIF. NETA	EDIF. BRUTA
LA TRIPERA	64.246,60 M2	291 VIV	45,29 VIV/Ha	42.960,00 M2	0,6687 M2/M2	38.660,00 M2	0,00 M2	0,6687 M2/M2	42.960,00 M2

El cuadro con todos los parámetros urbanísticos sería el siguiente:

PARCELA	USOS Y GRADO DE PROTECCIÓN	OCUPACIÓN MÁX.	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	SUPERFICIES TOTALES (M ²)	EDIFIC. NETA (M ² /M ²)	EDIFIC. TOTAL (M ²)
M.1.	RESIDENCIAL (VU) VIVIENDA MEDIA	85%	B+1 (2)	49	6.385,60	1,2278	7.840,00
M.2.	RESIDENCIAL (VU) VIV. PLAN ESPECIAL	85%	B+1 (2)	59	5.671,30	1,1444	6.490,00
M.3.	RESIDENCIAL (VU) VIVIENDA MEDIA	85%	B+1 (2)	33	4.553,40	1,1596	5.280,00
M.4.	RESIDENCIAL (VU) VIV. PLAN ESPECIAL	85%	B+1 (2)	35	3.502,00	1,0994	3.850,00
M.5.	RESIDENCIAL (VU) VIVIENDA MEDIA	85%	B+1 (2)	15	1.878,70	1,2775	2.400,00
M.6.	RESIDENCIAL (VC) VPO RÉGIMEN ESPECIAL	-	B+4 (5)	25	1400,00	2,1429	3.000,00
M.6.	COMER. PRIV. (C)	-	B (1)	-		0,9286	1.300,00
M.7.	RESIDENCIAL (VC) VPO RÉGIMEN ESPECIAL	-	B+5 (6)	75	4.027,50	2,2346	9.000,00
M.7.	COMER. PRIV. (C)	-	B (1)	-		0,4966	2.000,00
M.8.	COMER. PRIV. (C)	60%	B+2 (3)	-	3.802,80	0,4733	1.800,00
D.1.	DOT. PUBLICO (DP)	60%	B (1)	-	3.680,00	-	-
D.2.	ZONA VERDE (ZV)	0,2%	B (1)	-	2.256,00	-	-
D.3.	ZONA VERDE (ZV)	0,2%	B (1)	-	5.075,00	-	-
D.4.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	1.940,00	-	-
D.5.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	377,50	-	-

D.6.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	400,00	-	-
D.7.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	400,00	-	-
D.8.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	395,00	-	-
D.9.	ZONA VERDE (ZV)	-	-	-	543,10	-	-

Parámetros urbanísticos por manzana:

M1	RESIDENCIAL
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIV. MEDIA) APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	6.385,60 M2
APROVECHAMIENTO NETO	7.840,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+1 (2). 49
M2	RESIDENCIAL
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIV. PLAN ESPECIAL) APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	5.671,30 M2
APROVECHAMIENTO NETO	6.490,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+1 (2). 59
M3	RESIDENCIAL
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIV. MEDIA) APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	4.553,40 M2
APROVECHAMIENTO NETO	5.280,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+1 (2). 33
M4	RESIDENCIAL
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIV. PLAN ESPECIAL) APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	3.502,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	3.850,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+1 (2). 35
M5	RESIDENCIAL
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIV. MEDIA) APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	1.878,70 M2
APROVECHAMIENTO NETO	2.400,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+1 (2). 15

M6	RESIDENCIAL-COMERCIAL PRIVADO
USOS	VIVIENDA COLECTIVA (VPO RÉGIMEN ESPECIAL), ADMINISTRATIVO, COMERCIAL APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	1.400,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	RESIDENCIAL 3.000 M2 Y COMERCIAL 1.300 M2 4.300,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+4 (5). 25

M7	RESIDENCIAL-COMERCIAL PRIVADO
USOS	VIVIENDA COLECTIVA (VPO RÉGIMEN ESPECIAL), ADMINISTRATIVO, COMERCIAL APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	4.027,50 M2
APROVECHAMIENTO NETO	RESIDENCIAL 9.000 M2 Y COMERCIAL 2.000 M2 11.000,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+5 (6). 75

M8	COMERCIAL PRIVADO
USOS	COMERCIAL, APARCAMIENTOS
SUPERFICIE	3.802,80 M2
APROVECHAMIENTO NETO	1.800,00 M2
ALTURAS, Nº MÁX DE VIV.	B+2 (3). -

D1	ZONA DOTACIONAL PÚBLICO (CESIÓN)
USOS	EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE	3.680,00 M2
ALTURAS, APROV. NETO	B. -

D2	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, JARDÍN PÚBLICO
SUPERFICIE	2.256,00 M2
ALTURAS, APROV. NETO	B. -

D3	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, JARDÍN PÚBLICO
SUPERFICIE	5.075,00 M2
ALTURAS, APROV. NETO	B. -

D4	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	1.940,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

D5	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	377,50 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

D6	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	400,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

D7	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	400,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

D8	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	395,00 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

D9	ZONA VERDE (CESIÓN)
USOS	ZONA VERDE, ÁREA DE JUEGO
SUPERFICIE	543,10 M2
APROVECHAMIENTO NETO	-

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Como se ha mencionado en puntos anteriores, el objeto del P.I.R. es la reclasificación de terrenos para la urbanización y edificación de viviendas acogidas al Plan de Vivienda de Extremadura. En nuestro caso, la parcela afectada cuenta con una superficie de 64.246,60 m².

Punto 1.1. Objeto y ámbito de aplicación de las Ordenanzas.

La normativa urbanística aplicable a estos terrenos dejará de ser efectiva puesto que se trata de suelo no urbanizable con especial protección agrícola. Debido a la topografía del terreno y a la tipología edificatoria a plantear se ha optado por desarrollar unas Normativas Transitorias complementarias a las existentes en Coria, que sirviéndose de éstas permiten el desarrollo del sector de una forma más clara y personalizada.

Por lo tanto, las presentes Ordenanzas tienen por objeto la pormenorización de los aspectos que habrán de regir para la futura construcción y actos que queden dentro del sector base de actuación del presente Proyecto de Interés Regional.

Se pretende por medio de ellas obtener el desarrollo y la solución de los problemas urbanísticos de dicho sector, tratando de lograr la continuidad de los valores propios y forma de vida que ha generado el medio habitacional del casco de población.

Estas ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo Clasificado como URBANIZABLE completamente ordenado en el PIR, una vez haya sido aprobado definitivamente. El suelo una vez sometido a la reclasificación será incluido en un sector de suelo Urbanizable denominado "La Tripera" coincidente con una única Unidad de Actuación.

Las presentes Ordenanzas se refieren a las condiciones siguientes:

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de Uso.
- Condiciones Higiénicas.
- Condiciones Estéticas.

Las definiciones establecidas en las mismas tendrán el significado que taxativamente se expresa en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Punto 1.2. Interpretación de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas Reguladoras del presente estudio, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del Proyecto expresados en la Memoria.

Punto 1.3. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y usos del suelo, tales como, las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificaciones de estructura o aspectos externos de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso, la demolición de construcciones y colocación de carteles de propaganda en la vía pública.

Punto 1.4. Condiciones de otorgamiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación del Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de la referida Ley o de lo preescrito en el presente planeamiento.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Ordenanzas y en las NN.SS. de Coria respecto a la clase de suelo y su destino y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en las mismas.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo. Toda delegación de licencia deberá ser justificada.

Punto 1.5. Variaciones de proyecto.

Los aspectos de edificación o uso del suelo que se efectuasen sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones establecidas en las mismas, el Alcalde o el Delegado de Gobierno, de oficio o a instancia de los vigilantes y Técnicos Municipales dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

Si en el curso de ejecución de una obra se modificase el proyecto aprobado, se hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría Municipal, debiendo presentar, en el plazo establecido el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento y aprobación por la Comisión Municipal Permanente.

Punto 1.6. Caducidad de las licencias.

a) Las licencias caducan cuando transcurridos seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, no se hubiera ejecutado al menos un 15% de las obras proyectadas según la valoración que figure en el correspondiente proyecto.

b) Una vez finalizado el plazo concedido expresamente para la terminación de las obras de que se trate. Cuando el plazo no se señale se entenderá de 30 meses para las mayores y de 6 para las menores. Los interesados podrán solicitar la prórroga del plazo

de caducidad de una licencia por un tiempo igual al establecido tantas veces sea necesario.

Punto 1.7. Licencia de ocupación.

Finalizada la construcción o instalación, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que, por los distintos servicios municipales, se haya comprobado que cumple con las ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia urbanística.

La concesión de la licencia de ocupación no implicará, en modo alguno, la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Punto 2.1. Clasificación del Suelo.

Una vez otorgada la aprobación definitiva del P.I.R. el suelo comprendido en el ámbito territorial de este Proyecto estará clasificado como SUELO URBANIZABLE. Una vez aprobado definitivamente permitirá la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. El uso global asignado es el de Residencial.

Los usos tolerados y prohibidos (según punto 3.10 de las NN.SS.) son:

TOLERADOS

- Residencial.
- Uso Industrial en su categoría 1.^a y 2.^a
- Servicios Terciarios.
- Institucional Público.
- Viales.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Infraestructuras Urbanas.

PROHIBIDOS

- Agropecuario.
- Uso industrial en su categoría 3.^a

Punto 2.2. Estudio de Detalle.

Tienen por objeto establecer o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- Las alineaciones y rasantes.

- Los volúmenes.

- El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

En ningún caso los Estudios de Detalle pueden:

- Modificar el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Punto 2.3. Proyecto de Urbanización.

El proyecto o los proyectos de Urbanización que se desarrollen, tendrán por finalidad llevar a la práctica en el ámbito del único sector, la realización material del Proyecto de Interés Regional.

El Proyecto de Urbanización desarrolla las especificaciones de obra ya establecidas en la Memoria de este Proyecto, pudiendo modificar alguno de los aspectos en lo referente a la Red viaria, Evacuación de aguas Residuales y Pluviales, Abastecimiento de agua, Suministro de energía eléctrica, Alumbrado público, Red de Telefonía y Jardinería.

Punto 2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización para el Desarrollo de este Proyecto contiene las estipulaciones marcadas en las NN.SS. en su Capítulo 2, punto 2.4.

Punto 2.5. Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obra de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a documentación y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

A continuación se describen los aspectos reguladores de las normas generales de edificación para el ámbito del P.I.R. tomando como referencia el capítulo 3 de la NN.SS. de Coria.

Punto 3.1. Condiciones de posición en la parcela.

- 3.1.1. Las condiciones de posición de los edificios en las parcelas se fijan para cada zona en sus condiciones particulares.

— 3.1.2. Las condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán cambiarse mediante estudios de detalle siempre que el ámbito de éstos abarque manzanas completas. La disposición de las edificaciones dentro de cada parcela se define en el plano P.O.2.3.

Se definen las siguientes tipologías:

A) Vivienda Colectiva (VC): Aplicable a aquellas parcelas con uso residencial donde se prevea la edificación de viviendas en bloque o colectivas. Se admitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a la alineación oficial siempre y cuando no se dejen medianerías al descubierto. Se permitirán la existencia de varios edificios dentro de una misma parcela. La separación mínima entre los edificios será de 2/3 de la altura media de ambos.

B) Vivienda Unifamiliar (VU): Aplicable a aquellas parcelas con uso residencial donde se prevea la edificación de viviendas unifamiliares tanto adosadas como en hilera. Éstas podrán tener servicios comunes como garajes, trasteros o núcleos de instalaciones. Se permitirán retranqueos respecto de las alineaciones de hasta 5 metros sobre rasante.

C) Dotacional Público (DP): Aplicable a aquellas parcelas con uso dotacional. Se admitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a la alineación oficial siempre y cuando no se dejen medianerías al descubierto. Se permitirán la existencia de varios edificios dentro de una parcela. La separación mínima entre los edificios será de 2/3 de la altura media de ambos.

D) Comercial (C): Aplicable a aquellas parcelas con uso comercial. Se admitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a las alineaciones. Se permitirán la existencia de varios edificios dentro de una parcela siempre y cuando la separación mínima entre los edificios sea de 2/3 de la altura media de ambos.

Punto 3.2. Condiciones de ocupación.

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.2.1 y 3.2.2 de las NN.SS. municipales.

Punto 3.3. Condiciones de edificabilidad.

— 3.3.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.3.1 de las NN.SS. municipales.

— 3.3.2. Por superficie construida de un edificio se entiende la comprendida en cada planta por los límites exteriores de la edificación, excluyendo la superficie no cubierta, la superficie cubierta en planta baja abierta totalmente en su perímetro y con uso público, los locales destinados a garajes o trasteros siempre que la cota superior del techo se encuentre a una altura máxima de 1,50 metros sobre rasante y los locales o parte de los mismos

con una altura libre inferior a 1,50 metros medidos de suelo a techo. Se considerará como cota de rasante la media de cada una de las fachadas para todos los usos excepto el de vivienda unifamiliar, donde será la media de la cota de la fachada principal o de acceso. En el caso de viviendas unifamiliares VU, esta rasante será la única existente por vivienda. La superficie construida de un edificio será la suma de la de sus plantas.

— 3.3.3. La edificabilidad queda expresada en el plano P.O.2.3 como m^2/m^2 .

— 3.3.4. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.3.4 de las NN.SS. municipales.

Punto 3.4: Condiciones de altura.

— 3.4.1. Las condiciones de altura se fijan en el plano P.O.2.3.

— 3.4.2. Altura Geométrica:

3.4.2.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.2.1 de las NN.SS. municipales.

3.4.2.2. Como altura geométrica se considerará la media de cada fachada, desde la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta el supradós del último forjado. Para la tipología de vivienda colectiva VC, comercial C o dotacional público DP, en los bloques con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este apartado. En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de cornisa deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo no se superen en más de 1,50 metros la altura permitida.

En el caso de viviendas unifamiliares VU, se considerará únicamente la altura de su fachada principal o fachada de acceso.

— 3.4.3. Número de Plantas:

3.4.3.1. Al contabilizarse el número de plantas y salvo que se especifique otra cosa en las zonas, no se incluirán los bajos cubiertas o áticos y sí los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 metros sobre las rasantes de alguna de las fachadas del edificio. También se contabilizarán como dos plantas las que tengan una altura libre superior a 5 metros a cara inferior del techo. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este apartado.

— 3.4.4. Elementos permitidos por encima de la altura máxima:

3.4.4.1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten las instalaciones de servicio del edificio, trasteros y bajo-cubiertas en

aquellas tipologías en las que se permita dicho uso. Se computará el volumen cuya altura sea superior a 1,50 m.

3.4.4.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.4.2. de las NN.SS. municipales.

— 3.4.5. Parcelas con dos o más calles:

3.4.5.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.5.1. de las NN.SS. municipales.

3.4.5.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.5.2. de las NN.SS. municipales.

— 3.4.6. Alturas mínimas y condiciones para evitar medianerías al descubierto:

3.4.6.1. La altura mínima en cada tipología será de una planta.

3.4.6.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.6.2. de las NN.SS. municipales.

— 3.4.7. Áticos y bajo cubiertas:

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.7. de las NN.SS. municipales.

— 3.4.8. Entreplantas:

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.4.8. de las NN.SS. municipales.

Punto 3.5. Salientes de las fachadas sobre espacios públicos.

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.5.1, 3.5.2 y 3.5.3 de las NN.SS. municipales.

Punto 3.6. Condiciones higiénicas de edificios y locales.

— 3.6.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.1 de las NN.SS. municipales.

— 3.6.2. Condiciones de las piezas habitables:

3.6.2.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.2.1 de las NN.SS. municipales.

3.6.2.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.2.2 de las NN.SS. municipales.

3.6.2.3. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.2.3 de las NN.SS. municipales.

3.6.2.4. Las alturas mínimas se regirán por el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

— 3.6.3. Condiciones específicas para las viviendas y edificios residenciales:

3.6.3.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.3.1 de las NN.SS. municipales.

3.6.3.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.3.2 de las NN.SS. municipales.

3.6.3.3. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.3.3 de las NN.SS. municipales.

3.6.3.4. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.6.3.4 de las NN.SS. municipales

Punto 3.7. Dotaciones obligatorias en los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3 de las NN.SS. municipales adaptado al nuevo Código Técnico de la Edificación.

Punto 3.8. Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Se estará a lo dispuesto en el punto 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3 y 3.8.4 de las NN.SS. municipales.

Punto 3.9. Condiciones estéticas.

— 3.9.1. Las edificaciones deberán guardar una coherencia con la imagen general de Coria, a tal efecto las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes reglas:

a) Fachadas: Se utilizarán acabados con texturas de rugosidad muy moderada o lisas y su colorido será moderado permitiéndose la diferenciación de matices entre edificios de un mismo frente de manzana.

b) Cubiertas: Se favorecerá la utilización de cubiertas inclinadas con las pendientes tradicionales, no pudiendo superar éstas los 30° de inclinación de faldón. Se admitirán tejas cerámicas o de hormigón nunca con acabados vidriados o brillantes. Los paramentos de los cuerpos de edificación que sobresalgan de la cubierta se asimilarán en su color y acabado a los prescritos para la fachada o la cubierta en su caso.

— 3.9.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.9.2 de las NN.SS. municipales.

Punto 3.10. Condiciones de uso.

— 3.10.1. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.10.1 de las NN.SS. municipales.

— 3.10.2. Se estará a lo dispuesto en el punto 3.10.2 de las NN.SS. municipales.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Punto 4.1. Uso Residencial.

— 4.1.1. Vivienda Colectiva (VC):

4.1.1.1. **Ámbito de aplicación:** Será el marcado en el correspondiente plano P.O.2.3. del P.I.R.

4.1.1.2. **Tipo de edificación:** Viviendas colectivas o en bloque. Se establece una parcela mínima de 200 m² con frente mínimo de 10 metros, se admitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a la alineación oficial. Se permitirá la existencia de varios edificios con una separación mínima entre ellos de 2/3 de la altura media de ambos. No se admitirá el uso bajo-cubierta.

4.1.1.3. **Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima vendrá determinada por la edificabilidad de la parcela y el número de plantas según el plano de alineaciones y alturas. Se establece un fondo máximo edificable de 25 metros a partir de cada una de las fachadas sobre rasante.

4.1.1.4. **Condiciones de edificabilidad:** Será la marcada en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.3 del presente documento.

4.1.1.5. **Condiciones de alturas:** Se definen en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.4 del presente documento.

4.1.1.6. **Condiciones de salientes a espacios públicos y viales:** Se tendrá en cuenta el punto 3.5 del presente documento.

4.1.1.7. **Condiciones higiénicas de edificios y locales:** Se tendrá en cuenta el punto 3.6 del presente documento.

4.1.1.8. **Dotaciones obligatorias en los edificios:** Se tendrá en cuenta el punto 3.7 del presente documento.

4.1.1.9. **Condiciones ambientales y de relación con el entorno:** Se tendrá en cuenta el punto 3.8 del presente documento.

4.1.1.10. **Condiciones estéticas:** Se tendrá en cuenta el punto 3.9 del presente documento.

4.1.1.11. **Condiciones de uso:** Según lo dispuesto en el punto 2.1 de las presentes ordenanzas.

— 4.1.2. Vivienda Unifamiliar (VU):

4.1.2.1. **Ámbito de aplicación:** Será el marcado en el correspondiente plano P.O.2.3.

4.1.2.2. **Tipo de edificación:** Viviendas unifamiliares tanto adosadas como en hilera. Se establece una parcela mínima de 90 m² con frente mínimo de 6 metros. Éstas podrán tener servicios comunes como garajes, trasteros o núcleos de instalaciones. Se permitirán retranqueos de hasta 5 metros respecto a las alineaciones. En el caso de viviendas adosadas el retranqueo lateral mínimo será de 2 metros. Se admite el uso bajo-cubierta.

4.1.2.3. **Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima por planta en cada manzana será del 85%. El fondo máximo edificado será de 15 metros sobre rasante.

4.1.2.4. **Condiciones de edificabilidad:** Será la marcada en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.3 del presente documento.

4.1.2.5. **Condiciones de alturas:** Se definen en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.4 del presente documento.

4.1.2.6. **Condiciones de salientes a espacios públicos y viales:** Se tendrá en cuenta el punto 3.5 del presente documento.

4.1.2.7. **Condiciones higiénicas de edificios y locales:** Se tendrá en cuenta el punto 3.6 del presente documento.

4.1.2.8. **Dotaciones obligatorias en los edificios:** Se tendrá en cuenta el punto 3.7 del presente documento.

4.1.2.9. **Condiciones ambientales y de relación con el entorno:** Se tendrá en cuenta el punto 3.8 del presente documento.

4.1.2.10. **Condiciones estéticas:** Se tendrá en cuenta el punto 3.9 del presente documento.

4.1.2.11. **Condiciones de uso:** Según lo dispuesto en el punto 2.1 de las presentes ordenanzas.

Punto 4.2. Uso Dotacional.

— 4.2.1. Dotacional Público (DP):

4.2.1.1. **Ámbito de aplicación:** Será el marcado en el correspondiente plano P.O.2.3.

4.2.1.2. **Tipo de edificación:** Edificaciones en bloque. Se establece una parcela mínima de 200 m² con frente mínimo de 10 metros, se permitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a la alineación oficial. Se permitirá la existencia de varios edificios con una separación mínima entre ellos de 2/3 de la altura media de ambos. No se admitirá el uso bajo-cubierta.

4.2.1.3. **Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima será del 60%.

4.2.1.4. Condiciones de edificabilidad: Será la marcada en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.3 del presente documento.

4.2.1.5. Condiciones de alturas: Se definen en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.4 del presente documento.

4.2.1.6. Condiciones de salientes a espacios públicos y viales: Se tendrá en cuenta el punto 3.5 del presente documento.

4.2.1.7. Condiciones higiénicas de edificios y locales: Se tendrá en cuenta el punto 3.6 del presente documento.

4.2.1.8. Dotaciones obligatorias en los edificios: Se tendrá en cuenta el punto 3.7 del presente documento.

4.2.1.9. Condiciones ambientales y de relación con el entorno: Se tendrá en cuenta el punto 3.8 del presente documento.

4.2.1.10. Condiciones estéticas: Se tendrá en cuenta el punto 3.9 del presente documento.

4.2.1.11. Condiciones de uso: Según lo dispuesto en el punto 2.1 de las presentes ordenanzas.

— 4.2.2. Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV):

4.2.2.1. Ámbito de aplicación: Será el marcado en el correspondiente plano P.O.2.3.

4.2.2.2. Tipo de edificación: Se permiten únicamente en jardines pequeñas edificaciones compatibles con el uso e instalaciones deportivas al aire libre destinadas al uso público.

4.2.2.3. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima de la edificación será del 0,2%.

4.2.2.4. Condiciones de edificabilidad: Establecidas por la ocupación máxima.

4.2.2.5. Condiciones de alturas: Altura máxima de 4 metros.

4.2.2.6. Condiciones de salientes a espacios públicos y viales: Se tendrá en cuenta el punto 3.5 del presente documento.

4.2.2.7. Condiciones higiénicas de edificios y locales: Se tendrá en cuenta el punto 3.6 del presente documento.

4.2.2.8. Dotaciones obligatorias en los edificios: Se tendrá en cuenta el punto 3.7 del presente documento.

4.2.2.9. Condiciones ambientales y de relación con el entorno: Se tendrá en cuenta el punto 3.8 del presente documento.

4.2.2.10. Condiciones estéticas: Se tendrá en cuenta el punto 3.9 del presente documento.

Punto 4.3. Uso Comercial.

— 4.3.1. Comercial Privado (C):

4.3.1.1. Ámbito de aplicación: Será el marcado en el correspondiente plano P.O.2.3.

4.3.1.2. Tipo de edificación: Edificaciones en bloque. Se establece una parcela mínima de 200 m² con frente mínimo de 10 metros, se permitirán retranqueos de hasta 10 metros respecto a las alineaciones y la existencia de varios edificios con una separación entre ellos de 2/3 de la altura media de ambos. No se admitirá el uso bajo-cubierta.

4.3.1.3. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima será del 60% en las parcelas de uso Comercial C.

4.3.1.4. Condiciones de edificabilidad: Será la marcada en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.3 del presente documento.

4.3.1.5. Condiciones de alturas: Se definen en el plano P.O.2.3. A efectos de cómputo se tendrá en cuenta el punto 3.4 del presente documento.

4.3.1.6. Condiciones de salientes a espacios públicos y viales: Se tendrá en cuenta el punto 3.5 del presente documento.

4.3.1.7. Condiciones higiénicas de edificios y locales: Se tendrá en cuenta el punto 3.6 del presente documento.

4.3.1.8. Dotaciones obligatorias en los edificios: Se tendrá en cuenta el punto 3.7 del presente documento.

4.3.1.9. Condiciones ambientales y de relación con el entorno: Se tendrá en cuenta el punto 3.8 del presente documento.

4.3.1.10. Condiciones estéticas: Se tendrá en cuenta el punto 3.9 del presente documento.

4.3.1.11. Condiciones de uso: Según lo dispuesto en el punto 2.1 de las presentes ordenanzas.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES SECTORIALES

Punto 5.1. Condiciones de la Dirección General de Medio Ambiente.

Según el informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente a fecha de 1 de diciembre de 2006, en relación a la consulta realizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el

Urbanismo y el Territorio del presente proyecto, se establecen una serie de condicionantes de obligado cumplimiento para la prevención de los potenciales impactos ambientales en el desarrollo del PIR, debiéndose ejecutar las medidas incluidas en el apartado 6 del estudio de impacto ambiental del citado expediente. Será obligatorio tener en cuenta y adoptar las siguientes medidas:

- 5.1.1. Se procurará establecer un mirador en la zona D9 añadiendo mobiliario urbano preparado para exteriores. Se recomienda el uso de madera tratada e hierro forjado.
- 5.1.2. Todas las acometidas de agua, saneamiento y electricidad serán subterráneas.
- 5.1.3. El enganche a la red eléctrica deberá realizarse mediante centro transformador que irá incluido en caseta señalizada y adaptada con una tipología similar a la de los edificios proyectados.
- 5.1.4. Se dará preferencia en las reforestaciones a las especies vegetales autóctonas en detrimento de las alóctonas.

Se elaborará un plan de vigilancia ambiental de seguimiento del proyecto, con el fin de evitar la generación de nuevos impactos o el incremento de los previstos por encima de los umbrales aconsejables. Se remitirá a la Dirección General de Medio Ambiente una copia semestral del avance del proyecto, así como de las actuaciones ambientales llevadas a cabo.

Punto 5.2. Condiciones de la Dirección General de Patrimonio.

Según el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio a fecha de 7 de noviembre de 2006, en relación a la consulta realizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio del presente proyecto, se detecta que el terreno afectado se encuentra a 200 metros de distancia del yacimiento arqueológico de “Los Merenderos”, por lo que se establecen una serie de medidas protectoras del patrimonio que serán de obligado cumplimiento en el desarrollo del PIR:

En el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto se introducen una serie de medidas en este sentido, si bien se considera que deberían desarrollarse de la siguiente manera:

- 5.2.1. Control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierra 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, redes de abastecimiento, destocados, replantes, saneamiento, trazados de colectores, 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.

— 5.2.2. Si durante los trabajos de seguimiento se detectara la presencia 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 y, previa visita y evaluación por parte de técnicos de la Dirección General de Patrimonio, se procederá a la 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 clasificar aspectos relativos al marco cronológico y paleopaisajístico del yacimiento afectado.

— 5.2.3. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio 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, y con aceptación expresa de las medidas compensatorias.

Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura.

Punto 5.3. Condiciones de la Dirección General de Infraestructuras.

Según el informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras a fecha de 18 de abril de 2007, en relación a la consulta realizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio del presente proyecto, se detecta que el terreno afectado se encuentra próximo a una carretera de la Red Autonómica por lo que es de aplicación la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Tras presentar una propuesta de acceso (en forma de anteproyecto para viabilidad) que consiste básicamente en una glorieta de 15 m. de radio interior y dos carriles con tres ramales (EX-108, dirección Plasencia, EX-108, dirección Coria y entrada al PIR La Tripera e ITV), que se considera viable, de acuerdo con la Normativa y siempre que se dispongan de los terrenos necesarios y se presente un Proyecto visado, por afectar a la plataforma de la EX-108. Es factible, por razones de seguridad vial, previos los trámites oportunos, la utilización de esta Glorieta como acceso a la Cooperativa Copal.

En base a lo expuesto, el Servicio Regional de Carreteras, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de

Carreteras de Extremadura y en el ejercicio de las facultades delegadas por Resolución de la Dirección General de Infraestructuras de fecha 9 de mayo de 2000, informa lo siguiente:

— 5.3.1. **TRAMITACIÓN.** La Declaración de Interés Regional se realizó con fecha 7 de diciembre de 2005 y el Proyecto de Interés Regional fue aprobado por Resolución de 19 de octubre de 2006. De acuerdo con estas aprobaciones está justificado el interés y fundamentada la utilidad pública o interés social. De acuerdo con los arts. 62.3 y 77.2.2. de la LSOTEX es preceptivo el presente informe vinculante.

— 5.3.2. **UBICACIÓN.** La zona donde se plantea la recalificación corresponde al paraje denominado “La Tripera”, al este del Núcleo urbano de Coria, próximo al suelo urbano y colindante con el SAU-3 concretamente sobre parte de las parcelas 94 y 225 del polígono 6 del término municipal de Coria, y colindante con la EX-108, por su margen derecha, entre los P.K. 87+150 al P.K. 87+500 aproximadamente, ocupando una superficie bruta de 64.246,60 m².

— 5.3.3. **OBJETO.** El propósito declarado por el promotor es la reclasificación y ordenación de terrenos destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, que se desarrollará en el municipio de Coria, con el fin de la generación de suelo que pueda hacer frente a la solicitud de viviendas.

— 5.3.4. **URGENCIA.** Se haya debidamente justificada por el promotor la necesidad urgente de actuación objeto del informe vinculante y sume que ésta se otorga amparado en el del art. 34.2 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

— 5.3.5. **ACCESO.** De acuerdo con el art. 71.2. de la LSOTEX, los planes parciales de Ordenación contendrán como mínimo las siguientes determinaciones: a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General. La empresa promotora ha presentado una propuesta de acceso a la EX-108, mediante una futura glorieta y se anulan los dos accesos directos planteados en la documentación original.

— 5.3.6. **ZONAS DE INFLUENCIA.** En el plano P.O.2.1. Propuesta de zonificación y usos pormenorizados, se detallan las distintas zonas de influencia de carreteras, respetando los usos autorizables y la línea de edificación a 25 m del borde exterior de la calzada.

— 5.3.7. **DESARROLLO POSTERIOR.** Se hace constar que el Proyecto de Urbanización, en lo que afecta al acceso, zonas de influencias de carretera y línea de edificación a la EX-108, pendiente de desarrollar, necesitará igualmente el informe vinculante de este Servicio.

Punto 5.4. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Según el informe emitido por la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Tajo a fecha de 3 de septiembre de 2007, en relación a la consulta realizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio del presente proyecto, tras examinar la documentación presentada y establecer una serie de consideraciones de índole técnico, se establecen una serie de condicionantes contenidos en el anterior informe emitido por el mismo organismo a fecha de 10 de mayo de 2007 en el cual es de significar que para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto deberán tenerse en consideración los siguientes condicionantes generales:

— 5.4.1. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se 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 avenidas extraordinarias.

— 5.4.2. 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, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

— 5.4.3. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

— 5.4.4. 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 este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

— 5.4.5. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente

a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo 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.

— 5.4.6. Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

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 Tajo, 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 al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

— 5.4.7. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 (B.O.E. de 24, de julio de 2001). De 20 de julio y en el art. 7 del mencionado Reglamento.

— 5.4.8. Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y

entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

— 5.4.9. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el 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 necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Cabe significar no obstante que siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo.

Es de resaltar que el pronunciamiento de este Organismo relativo a la existencia de recurso no supone que se disponga de título legal para su utilización, significándose que para el uso de las aguas se requerirá disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

En este sentido cabe mencionar que puesto que el abastecimiento del municipio de Coria está integrado en la Mancomunidad de Aguas Rivera de Gata y que para la concesión de aguas se tramita el expediente de referencia 350.000/00, el otorgamiento efectivo de la citada concesión queda supeditado a la aceptación por el interesado de las condiciones que en su momento le fueron remitidas. Es de significar igualmente que la distribución a los diferentes municipios, entre ellos la población de Coria, se realizará por la citada Entidad de acuerdo con los estatutos u ordenanzas por las que se rijan con objeto de regular la organización propia del conjunto de poblaciones.

No podrá iniciarse la construcción de una obra hidráulica que comporte la concesión de nuevos usos del agua, sin que previamente se obtenga o declare la correspondiente concesión, autorización o reserva demaniales, salvo en el caso de declaración de emergencia o de situaciones hidrológicas extremas.