

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVEZUELAS (CÁCERES)
DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN



BORRADOR PLAN GENERAL MUNICIPAL NAVEZUELAS



EQUIPO REDACTOR:

CRISTINA ALONSO CAMACHO (Ingeniero de Caminos Canales y Puertos)
GUADALUPE DEL ARCO DELICADO (Ingeniero Técnico de Obras Públicas)
MERCEDES MURILLO ROMERO (Licenciada en Ciencias Ambientales)

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
<u>MEMORIA INFORMATIVA</u>	4
ENCUADRE GEOGRÁFICO	4
VALORACIÓN DEL TERRITORIO	5
CLIMA	5
RELIEVE.....	6
GEOLOGÍA.....	6
SUELOS	6
VEGETACIÓN.....	6
FAUNA	7
RECURSOS HÍDRICOS.....	11
OCUPACIÓN DEL SUELO	12
PAISAJE Y ECOSISTEMA	12
ESPACIOS NATURALES.....	13
UNIDADES TERRITORIALES.....	13
USOS DEL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL.....	13
USOS DEL SUELO URBANO	14
EVOLUCIÓN URBANA.....	15
EL MEDIO EDIFICADO	19
PATRIMONIO CULTURAL	20
POBLACIÓN	22
SECTORES ACTIVIDAD.....	27
OCUPACIÓN Y EMPLEO	32
OCUPACIÓN DE LA POBLACIÓN POR SECTORES	32
ECONOMÍA	33
INFRAESTRUCTURAS.....	33
EQUIPAMIENTOS	36
VÍAS DE COMUNICACIÓN.....	40
REDES TECNOLÓGICAS.....	42
ACCESIBILIDAD	42
ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA E PROPIEDAD DEL SUELO	42
ANÁLISIS PLANEAMIENTO VIGENTE.....	44
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	44
<u>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</u>	45
ANTECEDENTES	45
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO	45
OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.....	49

JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY 9/2010.....	52
JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9,10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, LA LEY 9/2010 Y LA LEY 9/2011.....	54
JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS CORRESPONDIENTES A LAS ORDENACIONES ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACIÓN PARA CADA DETERMINACIÓN.....	58
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y ART. 27, 28 Y 30 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LA LEY 9/2010	66
JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.....	75
JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO-ARTÍSTICO EN PARTICULAR.....	82
JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL HAGA INDISPENSABLE, EN SU CASO, LA DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINO O TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.	87
JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, Y QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	88
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	88
EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	95
<u>NORMATIVA</u>	101
CAPÍTULO 1: CONDICIONES DE SUELO NO URBANIZABLE	101
CAPÍTULO 2: CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE	130
CAPÍTULO 3: CONDICIONES DEL SUELO URBANO	137
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO	199
CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO	199
<u>ANEXO I.- PLANOS</u>	263

1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Navezuelas, es el promotor de la redacción del PGM de Navezuelas el cual estaría conformado por los siguientes documentos, de carácter informativo, justificativo y normativo y cuyo contenido sería el siguiente:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Normativa urbanística
- Catálogo de bienes catalogados.

MEMORIA INFORMATIVA

ENCUADRE GEOGRÁFICO

Navezuelas se halla situado a Este de la provincia de Cáceres y cuenta con una extensión de 59,99 Km². Se encuentra limitado por los términos municipales de:

- o Norte: Navalvillar de Ibor y Cabañas del Castillo
- o Sur: Cañamero
- o Este: Navalvillar de Ibor, Villar del Pedroso, Alía y Guadalupe
- o Oeste: Cabañas del Castillo

Su localización en la provincia se refleja en el siguiente gráfico:

Fuente: Elaboración propia

Sus coordenadas UTM y geográficas tomadas en la localidad de Navezuelas son las siguientes:

COORDENADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVEZUELAS		
GEOGRÁFICAS	LONGITUD	05° 26' 18,18" W
	LATITUD	39° 30' 35,28" N

El núcleo de población de Navezuelas está situado a 930 m.s.n.m.

VALORACIÓN DEL TERRITORIO

La Estrategia Mundial para la Conservación (U.I.C.N., P.N.U.M.A. y W.W.F.) recomienda que toda la utilización del territorio y sus recursos se realice a partir de la evaluación de los ecosistemas, lo que significa comprender el uso que racionalmente puede hacerse de ellos, garantizando la presencia de los más valiosos.

Valorar los ecosistemas, atribuirles el mérito de conservación, es lo mismo que valorar el territorio y puede hacerse desde varios puntos de vista:

- Valor ecológico: se fundamenta en la reserva genética de sus elementos constituyentes, en los procesos vitales que los relacionan y en el papel que las distintas especies juegan en el funcionamiento del conjunto. Se mide mediante escalas jerárquicas en las que cada rango se atribuye a partir de criterios ampliamente aceptados, de los que pueden destacarse: evolución biológica, rareza, singularidad (rareza extrema), diversidad ecológica (número de especies) complejidad (número de ambientes), frecuencia de endemismos y estabilidad.
- Valor productivo: se fundamenta en la capacidad de fijación de energía solar (producción de biomasa en sus diversas formas) por unidad de superficie y tiempo.
- Valor paisajístico: se refiere a la capacidad del medio para producir complacencia y gozo.
- Valor científico-cultural: se refiere al papel de los elementos naturales para la investigación científica y técnica, para la enseñanza y la cultura en general.
- Con los datos obtenidos del estudio de los diferentes componentes del medio, el territorio considerado se divide en zonas homogéneas tanto en sus características físicas como en su comportamiento o respuesta PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVEZUELAS. DOCUMENTO DE INICIO frente a las actividades humanas, a las que se denomina áreas de diagnóstico, que se definirán en su apartado correspondiente.

CLIMA

El municipio de Navezuelas, así como todo su entorno, se caracteriza por poseer un clima mediterráneo, con veranos calurosos e inviernos no muy fríos, escasa pluviosidad y una elevada estacionalidad.

RELIEVE

La altitud media es de **930 msnm**, todo el término se sitúa por encima de los 800 m. siendo la mayor cota el pico Villuerca de 1.601 m., tan sólo superado en Extremadura por el Piornal (1.175 m.)

Los **tres valles** conforman una uve cerrada; son gemelos, paralelos y están orientados al Norte. Para pasar de uno a otro tienes que superar los más de 1300 m. de sus collados para luego, también vertiginosamente descender hasta los 800. Aquí nace el Almonte con su afluente Santa Lucía; y el Vieja, que luego parará en el Río Ibor. Todos llegarán al Tajo aportando caudales interminables de aguas cristalinas.

El relieve abrupto de Navezuelas y el encajamiento de los cursos de agua da lugar a rangos de pendiente elevados en todo el término municipal.

GEOLOGÍA

Navezuelas se encuentra situado dentro del GEOPARQUE Villuercas-Ibores-Jara.

La comarca de Las Villuercas se encuentra situada al sureste de la provincia de Cáceres. Desde el punto de vista geológico se encuentra incluida en la zona Centro-Ibérica del Macizo Ibérico, también llamado Macizo Hespérico. Este macizo ocupa, de forma irregular, la parte más noroccidental de la península Ibérica.

SUELOS

La mayor parte del suelo de Navezuelas se puede considerar de dos tipos generales, cambisoles húmicos y acrisoles háplicos, pero en algunos puntos encontramos variaciones de estos suelos, como es el caso de gleysoles eutri-húmicos o feozem lúvisol, los cuales desarrollaremos más adelante.

VEGETACIÓN

Las unidades de vegetación se clasifican en:

- ? Formaciones boscosas (alcornocales mixtos, melojares mixtos y altimontanos)
- ? Bosque ripario (alisos, fresno, mimbreras, roble melojo, loro, avellanos)
- ? Matorrales climáticos
- ? Matorrales seriales (jarales, brezales, matorral de sustitución, escobonolaes)

- ? Pastizales y prados (berceales y cerrillares típicos y variedad montana, vegetación higrófila, turberas y esfagnos)
- ? Trampales
- ? Plantas nitrófilas
- ? Vegetación rupícola y saxícola
- ? Vegetación acuática

Navezuelas se pertenece al ámbito territorial de la zona 3 – Ibores-Villuercas, según el decreto 52/2010 de 5 de marzo por el que se aprueba el Plan de Lucha contra incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan Infoex).

Este Plan tiene por objeto establecer las medidas para la detección y extinción de los incendios forestales y la resolución de las situaciones que de ellos se deriven.

Navezuelas no presenta riesgos elevados de incendios, siendo catalogado con un riesgo IV, según el D.O.E. de 11 de mayo de 2006 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

FAUNA

Aves

A los animales que habitan en las rocas se les denomina "rupícolas"; lógicamente en Villuercas, por la abundancia de crestas cuarcíticas y cantiles fluviales pizarrosos, viven muchas aves representativas de este medio.

Por regla general, las pequeñas especies rupícolas dependen totalmente de los roquedos y la única actividad que se ven obligados a realizar fuera de ellos es la búsqueda de agua en los días más calurosos del verano; algunas de estas especies tienen nombres tan sugerentes como el avión roquero (*Ptyonoprogne rupestris*) o el roquero solitario (*Monticola solitarius*).

Este último es un ave del tamaño del mirlo, siendo la hembra muy parecida a la de éste. El macho es de un bonito color azul uniforme. Nidifica en grietas de rocas y huecos de construcciones humanas deshabitadas, y se alimenta de insectos y pequeños vertebrados. En la comarca es frecuente, aunque de carácter huidizo; aparece tanto en cantiles serranos como fluviales, y es fácil detectar su presencia cuando ejecuta sus cortos vuelos.

El avión roquero es, al igual que las golondrinas, con las que tiene cierto parecido, un pájaro alfarero que construye pequeños nidos de barro en forma de media taza dentro de cuevas o bajo extraplomos de rocas. Se alimenta de pequeños insectos que

captura mientras vuela, por lo que es muy fácil observarle volando constantemente en todas direcciones; más robusto que las golondrinas, es de tonalidad marrón grisácea, y cría en pequeñas colonias.

Otros pequeños pájaros ligados a los cantiles, que no por ser menos frecuentes o visibles carecen de importancia, son los vencejos reales (*Apus melba*), collalbas negras (*Oenanthe leucura*), escribanos montesinos (*Emberiza cia*), golondrinas dáuricas (*Hirundo daurica*) y acentores (*Prunella modularis*). Aunque es muy escaso, en ocasiones se ha observado al roquero rojo (*Monticola saxatilis*).

Aves de mayor tamaño que las anteriores que precisan de los cantiles, pero no realizan todas sus actividades en ellos, son los buitres leonados (*Gyps fulvus*), alimoches (*Neophron percnocterus*), águilas reales (*Aquila chrysaetos*) y perdiceras (*Hieraaetus fasciatus*), halcones peregrinos (*Falco peregrinus*), cernícalos vulgares (*Falco tinnunculus*), chovas piquirrojas (*Pyrhacorax pyrrhacorax*) y búhos reales (*Bubo bubo*), por citar las más frecuentes.

De todas ellas, se observan con frecuencia las dos primeras, aunque los alimoches sólo están presentes en la península durante la primavera y el verano; De cualquier forma, y a excepción del búho real, no es difícil detectar a las demás mientras evolucionan próximas a las rocas o se desplazan hasta zonas más abiertas.

La especie de mayor valor ornitológico de la comarca es la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), considerada en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como "en peligro de extinción". En toda su área de distribución y desde mediados de siglo, esta bella zancuda se ha visto obligada a recluirse en los parajes más abruptos y solitarios del cuadrante suroccidental del país, debido principalmente a la destrucción y alteración de sus hábitats naturales. Cáceres, con unas ciento cincuenta parejas reproductoras, es la provincia que cuenta con la población mejor conservada de la Península Ibérica.

Su carácter esquivo y huidizo ha condicionado que la docena de parejas que nidifican en Villuercas-Ibores se reproduzcan en el corazón de las sierras, en riscos inaccesibles, teniendo que desplazarse muchos kilómetros hasta llegar a los ríos y charcas donde se alimentan. Bajo estas condiciones, el tamaño de sus polladas es escaso, siendo por término medio dos los polluelos que consiguen abandonar el nido.

Al apartarse de las altas serranías, llaman la atención por su abundancia los arrendajos (*Garrulus glandarius*), bellos pájaros de mediano tamaño que se visten de negro, blanco y azul sobre un manto pardo rojizo, y sorprenden al viajero cuando, con sus graznidos y maullidos, atraviesan, volando, carreteras y caminos.

Merece especial mención, por el buen estado de su población, el mirlo acuático (*Cinclus cinclus*), habitante de los tramos altos de los ríos; rechoncho, pardo negruzco, y con un babero blanco, nos sorprende volando rápido sobre los torrentes para posarse en alguna

piedra y sumergirse buceando en busca del sustento. Se trata de una especie muy vulnerable que acusa gravemente la contaminación de las aguas y que vive aquí en plenitud de facultades.

Un pájaro de gran importancia para la avifauna extremeña es el rabilargo (*Cyanopica cyana*), de fisonomía muy parecida a la de las urracas, pero con la mitad de tamaño. Su llamativo color azulado en la cola y las alas, y su negro sombrero de "jockey" le hacen muy atractivo.

En las frías noches del invierno puede escucharse un lúgubre ulular que se expande estremecedoramente por la oscuridad; es el triste canto del cárabo (*Strix aluco*), una rapaz nocturna de tamaño medio que habita bosques densos con árboles viejos y huecos, desde los que acecha a los ratoncillos que bullen en la hojarasca.

La larga lista de aves que pueden observarse en la comarca la componen multitud de especies. Entre ellas, son frecuentes rapaces como águilas culebreras (*Circaetus gallicus*) y calzadas (*Hieraaetus pennatus*), ratoneros comunes (*Buteo buteo*), milanos (*Milvus sp.*), azores (*Accipiter gentilis*) y gavilanes (*Accipiter nisus*), y pequeños pájaros como cucos (*Cuculus canorus*), alcaudones (*Lanius sp.*), jilgueros (*Carduelis carduelis*), lavanderas (*Motacilla sp.*), mirlos (*Turdus merula*), estorninos (*Sturnus sp.*), picogordos (*Coccothraustes coccothraustes*), colirrojos (*Phoenicurus ochrurus*), petirrojos (*Erithacus rubecula*), etc

✍ Mamíferos

Así como las aves son animales fáciles de observar por mantener hábitos principalmente diurnos, ser bastante activas y permitir cierto acercamiento confiadas en la defensa que les brinda el vuelo, los mamíferos son nocturnos o crepusculares, huidizos y, por tanto, difíciles de avistar en libertad.

Sobre la quebrada superficie de esta comarca viven muchos de los seres característicos de la región Mediterránea. Debido a su carácter retraído, se detecta la existencia de algunos mamíferos únicamente por sus rastros y señales, bien sean huellas, excrementos, o el hallazgo de sus cadáveres. Si hay un animal que destaca, por ser abundante para esta latitud, es el corzo (*Capreolus capreolus*).

Se trata de un pequeño cérvido representativo de Centro Europa, que es frecuente en el norte de la Península y desaparece rápidamente al desplazarnos hacia el sur.

Sin duda, la buena presencia de robledales densos y frescos, más acordes con la región eurosiberiana, propicia que Villuercas-Ibores sea una de las pocas comarcas del sur peninsular donde los corzos mantienen poblaciones esperanzadoras.

Es posible verle a primera hora de la mañana o última de la tarde en las zonas más verdes y frondosas, aunque su pequeño tamaño (apenas 30 Kg.) y la actitud de quedarse inmóvil cuando presiente peligro, dificultan bastante su observación.

A veces, al viajar de noche, se interrumpe la monotonía de la oscuridad con la aparición de algún ciervo (*Cervus elaphus*), jabalí (*Sus scrofa*), zorro (*Vulpes vulpes*), garduña (*Martes foina*), gineta (*Genetta genetta*), tejón (*Meles meles*) o gato montés (*Felis silvestris*), que al ser sorprendidos cuando cruzan las carreteras, permiten una visión fugaz y alegre hasta perderse pronto en la oscuridad.

La nutria (*Lutra lutra*), catalogada especie "de interés especial", disfruta de las condiciones ideales que le ofrecen los cursos medios de los ríos, donde sus poblaciones se mantienen, en contraposición con lo que sucede a nivel general en la mayoría de su área de distribución.

Reptiles, anfibios, peces e insectos

Está confirmada la presencia en la zona de la mayoría de las serpientes ibéricas; son comunes la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), de herradura (*Coluber hippocrepis*), de escalera (*Elaphe scalaris*), y viperina (*Natrix maura*), aunque también podemos encontrar culebras de collar (*Natrix natrix*) y de cogulla (*Macroprotodon cucullatus*), así como culebrillas ciegas (*Blanus cinereus*). Un reptil ciertamente común y representativo es la víbora hocicuda (*Vipera latastei*), que encuentra condiciones idóneas para sobrevivir en las laderas pedregosas cubiertas de vegetación; por ser venenosa, es aún más despreciada que el resto de los ofidios.

Otro conjunto de reptiles son las lagartijas y lagartos, que también cuentan con buena representación. Son comunes los lagartos ocelados (*Lacerta lepida*) y las lagartijas colilarga (*Psammotromus algerus*) e ibérica (*Podarcis hispanica*). Merece especial atención un pequeño lagarto: el verdinegro (*Lacerta schreiberi*), morador habitual de las márgenes de torrentes y arroyos. Se trata de un animal exclusivo (endémico) de la Península Ibérica que habita zonas montañosas y húmedas.

Un reptil diferente a los demás por su capacidad trepadora, es la salamandresa común (*Tarentola mauritanica*), Parecida a una lagartija, aunque mucho más robusta, de color gris y con la cabeza proporcionalmente grande, vive en las paredes de las casas de campo y rocas con escondrijos. Escala por los muros gracias a las laminillas que rematan sus dedos, que actúan como ventosas; es de hábitos principalmente crepusculares o nocturnos.

Se denominan anuros a aquellos anfibios que, en estado adulto, no tienen cola. Ejemplos de ello son los sapos, sapillos, ranas y ranitas. A los que si la tienen, como las salamandras, se les denomina urodelos. Las noches lluviosas y templadas de la primavera

extremeña se caracterizan por la aparición de multitud de anfibios; es corriente observarlos sobre las carreteras.

Podemos localizar sin esfuerzo sapos comunes (*Bufo bufo*), de espuelas (*Pelobates cultripes*), corredores (*Bufo calamita*), gallipatos (*Pleurodeles waltl*), así como sapos parteros y tritones. La salamandra común (*Salamandra salamandra*) es en Villuercas-Ibores el urodelo más representativo, inconfundible por sus colores negro y amarillo, combinados de forma diferente en cada individuo. Tienen sus máximas poblaciones en los bosques caducifolios, donde encuentran la humedad que necesitan.

Hay que centrarse nuevamente en los cursos altos de los ríos para hablar de la rana patilarga (*Rana iberica*), otro endemismo ibérico, de aspecto esbelto y color pardo uniforme, se desenvuelve perfectamente en aguas rápidas y frías. Desde aguas más tranquilas o estancadas acompañan las ranas comunes, y en herbazales húmedos de zonas bajas es posible detectar a otro anfibio especialmente curioso por trepar a la vegetación para refugiarse: la ranita de San Antonio (*Hyla arborea*).

Por su aspecto, muy similar al de las tortugas, podemos reconocer a los galápagos. Su organismo funciona dentro de un fuerte caparazón córneo y para protegerse esconde en él sus patas, cabeza y cola, mientras segrega una sustancia de olor muy desagradable. Una de las dos especies ibéricas, el galápago leproso (*Mauremys caspica*), es aquí muy común, siendo habitual en ríos y lagunas. Pasa gran parte del día tomando el sol en las orillas o piedras emergentes, desde las que se lanza al agua y bucea cuando es sorprendido, permaneciendo en el fondo hasta que el peligro se aleja.

Adaptadas a desenvolverse dentro de las primeras aguas de los ríos, rápidas y gélidas, están las truchas comunes (*Salmo trutta*); aguas abajo de sus dominios, en aguas más pausadas y cálidas, proliferan bogas (*Chondrostoma polylepis*) y barbos (*Barbus sp.*).

Pero si complejo y amplio es el mundo de los seres vivos vertebrados, no hay punto de comparación con la variedad y número de invertebrados, aunque habitualmente pasen más desapercibidos. La diversidad vegetal y el uso poco extendido de productos químicos agrícolas, hacen que sean innumerables las especies de mariposas, escarabajos o arañas que pueden descubrirse con paciencia en toda esta zona.

RECURSOS HÍDRICOS

Como ya se ha ido comentando con anterioridad, Navezuelas se encuentra en una zona en la que predominan los valles que contienen el cauce del río Almonte y otros arroyos de la zona.

El río Almonte nace entre la Villuerca Grande y la Chica, en el pico de las Villuercas (Sierra de Guadalupe), dentro del término de Navezuelas, y desemboca por la izquierda en el Tajo a la altura del término municipal de Garrovillas.

Sus principales afluentes son: por la margen izquierda, la Garganta de Santa Lucía y los ríos Berzocana, Garciaz, Tozo, Tamuja y Guadiloba; por la margen derecha, recibe solo corrientes de muy poca entidad, como la Garganta de Pizarroso o el arroyo de Talaván.

El río realmente no atraviesa ninguna población, siendo las más próximas Navezuelas, Roturas de Cabañas (la más cercana), Deleitosa, Jaraicejo, Casar de Cáceres y Monroy.

Además del Río Almonte, encontramos el Río de Viejas.

Embalses y lagunas

Dentro del término Municipal de Navezuelas, no se localizan ni embalses ni lagunas, en el oeste al límite del término municipal se encuentra fuera del mismo la Presa de Santa Lucía.

OCUPACIÓN DEL SUELO

La gran mayoría de la ocupación del suelo es de secano, compuesto por pastos y terrenos incultos. En cuanto a la clasificación del suelo Corine, tenemos los siguientes:

- Frutales
- Olivares
- Bosques de frondosas
- Pastizales naturales
- Mosaico de cultivos
- Vegetación esclerófila
- Tejido discontinuo urbano
- Vegetación escasa
- Matorral boscoso
- Cultivos y enclaves

PAISAJE Y ECOSISTEMA

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

ESPACIOS NATURALES

El municipio de Navezuelas tiene numerosas figuras de protección y espacios protegidos. A continuación pasamos a realizar una correlación de dichos espacios, así como de sus valores naturales.

- ? ZEPA y LIC denominadas “ Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque (ES4320039)”
- ? ZEPA denominada “Riveros del Almonte (ES0000356)”
- ? LIC denominado “Río Almonte (ES4320018)”
- ? *Geoparque Villuercas-Ibores-Jara*

UNIDADES TERRITORIALES

Situado en la Comarca de Las Villuercas-Ibores-Jara, Navezuelas comparte los valores natural que identifican a la comarca, formada por diferentes ecosistemas se encuentra una zona agreste de media montaña, con bosques caducifolios bien conservados (castañares, rebollares y robledales), a media altitud se dan alcornocales y en las dehesas vegetan las encinas.

La comarca está situada entre el río Tajo y el Guadiana (que toma el nombre de la sierra que la rodea) en el sureste cacereño, de orografía montañosa, cuya altura máxima es el pico Villuercas (1.601 m).

USOS DEL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL

En cuanto a los usos del suelo del término municipal de Navezuelas, tenemos que diferenciar entre los usos que albergar actividades económicas y el resto:

USO	SUPERFICIE (Ha)	%
Suelo urbano	27,29	0,46%
Suelo No urbanizable Protegido	5.971,71	99,54%
Suelo urbanizable	No existe esta categoría en el T.M.	

USOS DEL SUELO URBANO

De la relación anterior, el suelo urbano supone por usos globales lo siguiente:

SUELO URBANO	SUPERFICIE (Ha)	%
Uso residencial	22,51	82,50%
Dotacional	0,37	1,36%
Sistemas generales	4,31	15,80%
Terciario	0,096	0,35%
Total.-	27,29	100,00%

Como puede observarse, la edificación del núcleo urbano es predominantemente residencial, alternándose este uso con los edificios dotacionales: Ayuntamiento, Consultorio Médico, Colegio Público Nta. Sra. de Guadalupe, Casa de Cultura y Cementerio.

El uso industrial en el núcleo urbano, se limita a las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial por no entrañar molestias o perjuicios, aunque han ido en disminución en los últimos años. Concretamente, estas actividades quedan representadas en la actualidad por un taller de artesanía del cuero ubicado en la calle Juan Carlos nº21.

El suelo no urbanizable se destina a las siguientes actividades:

- o Agrarias: Agrícolas, y ganaderas, ocupando una superficie aproximada de 3.300 Ha.
- o El suelo ocupado por los sistemas generales, como son las infraestructuras.

De la superficie total del término (5.999 Ha), las tierras con aprovechamiento agrícola representan un 55,00%, de las cuales, el mayor porcentaje se dedica a cultivos agrícolas, seguido de aprovechamiento para pastos y del aprovechamiento forestal.

En cuanto a las actividades económicas con relevancia territorial, y dado que nos encontramos en un término municipal de montaña, la actividad principal que se desarrolla en él, se encuentra asociada a los recursos forestales, agrícolas y ganaderos. Las características de la zona, elevada altitud, encajamiento de los ríos, fuertes desniveles y acusadas pendientes, perfilan los rasgos de estas actividades primarias, tan íntimamente ligadas al medio natural. La altitud, al combinarse con fuertes desniveles y acusadas pendientes, limita la actividad agrícola. El encajamiento de los ríos explica el absoluto predominio del secano sobre el regadío. Las características topográficas, hacen que en ocasiones los aprovechamientos de los recursos forestales sean difíciles, así como el de los escasísimos pastizales discontinuos.

Navezuelas es por tanto, un municipio agrícola y ganadero con pequeñas explotaciones de carácter eminentemente familiar. La dedicación suele ser a tiempo parcial, combinando la explotación de pequeñas huertas de autoconsumo con el mantenimiento de algunas cabezas de ganado caprino y ovino y la recogida temporal de la fruta. La economía

familiar se completa con un reducido empleo en la construcción y algunos puestos en el sector servicios (empleados municipales, tiendas de alimentación, bares etc...).

En los últimos años, el sector turístico ha experimentado un importante auge, al contar la zona con un gran patrimonio histórico, artístico y natural, siendo potenciado a través del Plan de Dinamización del Producto Turístico, bajo el marco del Programa de Planes de Dinamización Turística dirigido a destinos emergentes que se encuentran aún en fase de desarrollo turístico. Por otra parte, y como hemos citado anteriormente, en septiembre de 2011, el Geoparque de Villuercas-Ibores-Jara, es considerado el primer Geoparque de Extremadura y el quinto de España.

EVOLUCIÓN URBANA

Análisis histórico

Los orígenes del pueblo son inciertos, si se sabe que el pueblo actual proviene de un asentamiento anterior en la ribera del río Almonte, se situaba unos kilómetros valle abajo; en el sitio de las "Zahuderas". Según la leyenda, las víboras fueron, como en otros muchos despoblados de la provincia de Cáceres, las causantes de su abandono, las Sauceras o "Zahuderas" para los lugareños formó parte de la diócesis de Plasencia por lo menos hasta el siglo XVI, y las causas de su abandono hoy en día son desconocidas, lo más seguro es que fuera alguna plaga, o alguna epidemia la que provocara el éxodo de sus habitantes, los cuales se instalaron, valle arriba, en pequeños grupos humanos dispersos, en clanes familiares, dedicados en origen a la ganadería, hoy en día algunos sobreviven, de ahí que el pueblo en un primer momento se denominaba las Navezuelas, es decir asentamientos humanos dispersos a lo largo del valle del nacimiento del Almonte; el topónimo de Navezuelas se refiere concretamente a este dato a "nave" que es la derivación de "nava" que además de ser un lugar llano, raso entre montañas, arroyos o ríos, podemos darle el significado de un hogar permanente, viviendas, establos, almacenes, sitio seguro, alrededor de cual se aglutina, un grupo humano, una familia, alejados de la población de referencia, como ocurre en Navezuelas donde la población ha estado muy dispersa por todo el término. En grupos de 20 a 30 personas, núcleos familiares de numerosos miembros que formaban verdaderos clanes. Apegados a la tierra que les da el sustento diario, junto a corrientes que aseguraran sus cultivos y la supervivencia de los animales. Por lo tanto varias "navas", varias familias, dispersas, formaron las Navezuelas.

Navezuelas es un pueblo enclavado en plena Sierra de las Villuercas, históricamente siempre ha estado aislado, por su lejanía de las grandes ciudades y por estar lejos de las vías de comunicación más importantes, lo cual, lleva a que aún se conserven

tradiciones y sobre todo unos rasgos físicos propios del norte de Europa, de ahí que otro gentilicio, por llamarlo así, además del de Terruqueños, es el de “Polacos” porque según puede leer en algunos documentos: “Las gentes de Navezuelas son consideradas entre sus vecinos como un grupo étnico de características muy conservadas. Casi todos tienen un aspecto nórdico: piel y ojos claros, pelo rubios e incluso pelirrojos.”

Como hemos citado, el gentilicio de los habitantes de Navezuelas es “Terruqueños”, es decir los que habitan el “terruco” o terruño es decir tierra de mala calidad o de difícil acceso, unas zonas inhóspitas, aisladas, como son las tierras de alta montaña donde se asienta el pueblo.

También entre los pueblos vecinos se los denominan como “Patateros” haciendo referencia a la patata, alimento que históricamente ha sido la base de la alimentación del pueblo y de la calidad de las mismas, reconocida en la comarca.

Las tierras de Navezuelas ya estaban habitadas hace unos 3500 años como lo demuestran las pinturas rupestres situadas en la zona conocida como la Era del Gato en el Calcolítico. En el año 300 a. C. los vetones vivieron en estas tierras, para los cuales los ríos y arroyos tenían un carácter mágico, fueron una feroz resistencia al invasor romano. Sus pobladores eran cazadores nómadas que se adentraron en la montaña en busca de presas.

Quizás unas de las pruebas de que los Visigodos se asentaron en estas tierras, será como hemos señalado anteriormente los rasgos físicos tan característicos de gentes del norte y Centroeuropa.

Gran parte de la Historia de Navezuelas corre paralela a la de Cabañas del Castillo, sobre todo en el periodo feudal, de quien dependerá, al menos desde el medievo como una pedanía más de la primero: Encomienda de las Ordenes Militares de Caballeros de Trujillo, también de los de Calatrava. Perteneció también a Trujillo, al Conde de Oropesa y a la diócesis de Plasencia.

El paso de la Orden de Santiago deja en Navezuelas retazos con la dedicación de su iglesia a Santiago Matamoros y una virgen llamada Santa Ana de origen románico y bien pudiera estar relacionada con ellos.

Hacia 1186 empiezan a recibir importantes privilegios sobre Trujillo y su comarca; sobre todo en un testamento de Pedro Rodríguez de Castro, quien en su testamento deja a la Orden de Santiago, entre otros, Cabañas del Castillo.

En el siglo XVI se construye la iglesia de Santiago Apóstol monumento más importante del pueblo hecha de piezas de mampostería sin encuadrar; consta de una sola nave dividida en cinco tramos, cubierta de teja árabe a dos aguas sobre arcos apuntados de ladrillos.

A la caída del Antiguo Régimen la localidad de constituye en municipio constitucional en la región de Extremadura. Desde 1834 quedó integrado en el Partido Judicial de Logrosán. En el censo de 1842 figura anexionado a Cabañas del Castillo.

«...Navezuelas formaba parte del ayuntamiento de Cabañas, perteneciente al Partido Judicial de Logrosán, dependiendo de la Audiencia Territorial de Cáceres, siendo territorio diocesano de Plasencia. Los vecinos eran noventa, ochenta casas casi subterráneas fundadas sobre barrancos, estas se adaptaban a la pendiente del terreno, forman calles escabrosas, desiguales, angostas. Una enfermedad común entre los navezueleños era el reuma. Tenía dos molinos harineros en el río Almonte y Viejas. Los caminos para acceder eran muy malos, el pueblo tenía correo con Guadalupe dos veces a la semana, por el camino de herradura por el valle del Viejas...

En 1927 se desgaja de Cabañas del Castillo haciéndose municipio independiente. Posteriormente en los cincuenta presentaba una estampa de pueblo dinámico, que a pesar de sus comunicaciones, de su aislamiento, de su medio, no faltaba prácticamente de nada.

El golpe de estado de Primo de Rivera en 1923 propició una serie de reformas, entre otras cosas en una batería de normas que tratarían de luchar contra el caciquismo y la corrupción imperante en estos años, disolviendo Ayuntamientos y Diputaciones y estableciendo en marzo de 1924 el Estatuto Municipal, redactado por Calvo Sotelo. La caótica organización administrativa y fiscal de ayuntamiento de Cabañas, y estas reformas darían lugar a la segregación de Navezuelas de Cabañas.

Si en la Guerra Civil (1936-1939) la vida fue por sí difícil, para los navezueleños, durante la postguerra se encrudeció, ya que a la destrucción propia del conflicto hubo que sumar las malas cosechas producto de las inclemencias del tiempo.

Durante la posguerra hacia el año 1944 las sierras que circundan el pueblo fueron escondite de los llamados "Maquis". Estos guerrilleros pasaron de una lucha política a ser simples bandoleros que vivían en las zonas más agrestes y menos pobladas.

En los años 60, con el repunte económico en toda España, se construyeron nuevas infraestructuras y edificios públicos como la escuela y el ayuntamiento. Son los años del alcantarillado; de los primeros teléfonos en el pueblo; de la mejora del alumbrado público; de los primeros coches y camiones, de los taxis que iban y venían semanalmente a Madrid; de los primeros viajes del Auto-res que unía el pueblo con Talavera de la Reina; del teleclub lugar de encuentro y diversión de la juventud.

En los ochenta comienza el pequeño milagro económico. A base de mucho trabajo se comenzará a sacar el mayor rendimiento de las pequeñas explotaciones agrícolas que conforman los valles del Viejas y del Almonte. La centenaria tradición apícola será

reglamentada con la Denominación de Origen “Villuercas-Ibores” con todos los beneficios no sólo económicos, que conlleva una declaración de esta índole.

En 1983 tras la aprobación del Estatuto de Autonomía de Extremadura, Navezuelas queda encuadrada dentro de la comarca de las Villuercas, y poco a poco la administración local del municipio irá adquiriendo nuevas competencias.

Por Orden del 28 de mayo de 1992, se aprueba el escudo heráldico y bandera de Navezuelas que distinguirán a este municipio.

El modelo urbano actual del núcleo de Navezuelas, responde a sus orígenes de forma que su estructura adopta una distribución de tipo lineal con una vía principal, la carretera (Roturas-Navezuelas-Cañamero), y otras paralelas a ella adaptándose a las líneas de mínima pendiente de la ladera formando manzanas de gran longitud con pequeñas parcelas. Las vías principales del núcleo, se enlazan entre ellas a través de calles de pequeña longitud, cuyo trazado, intenta adaptarse al terreno para suavizar las pendientes, intercalándose en varias zonas calles muy escarpadas que llegan a ser escalonadas en algunos casos.

En esta distribución, el casco urbano se encuentra vertebrado de Norte a Sur por la Avenida de Extremadura (carretera Roturas-Navezuelas-Cañamero) de la cual, y a la altura del nº 108/129, se bifurca la calle Solana que nos llevará a una zona deportiva y de recreo.

Con un trazado más o menos paralelo a la vía principal en su parte sur, encontramos por el Este, la Avenida Virgen de Guadalupe, mientras que en la zona norte, y también al Este de la Avenida Virgen de Guadalupe, se abren paso las calles Cervantes y Roturas. Por el Oeste de la Avenida principal, y como vial periférico del núcleo desde el que se marca el límite del casco urbano (25-15 metros), con recorrido más o menos paralelo a la misma, encontramos la Avenida Príncipe de Asturias que se une a la calle Juan Pablo II.

Motivado por la barrera física que supone la montaña, y encontrándonos, prácticamente finalizado el desarrollo hacia la ladera en la parte central del casco urbano, el crecimiento del municipio se produce hacia la parte más oriental de la Avenida de Extremadura, y la zona Norte y Sur del municipio, hallando en estas zonas los tejidos de más reciente construcción.

La edificación del núcleo urbano tiene un uso predominantemente residencial con algún uso de pequeña industria limpia al servicio del anterior, alternándose este uso con los edificios dotacionales. La tipología predominante, es la de vivienda unifamiliar entre medianeras de una a dos plantas, encontrando también de tres plantas, con el fin de poder absorber los grandes desniveles del terreno, y obedece a la clásica tipología de vivienda unifamiliar rural, con parcelas de dimensiones variables en que la parte delantera se utiliza como vivienda y la parte trasera como corral y almacén.

Los sistemas constructivos empleados se basan en el modelo tradicional, es decir, muros estructurales de mampostería y fábrica de ladrillo. Las cubiertas son de teja y los acabados exteriores pintados o encalados.

Los espacios libres existentes se limitan a pequeñas zonas ajardinadas en las aceras de la avenida principal, Avenida de Extremadura, y a la plaza Mayor junto a la Iglesia. Dadas las pendientes del terreno no parece fácil ampliar este tipo de espacio.

EL MEDIO EDIFICADO

? Estado de la edificación

El estado de conservación de la edificación residencial es en general bueno, a excepción de las edificaciones de menor tamaño o las destinadas en un principio a uso agropecuario, estas presentan un peor estado de mantenimiento, estando muchas de ellas en estado ruinoso. Se aprecia en general un mejor estado de conservación de las viviendas en la zona centro y oeste del casco urbano, coincidiendo con la menor antigüedad de las mismas y su mayor tamaño. Desde la Plaza de España hasta el límite norte del casco urbano, la densidad de viviendas vacías y en peor estado de conservación es mayor.

Por otro lado, se aprecia la existencia de gran cantidad de solares sin edificar dentro del perímetro del casco urbano, alguno de ellos procedentes de antiguas viviendas ya desaparecidas y otros, procedentes de vacíos urbanos simplemente.

Por otro lado, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico, el número de viviendas contabilizadas como vacías, asciende a 44 y se aprecia un elevado número de viviendas que son una segunda vivienda.

? Edificación y vivienda

Predomina la edificación unifamiliar tradicional con patio de parcela en una planta más doblado o dos plantas y de forma esporádica en tres plantas, en las zonas de nuevos desarrollos (Norte del núcleo urbano).

? Edificaciones fuera del suelo urbano

Se constata la existencia de varias naves, de una zona deportiva y de recreo, así como una residencia de ancianos, en fase de construcción, en la zona sur del municipio fuera del núcleo urbano, anexa al mismo, a la cual, se accede a través de la calle Solana conectada con la Avenida de Extremadura, como consecuencia de falta de previsión de suelos, capaces de acoger estos usos en el Suelo No Urbanizable Protegido del planeamiento vigente, y demandados por el municipio al irse implantando dichos usos en la

localidad, y que cuenta con acceso rodado, red de abastecimiento, energía eléctrica, y evacuación de aguas residuales en cada finca individualmente mediante fosa o pozo séptico, siendo objetivo prioritario completar las infraestructuras recogidas en el artículo 9.1a LSOTEX., con la realización de las obras de evacuación de aguas residuales, suponiendo claramente una mejora de las condiciones de salubridad y hacia el medio ambiente.

? **Bienes de Dominio Público Municipal**

Los Bienes de Dominio Público Municipal, según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Navezuelas, son los siguientes:

PARCELA Nº CATASTRAL	SITUACIÓN	USO	SUPERFICIE (m ²)
462524	Crta. de Guadalupe s/n	Casa de la Cultura	166
363615	Crta. De Navezuelas s/n	Consultorio Médico	182
365701	C/Juan Carlos 1º s/n	Hogar del Pensionista	170
363607	Avda. De Extremadura nº50	Ayuntamiento	100
460906	Crta. A Berzocana s/n	Cementerio	1160
460911	Crta. A Solana s/n	Parcela sin uso actual	115
463501	Avda. Virgen de Guadalupe	Colégio Público	1.890
463531	Crta. a Berzocana	Parcela sin uso actual	30

PATRIMONIO CULTURAL

? **Elementos catalogados**

En cuanto a la catalogación, las Normas Subsidiarias no plantean ningún Inventario de Bienes Inmuebles Protegidos, pero los elementos inventariados en el municipio de Navezuelas son los siguientes:

- Elementos inventariados dentro del Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

Denominación	Ubicación	Titularidad	Cronología	Estilo	Uso Actual
Casa popular	C/Rosales Llana	Privada	-	Popular	Abandonada
Casas porticadas	C/Juan Carlos I, 1 y 3	Privada	-	Popular	Viviendas
Era del Gato	Ctra. Local a Berzocana	Privada	-	Popular	Abandonada
Iglesia de Santiago	C/Iglesia	Iglesia Católica	Siglo XVI-XX	-	Religioso

- Elementos inventariados dentro del Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura:

Denominación y Titularidad	Ubicación	Uso Actual
Vivienda de pequeño propietario	C/ Mártires nº4	Vivienda (Reformada)
Vivienda de mediano propietario	C/ Honda, nº1	Vivienda
Vivienda de mediano propietario	C/ Real, nº6	Vivienda (Reformada)
Vivienda de mediano propietario	C/ Arroyo, nº7	Vivienda (Reformada)

Denominación y Titularidad	Ubicación	Uso Actual
Vivienda de pequeño propietario	C/ Arroyo, nº11	Vivienda
Vivienda de gran propietario	C/ Arroyo, nº13	Vivienda
Vivienda de trabajador	C/ Moral, nº2	Vivienda
Vivienda de pequeño propietario	C/ Arroyo, nº19	Abandonada
Vivienda de mediano propietario y apriscos	C/ Rosales, nº6 y 8	Vivienda
Vivienda de pequeño propietario	C/ Rosales, nº4	Vivienda
Vivienda de gran propietario	C/ Juan Carlos I, nº36	Vivienda (Reformada)

Por otra parte, 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 las siguientes calles: 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 III de Protección Parcial.

? **Cartas arqueológicas**

Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos:

CARTAS ARQUEOLÓGICAS
Los Concejiles (Pintura rupestre) Pintura rupestre esquemática (García Arranz 1997: 130). GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140.
Cueva de la Era del Gato (Pintura rupestre) M.T.N. 707: 39° 27' 22" N, 5° 26' 22" W. Altitud: 980 m. (García Arranz 1990: 36, 85-93). Pintura rupestre esquemática. Nueve paneles. Motivos: barras, petroglifoides, soliformes pectiniformes, antropomorfos, y otros... (García Arranz 1990: 85-93). GARCÍA ARRANZ, J.J. (1990): La pintura rupestre esquemática en la comarca de las Villuercas (Cáceres). Cáceres. GONZÁLEZ CORDERO, A.; ALVARADO GONZALO, M. (1993): Nuevas pinturas rupestres en Extremadura. Pintura naturalista en el entramado esquemático de las Villuercas (Cáceres), Revista de Arqueología, 143: 18-25. GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140. En la Carta, en término de Cabañas del Castillo. Planta y perfil de la cueva y croquis de los paneles (García Arranz 1990: 85-93). Dispersión de la pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres (González Cordero et al. 1993: 21) y en la sierra de las Villuercas (González Cordero et al. 1993: 22). En García Arranz (1990: 85-93), se lo considera en término de Cabañas del Castillo.

CARTAS ARQUEOLÓGICAS**Abrigo de Víctor Pizarro**

Coord.: UTM: 2939 / 43738

Sierra de las Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero, Término municipal: Navezuelas.

Descripción: Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas.

Cabe destacar, que aunque los elementos correspondientes a las pinturas rupestres de La Era del Gato, y Los Concejiles, aparecen en la carta arqueológica de Navezuelas, se trata de un error en la carta, puesto que no se encuentra dentro del término municipal de Navezuelas, si no de Cabañas del Castillo.

POBLACIÓN**? *Evolución de la población. Tendencias previsibles***

El poblamiento es el proceso de establecimiento o asentamiento de la población en un territorio. A continuación detallaremos la densidad de población definido como “la cantidad de habitantes que viven por kilómetro cuadrado”. En el caso de Navezuelas la densidad de población es de 11,18 hab/ km², para un municipio de 59,99 km².

A través de los censos de población y las revisiones del 'padrón de habitantes', se permite conocer la evolución de la población a cualquier nivel de desagregación geográfica. Este análisis tendrá en cuenta la evolución de los últimos años, y está tomado del Instituto Nacional de Estadística.

La población de Navezuelas ha sufrido un descenso desde 2007, el decrecimiento más acusado se registra entre 2011-2012, pasando de 693 a 668 habitantes.

El padrón del último año (2016) muestra una tendencia alcista de los efectivos poblacionales.

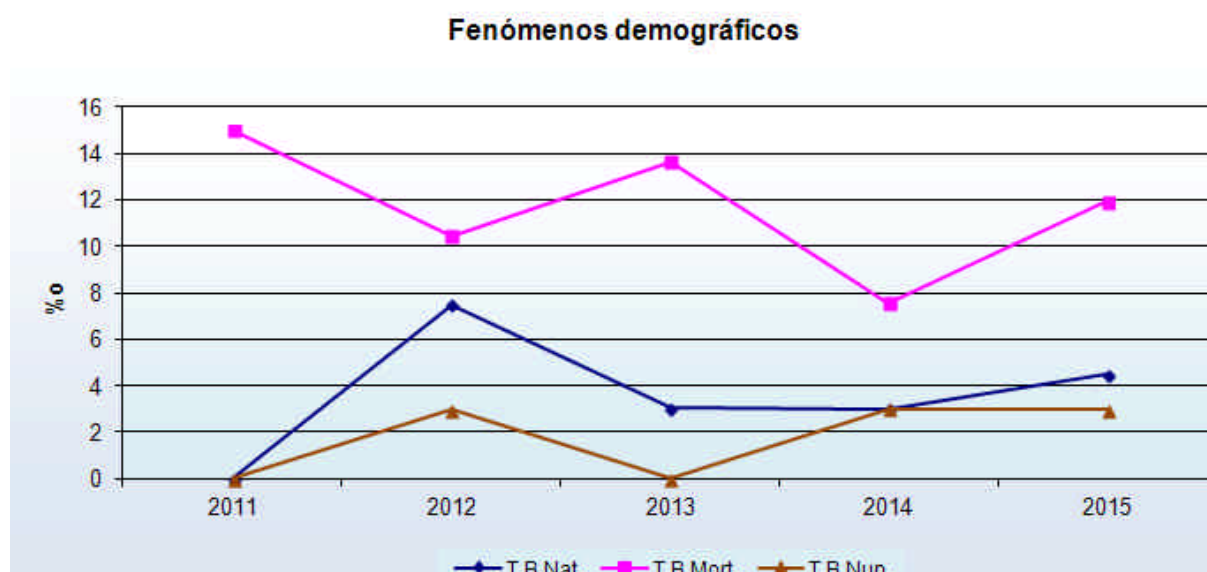


Fuente: Instituto Nacional de Estadística. INE. Elaboración propia

? **Movimiento Natural de la población**

En cuanto al movimiento natural de la población, la tendencia es clara, los fallecidos superan a los nacidos durante los últimos años, por lo que colabora al descenso de la población. El año que muestra valores más aproximados es el 2012, donde el crecimiento negativo sería menor.

En lo referente a la tasa de nupcialidad, ésta es inferior a las dos anteriores, registrándose los valores más elevados en los dos últimos años.



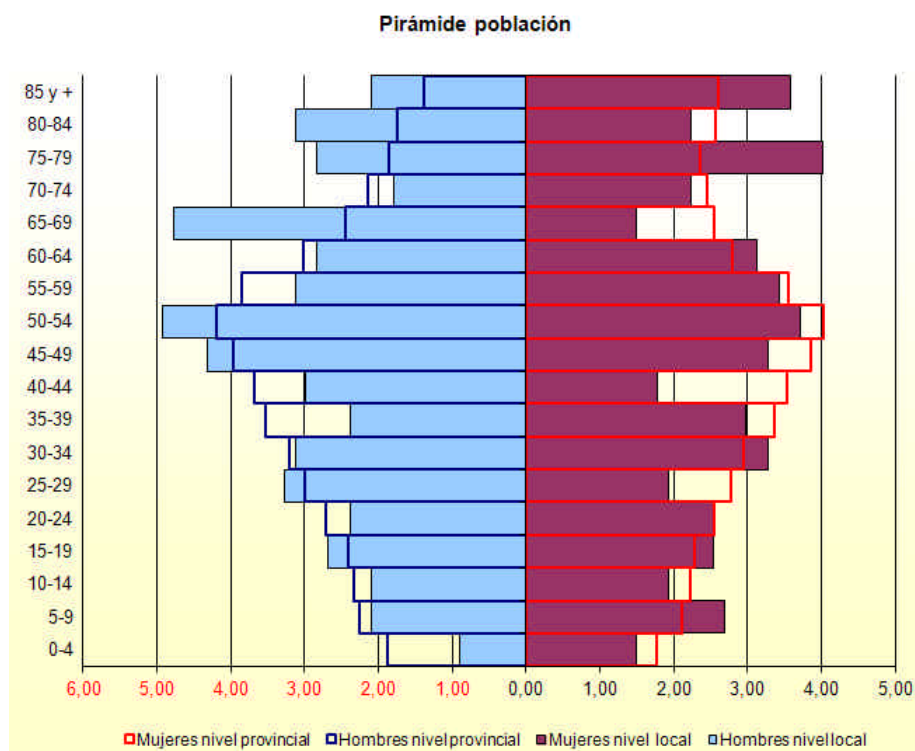
Fuente: Instituto de Estadística de Extremadura. IEEX. Elaboración propia.

? Población por grupo de edad y sexo

La distribución por sexos, en cambio, manifiesta unos resultados diferentes a los valores medios provinciales, con las consideraciones anteriores realizadas, existen diferencias significativas: la base de la pirámide poblacional a nivel provincial es más ancha que la de Navezuelas, lo cual indica un menor número de nacimientos; el fenómeno contrario ocurre a partir del incremento de la edad, en edad anciana el porcentaje es mucho mayor a nivel local que en el provincial. En ambos casos, tanto en el municipio como en la provincia, el sexo femenino es mayor que el masculino, sobre todo en edad anciana, debido a la mayor esperanza de vida de las mujeres.

EDADES	HABITANTES NAVEZUELAS	% MUNICIPIO	HABITANTES PROVINCIA	% PROVINCIA
0-4	16	2,38%	17.741	3,65%
5-9	32	4,77%	17.711	4,39%
10-14	27	4,02%	18.460	4,57%
15-19	35	5,22%	18.945	4,69%
20-24	33	4,92%	21.260	5,27%
25-29	35	5,22%	23.281	5,77%
30-34	43	6,41%	24.812	6,15%
35-39	36	5,37%	27.878	6,91%
40-44	32	4,77%	29.173	7,23%
45-49	51	7,60%	31.548	7,82%
50-54	58	8,64%	33.248	8,24%
55-59	44	6,56%	29.943	7,42%
60-64	40	5,96%	23.487	5,82%
65-69	42	6,26%	20.102	4,98%
70-74	27	4,02%	18.537	4,59%
75-79	46	6,86%	17.020	4,22%
80-84	36	5,37%	17.407	4,31%
>84	38	5,66%	16.112	3,99%
TOTAL.-	671	100,00%	403.665	100,00%

FUENTE: INE. Padrón 2016. Elaboración propia.



FUENTE: INE. Padrón 2016. Elaboración propia.

? **Necesidades de cementerio (Decreto 161/2002)**

Según el Artículo 23.2 del Decreto 161/2002, se incluye un estudio sobre las necesidades del Cementerio de Navezuelas. El cementerio municipal está situado en la Avda. de Extremadura s/n, y ocupa una superficie de 1.063 m². Se encuentra en buen estado de conservación.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento, el actual cementerio cuenta con espacio suficiente.

Balances migratorios

El concepto de movimiento migratorio se refiere a los cambios de residencia de las personas que se producen dentro de un territorio dado. Pueden distinguirse cuatro formas de conceptualizar el fenómeno migratorio: inmigración interior, inmigración exterior, emigración interior y emigración exterior. El presente estudio no recoge los datos sobre este último concepto, emigración exterior (bajas en el Padrón de Habitantes que se registran en cada ayuntamiento como consecuencia de la salida de sus residentes hacia el extranjero), al no conocerse a nivel municipal. Por otro lado, las estadísticas que existen a nivel provincial están muy lejos de reflejar la realidad, ya que recogen una parte mínima de la emigración exterior real total a registrar, únicamente, la emigración exterior “asistida” (emigrantes que solicitan “asistencia” a la Dirección General de Migración del Ministerio de Trabajo).

El censo de 2.002 permite una aproximación al análisis de los movimientos migratorios a través de los datos de población que residían en otros lugares a lo largo de los últimos años.

Resumen de migraciones		Navezuelas		Provincia CC
		Nº	%	%
En 1991	Residían en otra provincia	7	0,96%	4,29%
	Residían en esta y ahora en otra	12	1,65%	4,75%
	Residían en el extranjero	9	1,24%	1,24%
Últimos 5 años	Han llegado de otra provincia	8	1,10%	2,47%
	Se han ido a otra provincia	7	0,96%	3,47%
	Han llegado del extranjero	5	0,69%	0,98%
Últimos 2 años	Han llegado de otra provincia	4	0,55%	0,99%
	Se han ido a otra provincia	1	0,14%	1,44%
	Han llegado del extranjero	1	0,14%	0,39%

FUENTE: INE. CENSO 2.002

Como puede observarse, Navezuelas presenta un flujo migratorio positivo e inferior a la media de la provincia de Cáceres.

El nivel de inmigración recibido por el municipio puede también deducirse del análisis de los datos que se reflejan en el cuadro siguiente, que indica número totales de personas que no han residido siempre en Navezuelas, según su año de llegada.

Población que no ha residido siempre en el municipio		Navezuelas		Provincia CC
		Nº	%	%
Españoles	2001	3	0,41%	0,97%
	2000	3	0,41%	0,92%
	1999	0	0,00%	1,02%
	1998	9	1,24%	0,95%
	1997	4	0,55%	0,89%
	1996	1	0,14%	1,03%
	1991-1995	8	1,10%	4,67%
	1981-1990	31	4,26%	7,74%
	1971-1980	13	1,79%	5,50%
	1961-1970	3	0,41%	3,23%
	Antes de 1961	5	0,69%	3,62%
	Total.-	80	11,00%	30,53%

FUENTE: INE.

El cuadro siguiente refleja las cifras desglosadas de inmigración y emigración en el municipio:

- ? **Inmigración interior:** Son las altas en el Padrón de Habitantes que se registran en cada ayuntamiento como consecuencia de la llegada de nuevos residentes procedentes de otros municipios de España.
- ? **Inmigración exterior:** Son las altas en el Padrón de Habitantes que se registran en cada ayuntamiento como consecuencia de la llegada de nuevos residentes procedentes del extranjero.

- ? Emigración interior: Son las bajas en el Padrón de Habitantes que se registran en cada ayuntamiento como consecuencia de la salida de sus residentes hacia otros municipios de España.
- ? Emigración exterior: Son las bajas en el Padrón de Habitantes que se registran en cada ayuntamiento como consecuencia de la salida de sus residentes hacia el extranjero.
- ? Saldo migratorio: Es el saldo resultante de restar a los dos tipos de inmigración (interior y exterior) la emigración interior. El saldo es positivo cuando la inmigración es superior a la emigración, y negativo en caso contrario. El saldo municipal así obtenido, está algo sobreestimado con respecto al saldo migratorio real, al excluir la emigración exterior, pero tiene gran utilidad, principalmente comparativa, dada la escasa relevancia que está teniendo últimamente la emigración exterior en España.
- ? Tasa de migración: Es el saldo migratorio relativizado por el total de la población del Padrón a 1 de Enero de 2.010= (Saldo migratorio/Total población)/1.000.

	Navezuelas	Provincia CC	Extremadura
Inmigración Interior	8		
Inmigración Exterior	2		
Emigración Interior	15		
Emigración Exterior	15		
Saldo migratorio	-7	-136	557
Tasa migración	-10,04	-0,33	0,50

FUENTE: Caja España. 2.010

Como puede observarse la tasa de migración en Navezuelas es aún elevada.

? **Población inmigrante**

La población inmigrante total es de 10 personas

? **Población emigrante**

La población emigrante total es de 30 personas

? **Saldo migratorio**

El saldo migratorio en 2010 fue negativo de 7

SECTORES ACTIVIDAD

Agricultura

La economía de Navezuelas está ligada íntimamente a la agricultura, de tal forma que en la actualidad, un 64,8% de la población se dedica a la misma. Según el censo

agrario de 2.009, la superficie del término municipal destinada a cultivos agrícolas representa el 28,15%, representando los pastos 22,83%, y las tierras dedicadas a especies forestales el 21,72%.

? Superficie y aprovechamiento de la tierra

En cuanto a la superficie agrícola que se dedica a los cultivos herbáceos o leñosos, es predominante la dedicada a frutales, con menor presencia de olivar, e insignificante la presencia de viñedo. También encontramos una superficie dedicada a huertos para consumo familiar inferiores a 500 m².

Del resto de la superficie de las explotaciones agrícolas, las dedicadas a especies arbóreas forestales representan también una parte importante.

En los siguientes cuadros se representa la distribución general de las tierras, según el aprovechamiento, en el término municipal.

TOTAL (Ha)	TIERRAS LABRADAS (Ha)	TIERRAS PARA PASTOS (Ha)	ESPECIES FORESTALES (Ha)	OTRAS TIERRAS (Ha)
3.295,52	927,60	752,53	715,82	899,57

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

APROVECHAMIENTO		Ha	%
Labor extensiva (Herbáceos)	Cereales para grano	2,52	0,27%
	Leguminosas para grano	12,78	1,38%
	Patata	3,23	0,35%
	Cultivo forrajero	3,45	0,37%
	Hortaliza, melones y fresas	49,46	5,33%
	Barbechos	2,86	0,31%
Total Labor extensiva (Herbáceos)		74,3	8,01%
Huerto para consumo familiar < 500 m ²		1,31	0,14%
Leñosos	Frutales originarios de clima templado	159,39	17,18%
	Frutales originarios de clima subtropical	0,62	0,07%
	Frutales de fruto seco	462,92	49,91%
	Aceituna de mesa	2,2	0,24%
	Aceituna de almazara	226,65	24,43%
	Uva de vinificación	0,21	0,02%
Total leñosos.-		851,99	91,85%
TOTAL TIERRAS CULTIVO		927,60	100,00%

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

CULTIVO	SECAÑO (Ha)	REGADÍO (Ha)
Cebada	1,52	-
Avena	1,00	-
Garbanzos, Judías, Lentejas	0,50	11,95
Guisantes, Habas, Habancillos, Altramuces dulces	-	0,20
Otras leguminosas	-	0,13
Patata	0,02	3,21
Leguminosas forrajeras cosechadas en verde	-	0,15
Otros forrajes verdes	-	3,30
Hortalizas, melones en tierras horticolas	32,11	17,33
Hortalizas, melones en tierras de labor	-	0,02
Barbecho	2,86	-
Huerto para consumo familiar < 500 m ²	-	1,31
Frutales originarios de clima templado	138,28	21,11
Frutales originarios de clima subtropical	0,62	-

CULTIVO	SECANO (Ha)	REGADÍO(Ha)	
Frutales de fruto seco	460,37	2,55	
Aceituna de mesa	2,20	-	
Aceituna de almazara	225,93	0,72	
Uva de vinificación	0,18	0,03	
Total.-	865,59	62,01	927,60

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

La producción agraria, como se citaba anteriormente, se centra fundamentalmente en los cultivos leñosos, principalmente los frutales, siguiéndole el olivar, y a continuación las hortalizas.

? **Nº de explotaciones según superficie**

Podemos encontrar presencia de regadío, extendida por todo el término municipal, con una extensión de 62 Ha, existiendo infraestructuras de acequias y desagües para conducir el agua. Los cultivos predominantes en esta área son los frutales y hortalizas.

Nº TOTAL DE EXPLOTACIONES	SUPERFICIE AGRÍCOLA UTILIZADA (SAU) (Ha)	CON TIERRAS	SIN TIERRAS (<0,1 Ha)	Nº PARCELAS	Nº UNIDADES GANADERAS	Nº UNIDADES DE TRABAJO-AÑO
168	1.680,13	1.680,13	0	1.617	106	62

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

La estructura de la empresa agraria muestra una relativa concentración parcelaria, siendo el tamaño medio de las explotaciones de 19,62 Ha. Existe un ligero predominio de las explotaciones medianas sobre el minifundio (10%) y latifundio, pues casi el 50% de las explotaciones con tierras tienen una superficie entre 5 y 10 Ha. Por otra parte, el latifundio representa sólo el 9% de las explotaciones, de forma que de las 168 explotaciones censadas sólo 16 superan las 50 Ha.

Nº TOTAL DE EXPLOTACIONES CON TIERRAS	? 1 a< 2 (Ha)	? 5 a< 10 (Ha)	? 10 a< 20 (Ha)	? 20 a< 50 (Ha)	? 50 (Ha)
168	17	77	30	28	16

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

? **Aprovechamiento de la tierra labrada**

El número de parcelas no es muy reducido: 1.617 parcelas para 168 explotaciones con tierras, cifra que representa un promedio de 9,63 parcelas por explotación, es decir, no se llega al promedio provincial que se encuentra en el 12 (nº de parcelas: 322.352, nº de explotaciones con tierras: 26.908 según el censo de 2.001).

Nº TOTAL DE EXPLOTACIONES CON SUELO AGRÍCOLA UTILIZADO (S.A.U.)	? 0,5 a< 1 (Ha)?	? 1 a< 2 (Ha)?	? 2 a< 5 (Ha)?	? 5 a< 10 (Ha)?	? 10 a< 20 (Ha)?	? 20 a< 50 (Ha)?	? 50 (Ha)?
168	2	41	60	33	19	9	4

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

? **Superficie total de explotación según régimen de tenencia**

El régimen de tenencia predominante en el municipio es la propiedad, tal y como se deduce del siguiente cuadro adjunto:

PROPIEDAD		ARRENDAMIENTO		APARCEÍA U OTROS	
SUPERFICIE	NÚMERO	SUPERFICIE	NÚMERO	SUPERFICIE	NÚMERO
1.585,22	166	2,95	1	91,96	1

DATOS: CENSO AGRARIO 2.009

Según estos datos el 94,35% de las tierras son explotadas en propiedad, porcentaje muy superior al medio provincial (75,85%). En cambio, el porcentaje de superficie agrícola explotada en régimen de arrendamiento, representa 0,18 %, muy inferior al porcentaje medio provincial (20,77 %).

? **Maquinaria propiedad exclusiva de la explotación**

La maquinaria que existe en propiedad exclusiva de la explotación en Navezuelas, es de 30 tractores (ruedas o cadenas) y 4 motocultores, motosegadoras, motoazadas y motofresadoras.

Recursos primarios. Ganadería

La ganadería asume un papel menos representativo en la actualidad económica. En la cabaña ganadera destaca por su importancia el ovino, con 63 unidades ganaderas seguido por el ganado caprino (27), el porcino (10), y el equino (5) mientras que el bovino no tiene representación. La importancia del ganado ovino y caprino se traduce en sus famosos quesos. En el cuadro siguiente se representa la distribución general de las unidades ganaderas por tipo de ganado.

OVINOS			CAPRINOS			PORCINOS			EQUINOS		
Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG	Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG	Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG	Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG
6	630	63	9	266	27	11	28	10	4	6	5
AVES			CONEJAS MADRE			COLMENAS					
Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG	Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG	Nº DE EXPLOTAC.	Nº ANIMALES	Nº UG			
8	75	1	2	4	1	1	500	0			

Recursos transformados. Industria

El sector industrial entendido como la transformación de materias primas en productos elaborados, tiene escasa relevancia en la estructura económica del municipio, estando representada sobre todo por establecimientos de pequeña entidad como talleres del cuero, y algunas empresas de elaboración de miel.

Existe en la localidad una cooperativa dedicada a la recogida, envasado y venta de castañas, judías pero sin transformación.

El número de licencias de actividades industriales que en la actualidad se encuentran expedidas son las siguientes:

ACTIVIDAD	Nº DE LICENCIAS
Cooperativa agroalimentaria	1
Artesanía del cuero	1
Elaboración de miel	1
Total.-	3

Construcción

En cuanto a la construcción, posee una importancia relativa en el municipio, siendo la población ocupada en esta actividad del 9%. Las empresas son de pequeña entidad, siendo constructores independientes que no cuentan con empleados fijos y se dedican a la albañilería y pequeños trabajos de construcción.

ACTIVIDAD	Nº DE LICENCIAS
Construcción	5
Pintores	2
Instalaciones eléctricas	2
Total.-	9

Turismo

Se trata del sector de la actividad que cuenta con mayores expectativas de desarrollo en el municipio.

La creación del Geoparque Villuercas-Ibores-Jara en 2.009, en cuyo proyecto participa la asociación de empresarios turísticos, además de proteger el patrimonio geológico y difundirlo de una manera sostenible, tiene como objetivo, generar desarrollo económico.

Los Planes de Acción del Geoparque, pretenden el desarrollo de las funciones de un geoparque funcionando como tal, es decir, se deberán disponer centros de acogida, información e interpretación, se creará una red de senderos, señalización y creación de los dispositivos de información y promoción.

Como consecuencia de ello se verá incrementada la actividad vinculada al turismo, y de modo particular el hospedaje y la restauración. La capacidad hotelera de Navezuelas es de 25 plazas, lo que supone un índice de 0,4 plazas por cada 10 habitantes.

A continuación se recoge el número de licencias registradas de esta actividad:

ACTIVIDAD	Nº DE LICENCIAS
Bares	4
Bar- restaurantes	1
Salón de bodas	1
Hospedaje (casas rurales, hostel-rural)	3
Total.-	9

Recursos transformados. Comercio

El total del comercio que se contabiliza en el municipio es de 28 establecimientos, con la siguiente distribución y variación entre los años 2010 y 2011:

Fuente: Tesorería de la Seguridad Social.

Se observa leve ascenso del comercio

? **Comercio Mayor**

Se contabilizan un total de 2 establecimientos en 2011 según los datos del Ministerio de Trabajo e Inmigración

? **Comercio Menor**

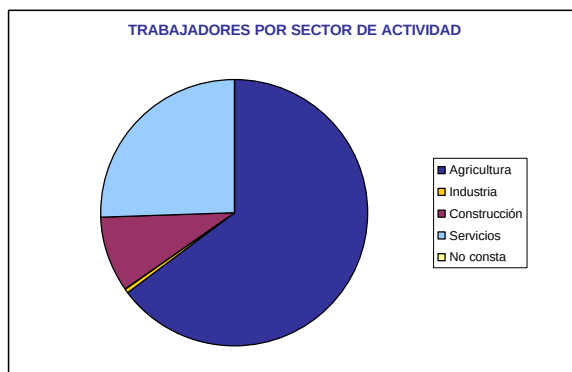
Se contabilizan un total de 18 establecimientos en 2011 según los datos del Ministerio de Trabajo e Inmigración

OCUPACIÓN Y EMPLEO

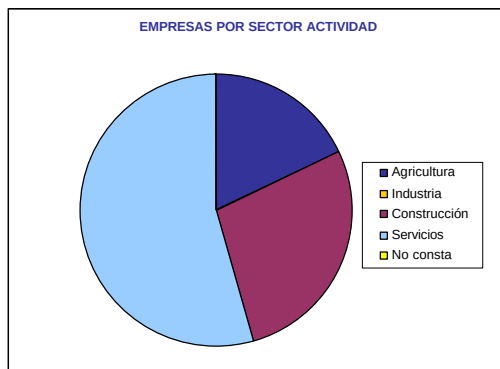
Ocupación de la población por sectores

TRABAJADORES POR SECTOR DE ACTIVIDAD		
Agricultura	147	64,76%
Industria	1	0,44%
Construcción	21	9,25%
Servicios	58	25,55%
No consta	0	0,00%
TOTAL	227	100,00%

Autónomos 35
Por cuenta ajena 192



EMPRESAS POR SECTOR ACTIVIDAD		
Agricultura	4	18,18%
Industria	0	0,00%
Construcción	6	27,27%
Servicios	12	54,55%
No consta	0	0,00%
TOTAL	22	100,00%



El paro total y por sectores registrado en el mes de Enero de 2013 ascendía a 66 personas.

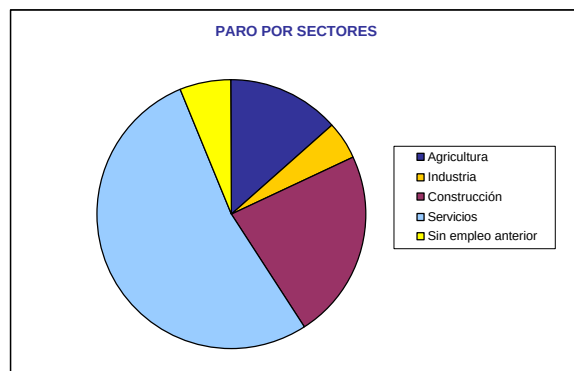
Ocupados y parados por grupos de edad y sexo

MUNICIPIOS	TOTAL	SEXO Y EDAD						SECTORES				
		HOMBRES			MUJERES			AGRICUL- TURA	INDUS- TRIA	CONS- TRUCCIÓN	SERVI- CIOS	SIN EMPLEO ANTERIOR
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
NAVEZUELAS	66	4	13	13	6	15	15	9	3	15	35	4

Fuente: INEM AÑO 2012

Paro registrado por actividad económica

PARO POR SECTORES	
Agricultura	9
Industria	3
Construcción	15
Servicios	35
Sin empleo anterior	4
TOTAL	66



Fuente: INEM AÑO 2012

ECONOMÍA

Hacienda local

PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES			
	2010	2011	2012
TOTAL INGRESOS	592.767,00	539.700,00	527.000,00
Impuestos directos	111.000,00	114.200,00	136.500,00
Impuestos indirectos	0,00	0,00	0,00
Tasas, precios públicos y otros ingresos	46.200,00	50.900,00	55.590,00
Transferencias corrientes	228.200,00	227.000,00	223.750,00
Ingresos patrimoniales	9.000,00	4.500,00	8.460,00
Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00
Transferencias de Capital	198.367,00	143.100,00	102.700,00
Activos financieros	0,00	0,00	0,00
Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS	592.767,00	539.700,00	527.000,00
Gastos de personal	222.954,60	227.494,00	163.960,00
Gastos corrientes en bienes y serv.	123.012,40	117.450,00	200.440,00
Gastos financieros	3.500,00	3.500,00	9.300,00
Transferencias corrientes	9.000,00	12.560,00	13.800,00
Inversiones reales	212.700,00	156.300,00	119.300,00
Transferencias de Capital	0,00	0,00	8.500,00
Activos financieros	0,00	0,00	0,00
Pasivos financieros	21.600,00	22.396,00	11.700,00

Fuente: MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

INFRAESTRUCTURAS

? *Depuración de aguas residuales*

En la actualidad no existe depuradora de aguas residuales, vertiendo directamente al cauce.

? *Red de abastecimiento*

Existen cuatro puntos desde los que se capta el agua para el abastecimiento de Navezuelas, hallándose ambos dentro del municipio:

- ? Acebadilla o nacimiento del Almonte
- ? Manantial Arroyo del Pueblo
- ? Azud Río Viejas
- ? Sondeo Agrupación Trujillo

Para la traída de agua en Navezuelas existen dos conducciones, una de PVC en un estado regular de conservación y otra de fibrocemento en mal estado. Ambas son de titularidad y gestión municipal, teniendo la primera una longitud de 4.452 m y la segunda 630 m, lo que hace un total de 5.082 metros de conducción de traída del agua potable.

Una vez se extrae el agua de los dos puntos principales, existen en Navezuelas dos depósitos para almacenar el agua previamente a su distribución, situados al Este de la población. Se trata de dos depósitos semienterrados, de titularidad y gestión municipal, con una capacidad de 125 y 250 m³ respectivamente. El primero de ellos se encuentra en mal estado y la última limpieza se realizó en 2010. Del mismo modo, el otro posee un estado regular y su última limpieza consta del año 2011.

Existe una planta potabilizadora en el municipio, situada en los depósitos y de carácter automático. Desinfecta el agua a través de la adición de hipoclorito. Posee controles de calidad diarios y es gestionada por el Ayuntamiento. El estado de la planta es bueno.

? **Red de distribución eléctrica**

La Compañía Iberdrola abastece este servicio. El suministro se realiza mediante un tendido eléctrico de alta tensión perteneciente a la red nacional, que penetran en el municipio por tres zonas, zona norte, zona central y zona sur. En estos puntos se ubican los transformadores y desde allí se abastece al municipio.

? **Abastecimiento**

La red de distribución está construida con tubería de FC de 60 y 90 mm, PE de 63, 75 y 90 mm y PVC de 63, 75, 90 y 110 mm.

Según el artículo 19 de las NN.SS., las secciones mínimas de la red de abastecimiento será de 100 cm con un consumo de 250 l/habxdía, no obstante, según el Ministerio de Fomento para poblaciones <1.000 habitantes, se debe considerar una dotación de 150 l/habxdía, luego las secciones se consideran adecuadas, debiendo disponer como mínimo tubería de PEØ 63 mm por acera para acometer las viviendas, en las calles de nueva urbanización.

Una vez potabilizada el agua, ésta se distribuye por el municipio a través de una red de canalizaciones de un total de 5.292 m.

? **Alumbrado público**

En cuanto al alumbrado, todos los viales que se encuentran en SUC cuentan con red de alumbrado.

La red de alumbrado está formada por columnas de un brazo de dos tipos, columnas troncocónicas de 8-10 m, y columna tipo ornamental de 3 m, y se encuentran en buen estado de conservación.

? **Red eléctrica**

Se distribuye de manera aérea por la mayoría del municipio, grapada a fachadas de viviendas y con múltiples cruces sobre la red viaria.

Tan solo existe un tramo subterráneo localizado, que recorre toda la C/Roturas hasta el N°8 de la C/Cervantes.

No existen fuentes de energías alternativas en el municipio.

? **Red viaria**

La organización de las principales vías de tráfico rodado, está muy condicionada por la orografía de la zona, de forma que el trazado de los viales principales se adapta a las curvas de nivel. El principal acceso al núcleo urbano, es la carretera CC-121, que procede de la CC-22.2 y de la EX-386, y conecta con la A-5. Esta carretera cruza el municipio convertida en la Avda de Extremadura, con pavimento en aglomerado, y divide al municipio en dos zonas, Zona Este, ya consolidada y Zona Oeste, pendiente de desarrollo. Al final de esta Avenida, parte la calle Francisco Pizarro que comunica con la Avda. Virgen de Guadalupe y la calle Los Mártires permitiendo el acceso rodado por la Zona este, aunque con bastante dificultad debido al trazado sinuoso y estrecho de los viales existentes entre la Avda Virgen de Guadalupe y la calle Los Mártires. El firme de estos viales es firme rígido de hormigón.

De reciente construcción, y vertebrando la zona oeste, hacia donde se está producido el desarrollo del municipio, se abre paso un nuevo vial, paralelo por el Oeste a la Avda. de Extremadura, que en breve va a ser dotado de pavimento de hormigón y cuyo trazado se encuentra condicionado por la orografía del terreno, adaptándose a las curvas de nivel.

En la zona antigua del municipio, encontramos bastantes calles que funcionan como meras conductoras del tráfico peatonal, pues por su gran estrechez y pendiente impiden el acceso rodado. Estas calles cuentan en muchos casos apenas con 2 metros, impidiendo el acceso rodado, y no disponiendo de aceras.

La Avda. de Extremadura cuenta con un ancho de 8 m con aceras a ambos lados en baldosa hidráulica.

En cuanto a los viales de reciente construcción, tienen un ancho variable de 5-6 m, permitiendo el tráfico en los dos sentidos con dificultad, y disponen de aceras a ambos lados.

La dotación de plazas de aparcamiento es reducida, pero sin demasiados problemas al ser muy baja la densidad del tráfico rodado, limitándose en general, al vial principal, Avda. de Extremadura.

El resto de viales de reciente construcción, carece de zonas de aparcamiento señalizado en sus márgenes, aunque la baja densidad facilita el aparcamiento sin existir problemas graves.

Como ya hemos citado, existen bastantes vías de uso exclusivamente peatonal, mayormente en la parte antigua, derivado de sus exiguas dimensiones. Por otro lado, encontramos otros viales con trazado escalonado, condicionando su uso, como es la calle Nueva, frente al ayuntamiento. El espacio peatonal más cualificado es el configurado en la Plaza de España. La plaza dispone de varios bancos, y se erige como la zona de tránsito peatonal más representativa del municipio, del que constituye el lugar de estancia y relación más significativo. Se ubica en el centro de la zona antigua, estando condicionado su acceso por el trazado estrecho y sinuoso de las calles periféricas. Como ya hemos adelantado, la mayor parte de esta zona tiene uso peatonal, obligado en buena parte de ellas dada la difícil topografía y acusadas pendientes de las mismas.

? **Red de saneamiento**

La red de saneamiento está constituida por tubería de PVC de dos diámetros 250 y 315 mm, y tubería de HC de 200 y 300 mm. Según el artículo 19 de las NN.SS la sección mínima de alcantarillado será de 300 mm de diámetro. Por tanto, en las calles con diámetro 200 y 250 mm no se le da cumplimiento. Cabe destacar, que la mayor parte de estos diámetros se encuentran en la zona del casco urbano antigua, anterior a las NN.SS., aunque encontramos un tramo de 250 mm en la calle Francisco Pizarro de reciente construcción.

EQUIPAMIENTOS

Equipamiento supramunicipales

Residuos sólidos urbanos y limpieza viaria

El servicio de recogida de basuras es subcontratado a la empresa Interlun, S.L. La recogida se realiza en días alternos de forma mecanizada, trasladándose a una estación de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, situada en Navalmoral de La Mata. Se recoge cartón una vez cada 15 días y vidrio cada 8-10 meses.

Equipamientos Municipales (públicos)

? Educativo

Existe un único colegio en Navezuelas: Colegio Público Nuestra Sra. de Guadalupe situado en la Avenida Virgen de Guadalupe s/n, que pertenece al Centro Rural Agrupado Las Villuercas, entidad que agrupa los centros escolares de Cabañas del Castillo, Deleitosa y Navezuelas.

El dimensionamiento del número de unidades es insuficiente para las necesidades actuales, ya que sólo abarca la atención escolar hasta educación primaria, es decir, educación infantil y primaria, debiéndose desplazarse los alumnos a la localidad de Logrosán para continuar los estudios del ciclo de secundaria.

? Sanitario

El equipamiento sanitario con el que cuenta el municipio de Navezuelas, consiste en un consultorio local ubicado en la Avenida de Extremadura nº 68, cuyas prestaciones son sanitarias son: consultas, vacunaciones, primeros auxilios, además de contar con un Punto de Atención Continuada encargado de dar asistencia a la población de la Zona de Salud. El personal sanitario está constituido por un médico y un enfermero/a, siendo su misión la de garantizar a la población una asistencia sanitaria de urgencia con el mayor grado de eficiencia posible y adaptada a las necesidades reales. Se encuentra abierto de lunes a viernes de 8 h a 15 h, y los sábados, domingos y festivos de 10 h a 10 h. Existe otro PAC en Cabañas del Castillo abierto de 8 h a 8 h a 15 h los días de diario y de 8 h a 8 h los sábados, domingos y festivos.

Este equipamiento se completa con la existencia de una farmacia.

Dotación sanitaria: La parcela sobre la que se ubica el dispensario tiene una superficie de 150 m², por tanto, si consideramos que el estándar más usual para este equipamiento es de 0,2 m²/habitantes, la dotación es suficiente para el municipio de Navezuelas.

? Deportivo

El equipamiento deportivo existente se ubica en la prolongación de la calle Solana, al sur del municipio y cuenta con: pabellón polideportivo cubierto con una superficie de 1.000 m² y construido en 2.003, y el complejo de la piscina municipal que ocupa una superficie de 2.700 m². Su estado de conservación y equipamiento son buenos.

El colegio Nuestra Sra. Virgen de Guadalupe cuenta además con una pista polideportiva al aire libre, y un gimnasio.

Dotación deportiva: Las recomendaciones estándares para este tipo de equipamiento es de 3, 4 m²/habitante, por tanto, la dotación existente de 5 m²/habitante, se considera suficiente.

? Socio-cultural

Este equipamiento está integrado por la Casa de cultura, ubicada en la Avda. de Extremadura nº 95, y cuenta con tres plantas, acogiendo en la tercera planta la biblioteca municipal, en la segunda planta un salón de actos, y en la primera planta, que antiguamente se utilizaba como taller infantil, actualmente es usada como sala de proyecciones, realización de cursos, reuniones, etc.... Su estado de conservación es bueno.

Dotación socio-cultural: Las instalaciones existentes se consideran suficientes para satisfacer las necesidades actuales.

? Asistencial

El equipamiento existente se concentra en el Hogar del Pensionista, situado en la Avda. Extremadura nº 1. El edificio es de construcción reciente, y se sitúa sobre una parcela de 152 m².

Dotación asistencial: Las instalaciones existentes se consideran suficientes para satisfacer las necesidades actuales.

? Socio-recreativo

La población de Navezuelas apenas cuenta con este equipamiento. No existe ningún cine. Hay 4 bares, 1 bar-restaurant con salón para bodas, 1 hostel-rural, y 2 casas rurales. En verano el complejo de la piscina municipal constituye un importante apoyo para este equipamiento.

Dotación socio-recreativa: El déficit detectado en este equipamiento se refiere sobre todo a la calidad del mismo en cuanto a que las alternativas ofrecidas a la población son pocas, reduciéndose a la estancia en bares. Cabe destacar que la declaración del Geoparque Villuercas-Ibores-Jara, producirá una demanda del alojamiento en la zona.

? Religioso

Navezuelas tiene una iglesia, la Iglesia de Santiago, así como una ermita, la de San Cristóbal, situada en el km 3,8 de la carretera y que se utiliza principalmente el día 10 de julio. No existen apenas fieles de otras confesiones religiosas.

Dotación religiosa: Se estima que la dotación religiosa es suficiente para las necesidades de la población católica.

? *Administrativo*

Está formado por:

- ? El Ayuntamiento: Situado en la Avda. de Extremadura nº 50, ocupa un edificio de dos plantas y un sótano sobre una parcela de 119 m². Se trata de un edificio de que en general presenta buen estado de conservación.
- ? Juzgado de Paz: Su acción se desarrolla en el ayuntamiento
- ? Oficina de Correos y Telégrafos: Ocupa el sótano en el edificio del ayuntamiento.
- ? Policía local: El municipio no cuenta con policía local.

Dotación Administrativa: Se estima que la dotación administrativa es suficiente para las necesidades de la población.

? *Comercial*

Navezuelas carece de mercado de abastos, realizándose el abastecimiento de artículos de primera necesidad a través de los comercios de alimentos existentes. Existen además dos establecimientos de comercio especializado (textil, confección, calzado) y dos establecimientos dedicados al comercio de construcción, cubriendo la demanda.

Dotación comercial: Cubre las necesidades de la población, aunque la población se desplaza a Navalmoral o Don Benito a realizar las grandes compras.

? *Comunicaciones y transportes*

El transporte por carretera, se realiza por medio de autobuses que efectúa el servicio de comunicaciones mediante la línea Navezuelas-Talavera de la Reina con una periodicidad de 1 viajes diario. Durante el curso escolar un servicio discrecional de autobuses realiza la ruta escolar de la población a Logrosán en horario de 7:50 h a 15:30 h. Hay además una empresa de autobuses y dos taxis.

La población cuenta con red telefónica automatizada, existiendo 211 teléfonos particulares y una cabina pública en la plaza.

Existen además antenas repetidoras de telefonía móvil, por lo que la cobertura de este servicio es buena.

? *Otros equipamientos y servicios*

- ? Basuras: El servicio de recogida de basuras es subcontratado a la empresa Interlun, S.L. La recogida se realiza en días alternos de forma mecanizada, trasladándose a una estación de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, situada en Navalmoral de La Mata. Se recoge cartón una vez cada 15 días y vidrio cada 8-10 meses.

- ? Cementerio: El cementerio municipal está situado en la Avda. de Extremadura s/n, y ocupa una superficie de 1.063 m². Se encuentra en buen estado de conservación.
- ? Estaciones de servicio: No existe estación de servicio para el abastecimiento de carburantes en el municipio.
- ? Defensa: No existe casa cuartel de la Guardia Civil.
- ? Protección civil: Este servicio no está presente en el municipio.

? ***Estudio de necesidad de cementerio***

El cementerio municipal está situado en la Avda. de Extremadura s/n, y ocupa una superficie de 1.063 m². Se encuentra en buen estado de conservación.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento, el actual cementerio cuenta con espacio suficiente.

VÍAS DE COMUNICACIÓN

? ***Caminos públicos***

El Ayuntamiento de Navezuelas dispone de una amplia red de camino, pero no cuenta con un Catálogo Oficial de los mismos.

? ***Carreteras***

En cuanto a la red viaria, el relieve del municipio hace imposible la existencia de muchas vías de comunicación. Actualmente, a Navezuelas se llega por la comarcal CC-121 que lo une con Cañamero por el sur y con Cabañas de Castillo por el norte.

Según la EIEL en Navezuelas existen los siguientes tramos de vías:

PERIODO	PROVINCIA	CARRETERA	MUNICIPIO	P.K.		Titular	Gestión	Señalización	Firme				Dimensionamiento
				Inicial	Final				Tipo	Estado	Ancho (m)	Longitud (km)	
2011	Cáceres	CC-121	Navezuelas	0.00	2.40	Provincial	Provincial	Horizontal	Mezcla bituminosa	Bueno	6.50	2.40	Bueno
2011	Cáceres	CC-121	Navezuelas	2.40	3.50	Provincial	Provincial	Horizontal	Mezcla bituminosa	Regular	6.00	1.10	Bueno
2011	Cáceres	CC-12.1	Navezuelas	0.00	1.30	Provincial	Provincial	Ambas	Mezcla bituminosa	Bueno	8.00	1.30	Bueno
2011	Cáceres	CC-12.1	Navezuelas	1.30	3.20	Provincial	Provincial	Ambas	Mezcla bituminosa	Regular	8.00	1.90	Bueno
2011	Cáceres	CC-97	Navezuelas	0.00	6.00	Provincial	Provincial	Horizontal	Mezcla bituminosa	Regular	5.25	6.00	Regular
2011	Cáceres	CC-97	Navezuelas	6.00	9.20	Provincial	Provincial	Ambas	Mezcla bituminosa	Bueno	6.40	3.20	Bueno
2011	Cáceres	CR004049	Navezuelas	0.00	1.30	Municipal	Municipal	Ninguna	Zahorra estabilizada	Bueno	5.00	1.30	Regular
2011	Cáceres	CR004049	Navezuelas	1.30	10.20	Municipal	Municipal	Ninguna	Zahorra estabilizada	Malo	5.00	8.90	Regular
2011	Cáceres	SC000035	Navezuelas	5.50	11.80	Municipal	Municipal	Horizontal	Mezcla bituminosa	Malo	5.00	6.30	Bueno

? **Vías pecuarias**

No existen vías pecuarias en Navezuelas.

REDES TECNOLÓGICAS

Actualmente, el municipio de Navezuelas no carece de redes tecnológicas que dificulten el desarrollo del mismo. Posee tanto red telefónica como servicio de internet y cobertura móvil. Ésta última sufre ciertos problemas en algunos puntos del municipio.

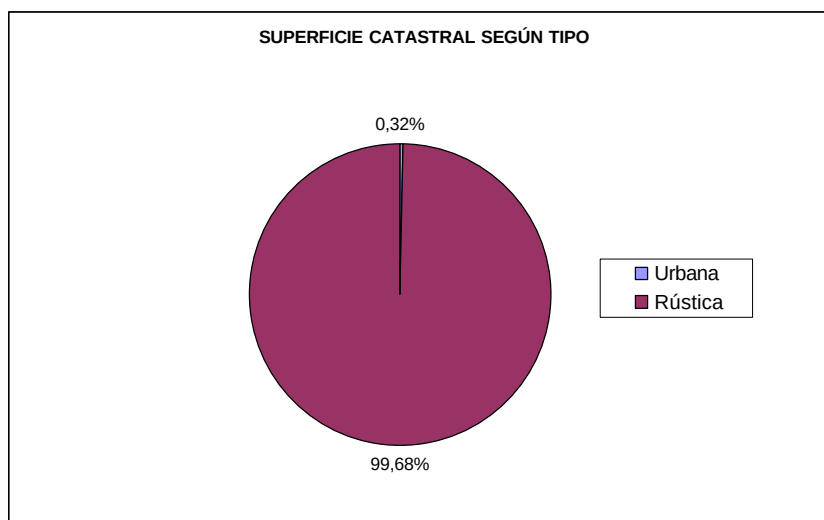
ACCESIBILIDAD

Navezuelas no dispone de un Plan de Accesibilidad Municipal para la corrección en cuanto a accesibilidad de los edificios y espacios públicos, ya que actualmente no existe.

En el Municipio existen numerosas deficiencias en cuanto a Acerados y plazas de aparcamiento Accesibles, se tendrá en cuenta la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA E PROPIEDAD DEL SUELO

En cuanto a la propiedad del suelo, hay un total de 5.989,75 Ha de las cuales 19,58 Ha corresponden a suelo urbano y 5.970,17 Ha a suelo rústico. La última revisión metodológica corresponde a 2012.



? **Suelo rústico**

El número de titulares según catastro es de 1.943 (última revisión metodológica 2012).

? **Suelo urbano**

El número de titulares según catastro es de 1.640 (última revisión metodológica 2012).

CATASTRO

Catastro de urbana

Última revisión metodológica año 2002. Dentro de las parcelas urbanas encontramos la siguiente división en cuanto a parcelas edificadas y superficie de solares:

Superficie en m²	Solares	Parcelas edificadas
Menos de 100	55	485
De 100 a 500	147	211
De 500 a 1.000	36	18
De 1.000 a 10.000	28	6
Más de 10.000	0	2

Año última revisión metodológica	2002
Número de titulares	748
Unidades urbanas según uso	1.039
Uso residencial	539 51,9 %
Otro uso	500 48,1 %
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	16.892
Uso residencial	11.763 69,6 %
Otro uso	5.129 30,4 %
Parcelas urbanas (unidades)	988
Parcelas edificadas	722 73,1 %
Solares	266 26,9 %
Superficie total de las parcelas (m²)	194.407
Parcelas edificadas	87.177 44,8 %
Solares	107.230 55,2 %
Valor catastral por unidad urbana (euros)	16.258

Catastro de rústica

Última revisión metodológica año 2001.

Dentro de las parcelas rústicas encontramos la siguiente división en cuanto a número de titulares, número de parcelas, superficie y superficies en función del tipo de cultivos:

Año última revisión metodológica	2001
Número de titulares	690
Número de parcelas	3.758
Número de subparcelas	5.740
Superficie total (hectáreas)	5.979
Valor catastral (miles de euros)	1.117

Superficie por tipo de cultivo	Hectáreas	%
Labor secano	28	0,5
Labor regadío	53	0,9
Pastos y terrenos incultos	3.492	59,5
Olivar	191	3,3
Viña	0	0,0
Cítricos	0	0,0
Frutales	938	16,0
Frutos secos	0	0,0
Plantas subtropicales y mediterráneas	0	0,0
Especies maderables de crecimiento lento	1.162	19,8
Especies maderables de crecimiento rápido	0	0,0
Otros cultivos	0	0,0
Cultivos Total	5.864	100

ANÁLISIS PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística del municipio de Navezuelas está regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura el 29 de Mayo de 1.996, siendo publicada dicha resolución en el Diario Oficial de Extremadura con fecha 30 de julio de 1.996 en el número 88 del DOE.

El plazo previsto de vigencia de dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico es de ocho años (2.004), finalizados los cuales, deberá procederse a su revisión.

Se han iniciado un total de siete modificaciones puntuales relativas a distintos aspectos de la Norma, de las que sólo una ha tenido Aprobación definitiva:

- o Modificación puntual nº 1/05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 2 /05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 3 /05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 3/05 (REFORMADA) de fecha 7 de abril 2.009.
- o Modificación puntual nº 5 de fecha 7 de julio 2.010.
- o Modificación puntual nº 6 de fecha 20 de octubre 2.011.
- o Modificación puntual nº 8 (Fecha de aprobación definitiva 30/10/2014, publicación DOE 27/03/2015). 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) y a uso "dotacional público" (UA-2), de terrenos localizados en zonas norte y sur, y contiguos al actual núcleo urbano.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El art. 47.b) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, incluye a los Planes Territoriales dentro de los instrumentos correspondientes a la ordenación del territorio. Los Planes Territoriales tienen como objeto la definición integral o sectorial de los elementos básicos que estructuran un área geográfica determinada, sin que en ningún caso puedan tener un ámbito territorial inferior al municipal, ni puedan clasificar suelo, ni sustituir el planeamiento urbanístico.

El 17 de junio de 2010, se produce el acuerdo para la formulación del Plan Territorial de Villuerkas- Ibores-Jara (DOE nº120 de 24 de junio de 2010).

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES

El presente documento consiste en la redacción de un Plan General Municipal para la localidad de Navezuelas, y tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su Término Municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX.

Incluye así mismo, un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene la relación y características de elementos que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas por el Plan General.

El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Navezuelas.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO

Este Plan General Municipal encuentra su marco legitimador en el Capítulo II “La Ordenación Urbanística. Sección II. Los Instrumentos de Planeamiento para la Ordenación Urbanística”, artículos 69 y 70 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre de Ordenación Territorial de Extremadura.

La Ley 15/2001 de 14 de diciembre del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece que los Municipios son competentes para formular su propio planeamiento.

El Municipio de Navezuelas cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura el 29 de Mayo de 1.996, siendo publicada dicha resolución en el Diario Oficial de Extremadura con fecha 30 de julio de 1.996 en el número 88 del DOE.

En cuanto a planeamiento se han iniciado un total de seis modificaciones puntuales relativas a distintos aspectos de la Norma, de las que no han tenido Aprobación definitiva ninguna de ellas:

- o Modificación puntual nº 1/05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 2 /05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 3 /05 de fecha 25 de enero de 2.005.
- o Modificación puntual nº 3/05 (REFORMADA) de fecha 7 de abril 2.009.
- o Modificación puntual nº 5 de fecha 7 de julio 2.010.
- o Modificación puntual nº 6 de fecha 20 de octubre 2.011.

A fecha de hoy, el desarrollo del Planeamiento que se fue aprobado en 1996, ha sido muy escaso, no consolidando aquellas áreas que, siendo consideradas como continuo urbano y zonas de aplicación directa de ordenanza, tienen pendientes de realizar las obras de urbanización correspondientes (urbanización y redes de servicios generales).

Tras un análisis exhaustivo sobre el hecho urbanizado y construido, detectamos los siguientes conflictos:

- ✍ Escasa dinámica demográfica general del Municipio en la última década, que se ha traducido en un descenso lento pero continuado del número de habitantes, con tendencia en los últimos años a la estabilización. Las propias condiciones geográficas del municipio, alejado de las principales vías de comunicación de la región y alejado así mismo de los núcleos urbanos más poblados, son sin duda dos de las causas más importantes de esta situación. A todo esto, cabría añadir el hecho de que el municipio no haya promovido determinados nichos de valor económico añadido, como puede ser la explotación de su potencial turístico y patrimonial dentro de una de las comarcas con mayor valor ecológico de Extremadura, Villuercas-Ibores-Jara. El casco urbano está condicionado por la orografía de la zona, de forma que se adapta a las curvas de nivel del terreno, y se halla enclavado en el corazón de las Villuercas, comarca virgen y agreste, rica en flora y fauna, y de abrupta topografía por la penetración de los Montes de Toledo en la provincia cacereña, cerca del nacimiento de río Almonte y del pico de las Villuercas (1.601 m), a una altitud de 930 metros, siendo el segundo municipio más elevado de la región. En 2007, a través de un convenio de colaboración suscrito con el Gobierno de Extremadura, Diputación Provincial de Cáceres y la Asociación de Empresarios Turísticos de Villuercas-Ibores-Jara, surge el Plan de Dinamización del Producto Turístico, bajo el marco del Programa de Planes de Dinamización Turística dirigido a destinos emergentes que se encuentran aún en fase de desarrollo turístico y que cuentan con un importante patrimonio histórico-artístico y natural. Dentro de este Plan de Dinamización Turística, en julio de 2009, se firma el protocolo de creación del Geoparque de Villuercas-Ibores-Jara, adquiriéndose el compromiso de conservación del patrimonio de la comarca. El 17 de septiembre de 2011, en Gea Norweiga (Noruega), es aprobada la candidatura Extremeña como Geoparque Europeo, siendo considerado el primer Geoparque de Extremadura y el quinto de España.

- ✍ Limitación de los usos que repercute directamente en el desarrollo económico del municipio y por ende en el desarrollo social afectando directamente a la pérdida de población. En las NN.SS., los usos se encuentran restringidos a los propios de un suelo primario (agrícola, ganadero o forestal), quedando fuera otros usos que le son propios al medio rural en que nos encontramos, como el cinegético, tan en auge en la comarca, la ganadería intensiva, la industria artesanal o de primera transformación de la materia prima, como una quesería, una almazara o una cooperativa, y otros que van a ser necesarios para el impulso y desarrollo del Geoparque, como el dotacional o el hostelero, que guardando una completa armonía con el Medio Natural, permitan el progreso del municipio.
- ✍ Se encuentran limitadas las construcciones a pequeños almacenes impidiendo, entre otras, las construcciones para almacenaje de materias primas, tan necesarias para las cooperativas de la zona, o la creación de envasadoras para los productos recolectados.
- ✍ Según las NN.SS. vigentes, la superficie de la parcela mínima para actividades no vinculadas a los usos primarios, no está adecuada al artículo 26.1.1. de la LSOTEX, debiendo adaptarse al mismo (parcela mínima: 1,5 Ha).
- ✍ Viviendas existentes en situación de clandestinidad, pues una pequeña parte de su superficie, se encuentran fuera del suelo urbano.
 - ? Vivienda 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 pavimentado, y se desarrolla en la mayor parte en suelo urbano.
- ✍ Complicada estructura geográfica donde se asienta en casco urbano, rodeado de fuertes pendientes que dificultan el crecimiento y que sin duda es una de las causas de su característica morfología urbana, adaptada a las curvas de nivel.

- ✍ Nulo desarrollo de suelo de uso industrial, destinado al menos a la instalación de microempresas relacionadas con la actividad agrícola y ganadera.
- ✍ El crecimiento, escaso del municipio en estos últimos quince años, se ha resumido en la sustitución de viviendas dentro del casco urbano de la población, con viviendas de carácter unifamiliar prácticamente en su totalidad. También se han llegado a desarrollar franjas de edificación dentro del suelo urbano apoyadas en calles o vías de entrada a la población y que no necesitaban la ejecución de obras complementarias de urbanización.
- ✍ Por otro lado, llama la atención la ejecución por parte de la Administración de distintos equipamiento (piscina, nave destinada a almacenes municipales, parque, residencia de ancianos etc...), en suelo no urbanizable protegido.
- ✍ Del modo parecido al anterior, se analiza otra zona colindante a la delimitación de suelo urbano al Este del casco urbano, también en suelo no urbanizable, demandada como zona de suelo de uso residencial, y utilizada en la actualidad como zona de paseo. Es pretensión del ayuntamiento crear una zona verde lineal, para dotarla de un paseo arbolado y urbanizado.
- ✍ En cuanto a la catalogación, las Normas Subsidiarias no plantean ningún Inventario de Bienes Inmuebles Protegidos.
- ✍ Por otro lado, en las Normas Subsidiarias, no se plantea, una protección de tipo ambiental, diferenciando y delimitando el SNUP en zonas objeto de protección especial (Ambiental, Natural, Paisajística, Cultural, etc...).

Por otro lado, se aprecian factores ligados directamente al Planeamiento Vigente, que no han facilitado en estos años un desarrollo homogéneo de la población:

- ✍ Falta de un modelo de gestión claro para aquellas áreas incluidas dentro de la delimitación de suelo urbano, y que sin embargo carecen de las condiciones mínimas establecidas en el artículo 9 de la LSOTEX para ser consideradas como Suelo Urbano Consolidado.
- ✍ Necesidad de potenciación del uso racional del entorno natural del municipio, dando importancia a la necesidad de adecuación de técnicas de explotación del suelo no urbanizable más adecuadas a la realidad actual del municipio.

- ✍ Es preciso realizar un pequeño ajuste de las alineaciones actuales en zonas puntuales. Igualmente es preciso completar y mejorar la estructura urbana básica estableciendo las acciones necesarias sobre los elementos que componen la estructura general del núcleo: viario principal, establecimiento de usos, localización de equipamientos y espacios libres, para que resulte una estructura urbana equilibrada. También se debe mejorar la relación de los nodos principales de la trama urbana con las demás áreas de la población, lo que debe traducirse en una mejora de las relaciones de movilidad e integración espacial.
- ✍ Se debe de completar los procesos de definición estructural y morfológica en las áreas que no se hayan consolidadas, procurando que esta ordenación contribuya a una mayor facilidad de gestión que permita su efectivo desarrollo.

De las conclusiones del análisis realizado en la memoria de información y de las consideraciones anteriormente se deduce la conveniencia y oportunidad del Plan General como instrumento más idóneo para el planeamiento de Navezuelas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS 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.

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.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

? Territorio municipal

- o 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.
- o Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- o Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
 - ZEPA y LIC Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque (ES4320039), ZEPA Riberos del Almonte (ES0000356) y LIC Río Almonte (ES4320018).
 - Lugares de interés paisajístico, como el Geoparque Villuercas-Ibores-Jara, que forma parte de la red avalada por la UNESCO denominada "European Geopark Network".
 - 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 los mismos.

- o Favorecer la concentración del suelo dotacional en determinadas áreas estratégicas dentro del municipio, de modo que se facilite la implantación y desarrollo de las mismas.
- o Favorecer el desarrollo de suelo industrial, proponiendo ordenaciones lógicas que optimicen la urbanización de los mismos 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 del desarrollo de las distintas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que se plantean.
- o Mantenimiento de suelo para este uso en los terrenos actualmente ocupados por las Residencia de Ancianos, la Piscina Municipal, Pabellón Polideportivo y reserva de suelo dotacionales en los nuevos sectores.
- 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.
- o Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

? Intervención municipal

- o 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.
- o 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.

JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY 9/2010

El Plan General de Navezuelas se acoge al planeamiento y ejecución simplificado al disponer de una población inferior a 2.000 habitantes (Aproximadamente 690 habitantes), y cumpliendo lo siguiente:

- 1.- La distinción entre ordenación estructural y detallada se establece con el grado de definición adecuado a las características del Municipio.
- 2.- El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable presentan su ordenación detallada completa.

3.- Para el suelo Urbano:

- a) No se realizan reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74 (edificabilidad inferior a 1 metro cuadrado de techo residencial por metro cuadrado de suelo para la totalidad del suelo urbano; y edificabilidad no superior a 0,70 m²/m² en municipios, pedanías y entidades locales menores a 20.000 habitantes). En el caso del presente Plan General Municipal de Navezuelas se establece en 0,70 m²/m².
- c) En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización no se hace necesaria la previsión de nuevas dotaciones adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

No obstante, los sistemas generales ya ejecutados se adscribirán debidamente a las distintas áreas de reparto propuestas.

d) En suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, será del 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

4.- Para el suelo Urbanizable:

a) El Plan General prevé reservas de suelo no inferior al 40% de la edificabilidad residencial materializable a desarrollar en cada uno de los sectores que, no obstante, podrá eximirse de su cumplimiento mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) La atribución de la edificabilidad total se hace conforme al artículo 2.2.a del artículo 74 (edificabilidad no superior a 0,70 m²/m² en municipios, pedanías y entidades locales menores a 20.000 habitantes). En el caso del presente Plan General Municipal de Navezuelas se establece en 0,70 m²/m², de modo similar al suelo urbano no consolidado.

c) Las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente, y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

5.- La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevar a cabo mediante el sistema de obras públicas ordinarias, siempre que estas tengan una superficie inferior a 5.000 m². Concretamente la AU-OPO-Nº4 en suelo urbano no consolidado, y así se refleja en la correspondiente ficha de gestión.

6.- La superficie total de suelo urbano no consolidado y urbanizable en su conjunto, no supera el 50% del correspondiente al suelo urbano consolidado.

7.- Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9,10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, LA LEY 9/2010 Y LA LEY 9/2011

Clasificación y calificación del suelo

CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)	TOTAL (Ha)
Suelo Urbano	Consolidado	19,29	28,11
	No Consolidado	8,82	
Suelo Urbanizable		0,70	0,70
Suelo No Urbanizable	Protegido	5.904,43	5.904,43
	Común	65,76	65,76
Total TM.-			5.999,00

Los criterios generales utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

- ? Se clasifican como suelo urbano consolidado todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX.
- ? Se clasifican como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.

Será objeto del Plan General determinar las condiciones de edificación, estableciendo los usos globales y compatibles, la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Para determinar la clasificación del suelo se ha tenido en cuenta los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001, y las modificaciones de las Leyes 9/2010 y 9/2011.

Suelo Urbano consolidado SUC

El suelo urbano consolidado forma parte del núcleo de población existente y esta urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, todo ello justificado según lo reflejado en los planos de información correspondientes (infraestructuras, alumbrado y redes). Cumple con lo estipulado en el Art 9.1 de la LSOTEX.

Se produce una redelimitación del mismo, puesto que en el Planeamiento Vigente en la actualidad, existen tres áreas que cumple con lo estipulado en la normativa y se encuentran fuera del límite del Suelo Urbano consolidado.

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.

Por tanto se parte de la premisa de ajustar la delimitación del SUC al continuo urbano cumpliendo lo especificado en el artículo 9.1 de la LSOTEX.

Suelo Urbano no consolidado SUNC

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 edificados 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 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:

- ? AU-OPO-Nº1: Suelo de uso global residencial. Se sitúa al Norte del Suelo Urbano de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento en Suelo

Urbano No Consolidado. No dispone de los servicios generales y los viales necesarios.

- ? AU-OPO-Nº2: 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. Los viales están pavimentados con hormigón, estando ejecutadas en su mayor parte las redes de abastecimiento y saneamiento.
- ? AU-OPO-Nº3: 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. Carece de viales pavimentados, a excepción de un tramo, de red eléctrica, y de las redes de abastecimiento y saneamiento.
- ? AU-OPO-Nº4: Suelo de uso global residencial. 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, 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.

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 EJECUCIÓN	USO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE TOTAL AM (m²)
AU-OPO-Nº1	Residencial	15.210	10647
AU-OPO-Nº2	Residencial	16.759	11731,3
AU-OPO-Nº3	Residencial	39.924	27946,8
AU-OPO-Nº4	Residencial	1.317	921,9
Total.-		73.210	51.247

Suelo urbanizable SURB

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX y el Art.5

del REPLANEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Se delimita un único sector:

- ? Sector S.URB-01: 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.

A continuación se adjunta un resumen del uso global, las superficies totales y la superficie neta del Sector contemplado en Suelo Urbanizable.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE TOTAL AM (m²)
SECTOR URB-01	Residencial	6.997	4.897,9

Suelo no urbanizable SNU

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 de protección ambiental
 - Suelo no urbanizable de protección estructural
 - Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamiento
 - Suelo no urbanizable de protección cultural

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS CORRESPONDIENTES A LAS ORDENACIONES ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACIÓN PARA CADA DETERMINACIÓN

Justificación de las determinaciones de Ordenación Estructural. Art. 25 REPLANEX

La condición de determinaciones de ordenación estructural en las Normas Urbanísticas del presente Plan General se justifica en el análisis evolutivo de la población y sus previsiones.

Tendencias previsibles para el periodo de vigencia del Planeamiento

Analizando los datos anteriores, y tomando como horizonte de vigencia del Planeamiento el año 2025, podríamos hablar de tres posibles hipótesis de crecimiento para la población:

? Hipótesis 1: Sería la hipótesis más desfavorable y tendría como base estrictamente los datos previstos de la variación de población en la comarca publicados por el Instituto Nacional de Estadística entre los años 2012 y 2022. Esto implicaría una disminución directa de la población en torno al 12,2% para el año 2022.

Con estos datos, la población perdería un total de 85 habitantes, a razón de 8,5 habitantes por año, lo cual, extrapolado al horizonte de vigencia del Plan, sería de 111 habitantes. El censo de población quedaría en **582 habitantes**.

Esta hipótesis resulta altamente improbable por dos aspectos:

- Se trata de una estadística a nivel comarcal, que no tiene en cuenta las especificaciones concretas de cada Municipio ni cuenta con las variables propias que puedan influir en su tendencia de crecimiento.
- No tiene en cuenta tendencias, puesto que como se ha analizado, la pérdida media de población en los últimos 3 años ha sido menor que lo que se estima en esta estadística (2 hab/año).

? Hipótesis 2: Correspondería a la de prever una estabilización de la población para el Horizonte del año 2025. Esta hipótesis se basaría principalmente en la tendencia de comportamiento de la población en los últimos 10, 5 y 3 años:

- Variación últimos 8 años (2003-2011): 3,5 habitante/año
- Variación últimos 5 años (2006-2011): 5,8 habitantes/año
- Variación últimos 3 años (2008-2011): 2 habitantes/año

El último año comparativo disponible 2010-2011 habla de una pérdida de población de 4 habitantes.

Partiendo de esta hipótesis, en el horizonte del año 2025, estaríamos hablando de una población que oscilaría entre **617 y los 693 habitantes**.

Esta hipótesis podría ser más fiable pero tampoco tiene en cuenta factores que podrían influir de forma decisiva en el crecimiento como es el saldo migratorio.

? Hipótesis 3: Sería la que tendría en cuenta los datos estadísticos introduciendo otras variables más específicas y difíciles de medir dentro de las características concretas del municipio y que conducirían a un aumento de la población en el horizonte del año 2025.

Estas consideraciones serían las siguientes:

- *Saldo migratorio*: La proyección demográfica se hace en base a la influencia de otros aspectos tales como el establecimiento de segundas residencias, procedente de la emigración sufrida por el municipio en pasadas décadas. En este sentido, cabe tener en cuenta, que Navezuelas, es uno de los municipios de la comarca que sufrió este descenso poblacional en la década de los años 60-70, y que por tanto, del mismo modo, sea uno de los que más posibilidades tengan de ganar población con el fenómeno del retorno. Aunque viendo la evolución del saldo migratorio, es nulo o de escaso valor. En este sentido, destacar que también es uno de los municipios que gana población estacional durante los periodos vacacionales.

- *Explotación turística*: Destacar la característica física del municipio y del paisaje que lo rodea, que lo hacen especialmente atractivo de cara al establecimiento de segundas residencias; los paisajes naturales de la ZEPA y LIC “Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque”, la ZEPA “Riveros del Almonte”, LIC “Río Almonte” y el GEOPARQUE “Villuercas-Ibores-Jara”, unido a los yacimientos arqueológicos que salpican el término municipal, puede constituir una importante fuente de dinamización desde el punto de vista de explotación turística.

- *Interpretación de la estadística censal*: Dentro de esta hipótesis de crecimiento, habría que considerar el hecho de que, el regreso de población emigrante bien sea temporal o permanente al municipio, no se manifiesta en la mayoría de los casos en un aumento de la población censada en el mismo. Este aspecto es lógico bien sea porque utilizan la vivienda como segunda residencia o,

simplemente, porque al ser población de edad avanzada no tiene necesidad de encontrarse censada en la localidad para acceder a determinados servicios (guarderías, colegios, etc...). Sin embargo, a la inversa, el fenómeno de la emigración sí que repercute en una disminución de la población censada, puesto que se trata de población más joven que, a menudo, necesita estar censada en su población de destino para acceder a esos mismos servicios.

Por tanto, la estadística de población siempre tiene un componente relativo, y especialmente en municipios como Navezuelas, donde se produjo una fuerte emigración durante la década de los 60-70, y ahora dispone de mayores posibilidades de crecer en función del regreso de esos habitantes cuando alcanzan la jubilación.

Por esa misma causa, no puede considerarse en estos municipios directamente ligado el crecimiento del censo de población, al del parque de viviendas previsto, por cuando como se ha comentado, parte de la población que regresa y no aparece censada, requiere rehabilitación de viviendas y servicios.

Hipótesis de crecimiento adoptada

Analizado lo anterior, se considera viable establecer una hipótesis de crecimiento real a medio y largo plazo, considerando las siguientes hipótesis:

- ? Potenciación de los recursos tanto naturales como turísticos dentro del término municipal.
- ? Creación de instalaciones industriales agropecuarias de 1ª transformación de frutas y verduras en el municipio, dinamizando la economía del mismo.
- ? Recuperación de una pequeña parte de la población de retorno, perdida durante la década de los años 60-70.
- ? Establecer una estimación de población no censada y residente de forma habitual u ocasional en el municipio.

PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA ESTIMADA CENSADA HORIZONTE 2025			
AÑO	HABITANTES	VARIACIÓN NETA POR QUINQUENIO	% VARIACIÓN ESTIMADA POR QUINQUENIO
2011	693		
2015	734	41	5,95
2020	793	59	8,02
2025	848	54	6,87
TOTAL.-		155	

Estimándose la posibilidad de recuperar como población de retorno o por segunda residencia en torno a un 15% de los habitantes perdidos entre 1950 y 2011 (15% de 723), obtenemos los siguientes datos:

PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA ESTIMADA NO CENSADA HORIZONTE 2025			
AÑO	HABITANTES	VARIACIÓN NETA POR QUINQUENIO	% VARIACIÓN ESTIMADA POR QUINQUENIO
2011	693		
2015	723	30	4,28
2020	763	41	5,63
2025	802	39	5,09
TOTAL.-		109	

La estimación de población total será:

PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA ESTIMADA TOTAL HORIZONTE 2025			
AÑO	HABITANTES	VARIACIÓN NETA POR QUINQUENIO	% VARIACIÓN ESTIMADA POR QUINQUENIO
2011	693		
2015	1.457	71	10,23
2020	1.556	100	13,65
2025	1.650	93	11,96
TOTAL.-		264	

Con todo lo anterior, se parte de una estimación de incremento poblacional en el horizonte del año 2025 de 264 habitantes, correspondiente con un porcentaje del 38 % de la población actual.

Previsión del modelo de crecimiento adoptado

Considerando una previsión de desarrollo del Planeamiento en torno al 75 % al final de su vigencia, desarrollo que podría considerarse alto, teniendo en cuenta el modelo de crecimiento adoptado, mediante 5 unidades de actuación urbanizadora en SUNC y 1 sector en SURB, todos ellos de uso global residencial, y considerando además un 20% del total de las viviendas de nueva creación previstas por el Plan en nuevas actuaciones como segunda residencia, obtendríamos:

PREVISIÓN PLANEAMIENTO HORIZONTE 2025		
AÑO HORIZONTE 2025	VIVIENDAS (35 VIV/HA)	POBLACIÓN (4HAB/VIV)
	114	455
75% Ejecución Planeamiento	85	341
20% Vivienda 2ª residencia	72	290

Supone una previsión superior al crecimiento estimado en 26 habitantes, que no se considera una desviación sustancial.

Determinaciones de Ordenación estructural

El presente Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- ? La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.

- ? La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- ? La delimitación de unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.
- ? El establecimiento de usos globales y compatibles, la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas y áreas de reparto.
- ? Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- ? La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
- ? Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- ? La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.
- ? La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.
- ? La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.
- ? La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Clasificación

La clasificación del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación.

Dentro del Término Municipal de Navezuelas tenemos las siguientes categorías:

SUELO URBANO	- CONSOLIDADO - NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE	
SUELO NO URBANIZABLE	- PROTEGIDO - COMÚN

A las cuales les corresponden las siguientes superficies:

CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)	TOTAL (Ha)
Suelo Urbano	Consolidado	19,29	26,61
	No Consolidado	7,32	
Suelo No Urbanizable	Protegido	5.904,43	5.904,43
	Común	65,76	65,76
Total TM.-			5.996,8

Perímetro geométrico de las Unidades de Actuación Urbanizadora

Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación urbanizadora y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable reflejando gráficamente cada uno de ellos los planos de Ordenación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ÁREA DE REPARTO 1 (AR 1)	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)
AU-OPO-Nº1	15.210
AU-OPO-Nº2	16.759
AU-OPO-Nº3	39.924
AU-OPO-Nº4	1.317
Total.-	73.210

SUELO URBANIZABLE ÁREA DE REPARTO 3 (AR 3)	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)
SECTOR URB-01	6.997
Total.-	6.997

Respecto a la secuencia del desarrollo y programación de las Unidades de Actuación en suelo urbano consolidado y sectores en suelo urbanizable, todos se podrán desarrollar de forma inminente e indistintamente con un orden aleatorio debido a su geometría y otras características. Aunque se prioriza la programación de la S.URB-01 para el primer quinquenio.

Usos globales y compatibles e intensidades edificatorias

Se establecen los usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística (Áreas Homogéneas), así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo que les corresponda en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Dichos parámetros aparecen reflejados los Planos de Ordenación y en las Normas Urbanísticas en cuanto usos Globales residencial, dotacional e Industrial además de en las correspondientes fichas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Red básica de reserva de terrenos y construcciones con destino dotacional público

Se determina la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Comprende:

- ? Sistema General de Zonas Verdes existentes en SUC y propuestos en SUNC y SUB en el Municipio.
- ? Sistema General de Equipamiento existentes en SUC y propuestos en SUNC y SUB en el Municipio.
- ? Sistema General Viario propuesto en SUNC y SUB en el Municipio.

Nomenclatura: - SGEC: Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario

- SGEL: Sistemas Generales de Espacios Libres

- SGV: Sistemas Generales Viarios

SISTEMAS GENERALES SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NOMENCLATURA	EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
SGEC-SUC-Nº1	Ayuntamiento	67
SGEC-SUC-Nº2	Iglesia de Santiago	336
SGEC-SUC-Nº3	Consultorio	158
SGEC-SUC-Nº4	Colegio Público	2.143
SGEC-SUC-Nº5	Casa de la cultura	177
SGEC-SUC-Nº6	Hogar del Pensionista	163
SGEC-SUC-Nº7	Cementerio municipal	1.022
	Total.-	4.066
NOMENCLATURA	ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m²)
SGEL-SUC-Nº1	Zona Verde 1	3.578
SGEL-SUC-Nº2	Zona Verde 2	2.124
	Total.-	5.702

SISTEMAS GENERALES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
NOMENCLATURA	EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
SGEC-SUNC-Nº1	Piscina municipal	2.561
SGEC-SUNC-Nº2	Pabellón polideportivo	2.581
SGEC-SUNC-Nº3	Residencia de ancianos	964
	Total.-	6.106
NOMENCLATURA	ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m²)
SGEL-SUNC-Nº1	Zona verde 3	1.465
SGEL-SUNC-Nº2	Parque	1.258
	Total.-	2.723
NOMENCLATURA	VIALES	SUPERFICIE (m²)
SGV-SUNC-Nº1	Vial AU-OPO-Nº1	3.009
SGV-SUNC-Nº2	Vial AU-OPO-Nº2	3.548
SGV-SUNC-Nº3	Vial AU-OPO-Nº3	7.607
	Total.-	14.161

SISTEMAS GENERALES SUELO URBANIZABLE		
NOMENCLATURA	EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
-	-	0
NOMENCLATURA	ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m²)
SGEL-SUNC-Nº1	Zona verde 4	1.629
NOMENCLATURA	VIALES	SUPERFICIE (m²)
SGV-SUB-Nº1	Vial SECTOR URB-01	1.087

Cabe especificar, que los sistemas generales de equipamientos y zonas verdes en Suelo Urbano no consolidado (SGEC-SUNC-Nº1, SGEC-SUNC-Nº2, SGEC-SUNC-Nº3 y SGEL-SUNC-Nº2); a excepción del SGEL-SUNC-Nº1 que se sitúa en el actuación urbanizadora AU-OPO-Nº2.

Delimitación, categorización y ordenación del Suelo No Urbanizable

Aparecen clasificadas las áreas correspondientes a las distintas clases de este suelo en los Planos de Ordenación y en cuanto a su ordenación aparecen regulados en el Art. 3. de la Ley 9/2001 (modificación LSOTEX). Se delimita el Suelo no Urbanizable Común y el Protegido, y se dispone de las siguientes subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

- ✍ De protección Natural
- ✍ De protección Ambiental
- ✍ De protección Estructural
- ✍ De protección Infraestructuras y equipamiento
- ✍ De protección Cultural

✍ Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección publica

Suelo Urbano No Consolidado: Por tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, y acogerse este Planeamiento a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010 (modificación LSOTEX), no será necesario hacer reservas de terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Suelo Urbanizable: Se establecen las determinaciones para que el 40% de la edificabilidad residencia atribuida al Suelo Urbanizable en la totalidad de los Sectores se destinen a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (Art. 74.3 de la LSOTEX). No obstante, por tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, y acogerse este Planeamiento a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010 (modificación LSOTEX), mediante resolución del Consejero competente en la materia, podrá eximirse de su cumplimiento.

Determinaciones de la Ordenación detallada

El Plan General de Navezuelas además de establecer la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, en función de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, establece la ordenación detallada completa correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable. Contempla por tanto:

- ? El trazado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano, y conforme con la ordenación estructural.
- ? La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- ? La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
- ? Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- ? El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- ? La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y ART. 27, 28 Y 30 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LA LEY 9/2010

Suelo Urbano consolidado

Según el Art. 74 (apartado 1 y 2.2.a) de la LSOTEX, el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX), y la Ley 9/2010 (modificación LSOTEX), los límites de la potestad de planeamiento; estándares mínimos de calidad y cohesión urbana, define para poblaciones inferiores a 2.000 habitantes, una edificabilidad máxima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y un módulo por habitante de 33 m^2 .

Estos estándares mínimos, es preciso comprobarlos, a efectos de conocer cual es la situación de partida respecto de la evolución y consolidación histórica del casco urbano. Según Art. 27 del Reglamento tenemos que la edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Se ha procedido al estudio de la edificabilidad por manzanas atribuida por las anteriores Normas Subsidiarias obteniéndose las siguientes conclusiones:

La edificabilidad prevista en SUC y calificados como uso global residencial, está por encima de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ establecido en el artículo nº 27 del REPLANEX. Para obtener la misma, se ha sumado el conjunto de superficies de suelo de cada una de las manzanas de

uso residencial dentro del suelo urbano consolidado, obteniéndose una superficie total de suelo de 151.463 m² de uso residencial. Posteriormente, se ha hecho un estudio de la edificabilidad de tres manzanas características dentro del suelo urbano consolidado, aplicándoles la ordenanza vigente para uso residencial: ORDENANZA 1. Se ha obtenido la edificabilidad real de las mismas y, posteriormente, se han extrapolado los datos al conjunto de manzanas de uso residencial:

SUPERFICIES DE MANZANAS DE SUC (m ²)					
Manzana 1	3.069	Manzana 24	1.869	Manzana 47	108
Manzana 2	4.624	Manzana 25	1.142	Manzana 48	1.438
Manzana 3	982	Manzana 26	565	Manzana 49	1.709
Manzana 4	1.400	Manzana 27	305	Manzana 50	4.133
Manzana 5	2.089	Manzana 28	2.269	Manzana 51	1.660
Manzana 6	3.678	Manzana 29	509	Manzana 52	647
Manzana 7	2.538	Manzana 30	767	Manzana 53	1.112
Manzana 8	2.830	Manzana 31	155	Manzana 54	670
Manzana 9	2.725	Manzana 32	765	Manzana 55	922
Manzana 10	4.032	Manzana 33	625	Manzana 56	4.060
Manzana 11	2.427	Manzana 34	1.495	Manzana 57	9.403
Manzana 12	1.689	Manzana 35	103	Manzana 58	4.229
Manzana 13	920	Manzana 36	1.291	Manzana 59	1.656
Manzana 14	2.921	Manzana 37	200	Manzana 60	880
Manzana 15	293	Manzana 38	1.657	Manzana 61	2.331
Manzana 16	1.641	Manzana 39	2.985	Manzana 62	2.891
Manzana 17	379	Manzana 40	1.242	Manzana 63	4.400
Manzana 18	4.107	Manzana 41	1.482	Manzana 64	4.061
Manzana 19	6.049	Manzana 42	1.625	Manzana 65	4.367
Manzana 20	829	Manzana 43	523	Manzana 66	3.573
Manzana 21	2.651	Manzana 44	616	Manzana 67	15.613
Manzana 22	2.245	Manzana 45	489	Manzana 68	1.783
Manzana 23	2.505	Manzana 46	515		
Total Suelo Uso Residencial SUC					151.463

Estudiadas tres manzanas características obtenemos que:

EDIFICABILIDAD MANZANAS EN SUC		
MANZANAS DE REFERENCIA EN SUC	MANZANA (m ²)	EDIFICABILIDAD ORDENANZA 1
Manzana 25: Comprendida entre las calles Sahujal, Torrecillas y Mártires	1.142	2.609
Manzana 41: Comprendida entre las calles Llana, Santiago y Las Villuercas	1.482	2.800
Manzana 62: Comprendida entre las avenidas Virgen de Guadalupe Pérez y Extremadura	2.891	3.531
Total.-	5.515	8.940
Edificabilidad manzanas estudiadas (m ² s/m ² t)		1,62
m ² edificables SUC		245.527
Edificabilidad SU (m ² s/m ² t)		0,87

El resultado es de 245.527 m² de techo edificable, dentro del suelo urbano consolidado y una edificabilidad aplicada a todo el núcleo urbano de 0,87 m²s/m²t.

La edificabilidad del casco se ve condicionada por la propia morfología de la manzana residencial. El casco urbano está configurado por manzanas estrechas y

alargadas, aunque también nos encontramos algunas manzanas cuadrangulares. Al aplicarse la Ordenanza 1, que fija el aprovechamiento en función del fondo edificable y que permite edificar tres alturas (sin especificar anchura de las calles), se generan manzanas colmatadas con calles muy estrechas.

Según los datos analizados anteriormente, el Plan General, puesto que no existe edificabilidad excedentaria, no debe prever reservas dotacionales públicas.

Por otro lado, del análisis de las dotaciones existentes actualmente en el municipio se deducen los siguientes valores:

EQUIPAMIENTO EXISTENTES EN SUC (S. Locales + S. Generales)	
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
Ayuntamiento	67
Iglesia de Santiago	336
Consultorio	158
Colegio Público	2.143
Casa de la cultura	177
Cementerio municipal	1.022
Total.-	3.903
ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m²)
Zona Verde 1	3.578
Zona Verde 2	2.124
Total.-	5.702
Total dotaciones en SUC.-	9.778

Aplicando un estándar de 35m²s/100m²t, a la superficie edificable del suelo urbano se deduce la existencia del siguiente déficit dotacional:

DÉFICITS DOTACIONAL EN SUC	
Estándar 35 m ² s/100 m ² t	85.934
Déficits m ² s	76.156

No obstante, en virtud de lo dispuesto en la Ley 9/2010, de 18 de octubre de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación de Extremadura, en su disposición adicional tercera a la que se acoge este Plan General, en suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización, no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

Aún así, el Plan General de Navezuelas contempla:

1.- Las alturas máximas permitidas en todo el casco urbano es de tres plantas sobre rasante, independientemente de la anchura de los viales.

2.- Creación de un sector de uso global dotacional público e industrial en suelo Urbano No Consolidado en el Área de Reparto 2, que separará los usos residenciales de los industriales en el Municipio, y complementará con las siguientes dotaciones:

EQUIPAMIENTO EXISTENTES EN SUNC. ÁREA DE REPARTO 2.	
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
Piscina municipal	2.561
Pabellón polideportivo	2.581
Residencia de ancianos	964
Total.-	6.106
ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m²)
Parque	1.258
Total.-	1.258
Total dotaciones en SUNC (AR 2).-	7.364

3.- La Ordenanza 1 reguladora de edificación en suelo urbano consolidado mantiene inalterable los parámetros básicos que regulan las condiciones de volumen; fondo edificable, retranqueos, superficie ocupable de parcela y altura. Esto garantiza que el Plan General no contempla incremento de edificabilidad dentro del suelo urbano, y, por tanto, necesidad de incremento adicional de dotaciones respecto de las contempladas hasta el momento de su aprobación por las Normas Subsidiarias anteriores.

COMPARATIVA DE ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICACIÓN EN SU ENTRE PLANEAMIENTOS	ORDENANZA 1 RESIDENCIAL NN.SS. de planeamiento	ORDENANZA RESIDENCIAL (ÁREA TRADICIONAL) Plan General Municipal
Fondo Máximo Edificable	No se contempla	El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
Retranqueos	No se contemplan	No se permiten retranqueos en ninguna planta. Se permiten entrantes de la portada principal.
Superficie ocupable de parcela	La superficie ocupada del solar dependerá de las condiciones de edificabilidad de la ordenanza y de las dimensiones del mismo.	Se fija en el 100%.
Altura máxima	Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 9,50 m a la cara inferior del forjado superior.	Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 9,50 m a la cara inferior del forjado superior.

Suelo Urbano no consolidado

Las reglas sustantivas de ordenación en el Suelo Urbano No Consolidado, se concretan en:

a) La edificabilidad no podrá superar el valor de 0,70 m²/m² y un módulo por habitante de 33 m² en los municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El Plan General Municipal de Navezuelas establece una edificabilidad con valor de 0,7 m²/m², y dos áreas de reparto en Suelo Urbano no Consolidado con los aprovechamientos medios siguientes:

- Área de Reparto 1 (AU-OPO-Nº1, Nº2, Nº3 y Nº4): 0,564570414

b) La reserva de suelo para dotaciones públicas, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15 % de la superficie de la Unidad de Actuación y se podrán concentrar en uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes.

c) Las previsiones de plazas de aparcamiento, tanto privadas como públicas se detallan y justifican en las tablas siguientes en función de las determinaciones del Art. 74 de la LSOTEX.

d) 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.

A continuación se detalla los parámetros correspondientes a las Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo:

- Superficie total de la AU
- Superficie Neta (m^2s)
- Uso Global
- Edificabilidad máxima lucrativa (m^2t/m^2s).
- Aprovechamiento Objetivo (m^2t).
- Dotaciones mínimas según LSOTEX (m^2s): 15% de la Unidad de Actuación.
- Zonas verdes según PGM (m^2s).
- Equipamientos según PGM (m^2s).
- Total dotaciones PGM (m^2s)
- Exceso/defecto dotaciones LSOTEX-PGM (m^2s)
- Plazas aparcamiento según PGM (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación residencial.
- Nº máximo de viviendas (Uds): 35 viviendas por hectárea.

STANDARES. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO													
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s) (Snet+SGi+Sge+VP)	SUPERFICIE TOTAL AM (m ² s) (Snet+SGi)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA (m ² s/m ² t)	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t)	DOTACIONES MÍNIMAS LSOTEX (m ² s) (15%de la Snet)	ZONAS VERDES PGM (m ² s)	EQUIPAMIENTO PGM (m ² s)	TOTAL DOTACIONES PGM (m ² s)	EXCESO/DEFECTO DOTACIONES PGM/LSOTEX	PLAZAS DE APARCAMIENTO PGM (ud)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)
AU-OPO-Nº1	15.210	15.210	12.201	0,7	Residencial	8.541	1.830	0	0	0	-1.830	85	43
AU-OPO-Nº2	16.759	16.759	13.211	0,7	Residencial	9.248	1.982	1.465	0	1.465	-517	92	46
AU-OPO-Nº3	39.924	39.924	32.317	0,7	Residencial	22.622	4.848	0	0	0	-4.848	226	113
AU-OPO-Nº4	1.317	1.317	1.317	0,7	Residencial	922	198	0	0	0	-198	9	5
TOTAL	73.210	73.210	59.046			41.332	8.857	1.465	0	1.465	-7.392	413	207

UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s) (Snet+SGi+Sge+VP)	SUPERFICIE TOTAL AM (m ² s) (Snet+SGi)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA (m ² s/m ² t)	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t)	DOTACIONES MÍNIMAS LSOTEX (m ² s) (15%de la Snet)	ZONAS VERDES PGM (m ² s)	EQUIPAMIENTO PGM (m ² s)	TOTAL DOTACIONES PGM (m ² s)	EXCESO/DEFECTO DOTACIONES PGM/LSOTEX	PLAZAS DE APARCAMIENTO PGM (ud)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)
AU-OPO-Nº5	14.987	7.623	4.759	0,7	Industrial	3.331	714	1.258	6.106	7.364	6.650	24	0
TOTAL	14.987	7.623	4.759			3.331	714	1.258	6.106	7.364	6.650	24	0

Por acogerse el Plan General a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, la unidad de Actuación Urbanizadora AU-OPO-Nº4, que dispone de una superficie neta inferior a 5.000 m², podrá ejecutar la ordenación urbanística mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria.

Por estar acogido a esta Disposición Adicional, las reservas de suelos destinadas a dotaciones públicas se pueden concentrar en el uso público que se considere más idóneo por el Municipio. La Ordenación Detallada que propone el Plan destina estos suelos mayoritariamente a zonas verdes por evitar la microparcelación destinada a otras dotaciones repartidas por el casco urbano.

Por todo lo anterior, las reservas dotacionales de las distintas Unidades de Actuación, se compensarán con el exceso existente de dotaciones en la Unidad de Actuación AU-OPO-Nº5, el defecto de dotaciones hasta llegar al 15% que estipula el Art. 74 de la LSOTEX, se destinarán en su totalidad a zonas verdes, las cuales se ubicarán en la unidad de Actuación AU-OPO-Nº2 y en el Sector URB-01, puesto que en éste último se quiere crear un paseo. Las reservas serán abonadas por los propietarios según el procedimiento definido en el Artículo 155.3 de la LSOTEX, y destinándose estos fondos por parte de la Administración a la adquisición de las Dotaciones públicas citadas, que en todo caso, deberán contemplar la adquisición de los terrenos correspondientes al sistema local de zonas verdes. El resto de los fondos deberán quedar adscritos a la adquisición de otras dotaciones públicas en otras zonas del casco urbano.

Suelo Urbanizable

Las reglas sustantivas de ordenación en el Suelo Urbanizable, se concretan en:

a) La edificabilidad no podrá superar el valor de 0,70 m²/m² y un módulo por habitante de 33 m² en los municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El Plan General Municipal de Navezuelas establece una edificabilidad con valor de 0,7 m²/m², y un área de reparto en Suelo Urbanizable con el aprovechamiento medio siguiente:

- Área de Reparto 3 (SECTOR URB-01): 0,591253394

b) La reserva de suelo para dotaciones públicas, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15 % de la superficie de la Unidad de Actuación y se podrán concentrar en uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes.

c) Las previsiones de plazas de aparcamiento, tanto privadas como públicas se detallan y justifican en las tablas siguientes en función de las determinaciones del Art. 74 de la LSOTEX.

d) Se establecen las determinaciones para que el 40% de la edificabilidad residencia atribuida al Suelo Urbanizable en la totalidad de los Sectores se destinen a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (Art. 74.3 LSOTEX).

No obstante, por tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, y acogerse este Planeamiento a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, mediante resolución del Consejero competente en la materia, podrá eximirse de su cumplimiento.

A continuación se detallan los parámetros correspondientes al Sector en Suelo Urbanizable, estableciendo:

- Superficie total del Sector
- Superficie Neta (m²s)
- Uso Global

- Edificabilidad máxima lucrativa (m^2t/m^2s).
- Aprovechamiento Objetivo (m^2t).
- Dotaciones mínimas según LSOTEX (m^2s): 15% de la Unidad de Actuación.
- Zonas verdes según PGM (m^2s).
- Equipamientos según PGM (m^2s).
- Total dotaciones PGM (m^2s)
- Exceso/defecto dotaciones LSOTEX-PGM (m^2s)
- Plazas aparcamiento según PGM (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación residencial.
- Nº máximo de viviendas (Uds): 35 viviendas por hectárea.

STANDARES. SUELO URBANIZABLE													
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s) (Snet+Sgi+Sge+VP)	SUPERFICIE TOTAL AM (m ² s) (Snet+Sgi)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA (m ² s/m ² t)	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t)	DOTACIONES MÍNIMAS LSOTEX (m ² s) (15%de la Snet)	ZONAS VERDES PGM (m ² s)	EQUIPAMIENTO PGM (m ² s)	TOTAL DOTACIONES PGM (m ² s)	EXCESO/DEFECTO DOTACIONES PGM/LSOTEX	PLAZAS DE APARCAMIENTO PGM (ud)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)
SECTOR URB-01	6.997	6.997	5.910	0,7	Residencial	4.137	887	1.629	0	1.629	743	30	21
TOTAL	6.997	6.997	5.910			4.137	887	1.629	0	1.629	743	30	21

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN**Gestión del Suelo Urbano. Actuaciones en Suelo Urbano**

Se incluyen un total de 4 Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Urbano No Consolidado. El Plan General Municipal presenta para todas ellas Ordenación detallada. Su gestión y desarrollo para cada unidad será unitaria.

La **Gestión** será **indirecta** mediante sistema de **compensación**, requiriéndose para su tramitación y aprobación:

- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

En el caso de no ser asumida la Ordenación detallada propuesta por el Plan General Municipal, se requerirá además:

- Plan parcial de Mejora que modifique la Ordenación detallada propuesta por el Plan de acuerdo con las disposiciones del 52 y siguiente del RPLANEX.

Las Unidades de actuación que se prevén, aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación, y son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE TOTAL AM (m²)
AU-OPO-Nº1	Residencial	15.210	10.647
AU-OPO-Nº2	Residencial	16.759	11.731,3
AU-OPO-Nº3	Residencial	39.924	27.946,8
AU-OPO-Nº4	Residencial	1.317	921,9
Total.-		73.210	51.247

Gestión del Suelo Urbanizable. Actuaciones en Suelo Urbanizable

Se incluyen un sector en Suelo Urbanizable. El Plan General Municipal presenta para el sector una Ordenación detallada. Su gestión y desarrollo será unitaria.

La **Gestión** será **indirecta** mediante sistema de **compensación**, requiriéndose para su tramitación y aprobación:

- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

En el caso de no ser asumida la Ordenación detallada propuesta por el Plan General Municipal, se requerirá además:

- Plan parcial de Mejora que modifique la Ordenación detallada propuesta por el Plan de acuerdo con el artículo 52 y siguientes del RPLANEX.

El sector que se prevé, aparece grafiado en la serie de planos de Ordenación, y es el siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE TOTAL AM (m²)
SECTOR URB-01	Residencial	6.997	4.897,9

Viabilidad económica

El coste económico previsto por el Plan General Municipal para el desarrollo de cada Actuación Urbanizadora o Sector será el correspondiente a la suma de las siguientes variables: Planeamiento, proyectos y gestión; urbanización; infraestructuras; equipamientos y zonas verdes.

Suelo Urbano No Consolidado

- Planeamiento, proyectos y gestión

En las Actuaciones Urbanizadoras se consideran los siguientes precios unitarios:

- ? Proyectos de compensación: 2 € x Superficie (m²)
- ? Gestión (Gastos Junta, Publicaciones, etc): 3.000 € x nº AU
- ? Proyecto Urbanización: 15 € x Superficie (m²)

A continuación se incluye la valoración de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de las Unidades de Actuación:

PLANEAMIENTO, PROYECTOS Y GESTIÓN (SUNC)					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²s) (Snet+Sgi+Sge+VP)	PROYECTO COMPENSACIÓN (€)	GESTIÓN (€)	PROYECTO URBANIZACIÓN (€)	TOTAL (€)
AU-OPO-Nº1	15.210	30.420	3.000	228.150	261.570
AU-OPO-Nº2	16.759	33.518	3.000	251.385	287.903
AU-OPO-Nº3	39.924	79.848	3.000	598.860	681.708
AU-OPO-Nº4	1.317	2.634	3.000	19.755	25.389
TOTAL.-					1.256.570

El agente inversor es el sector privado en la totalidad del coste de las Actuaciones Urbanizadoras.

- Urbanización

Como se ha descrito en el apartado 5.1, el sistema elegido será por compensación, por lo que el suelo es obtenido por cesión de los particulares beneficiados en cada unidad, y los costes de urbanización son igualmente a cargo del sector privado.

Para el cálculo de la urbanización, se han estudiado las infraestructuras actuales (viales y redes) con los que cuenta cada actuación, y se han estimado los que faltan.

- ? AU-OPO-Nº1: Actualmente no dispone de los servicios generales, y el vial existente se encuentra en tierras.
- ? AU-OPO-Nº2: Los viales se encuentran pavimentados con hormigón, estando ejecutadas en su mayor parte las redes de abastecimiento y saneamiento, pero carece de red eléctrica.
- ? AU-OPO-Nº3: Carece de viales pavimentados, a excepción de un tramo que se encuentra hormigonado, de red eléctrica, y de las redes de abastecimiento y saneamiento.
- ? AU-OPO-Nº4: Cuenta con las infraestructuras necesarias y se encuentra pavimentado.

AU-OPO-Nº1			
VIALES	VIALES PGM (m²)	VIALES (€/m²)	COSTE URBANIZACIÓN VIALES (€)
Viales en tierra	2.472	50	123.600
Viales sin ejecutar	537	100	53.656
Total.-			177.300
REDES	REDES PGM (ml)	REDES (€/ml)	COSTE URBANIZACIÓN REDES (€)
Abastecimiento	394	100	39.400
Saneamiento	366	150	54.963
Electricidad	354	200	70.800
Comunicaciones	360	150	54.000
Alumbrado Público	516	150	77.400
Total.-			296.563
TOTAL.-			473.863
Nota: En el precio de los viales se incluye la parte proporcional a Acerados y Señalización			

AU-OPO-Nº2			
VIALES	VIALES PGM (m²)	VIALES (€/m²)	COSTE URBANIZACIÓN VIALES (€)
Viales sin ejecutar	259	100	25.900
Total.-			25.900
REDES	REDES PGM (ml)	REDES (€/ml)	COSTE URBANIZACIÓN REDES (€)
Abastecimiento	351	100	35.100
Electricidad	319	200	63.800
Comunicaciones	350	150	52.500
Alumbrado Público	404	150	60.600
Total.-			212.000
TOTAL.-			237.900
Nota: En el precio de los viales se incluye la parte proporcional a Acerados y Señalización			

AU-OPO-Nº3			
VIALES	VIALES PGM (m²)	VIALES (€/m²)	COSTE URBANIZACIÓN VIALES (€)
Viales en tierra	5.950	50	297.500
Viales sin ejecutar	1.042	100	104.200
Total.-			401.700
REDES	REDES PGM (ml)	REDES (€/ml)	COSTE URBANIZACIÓN REDES (€)
Abastecimiento	290	100	29.000
Saneamiento	329	150	49.350
Electricidad	1.171	200	234.200
Comunicaciones	1.170	150	175.500
Alumbrado Público	1.306	150	195.900
Total.-			683.950
TOTAL.-			1.085.650
Nota: En el precio de los viales se incluye la parte proporcional a Acerados y Señalización			

Obteniéndose un coste total de:

URBANIZACIÓN SUNC	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL URBANIZACIÓN (€)
AU-OPO-Nº1	473.863
AU-OPO-Nº2	237.900
AU-OPO-Nº3	1.085.650
AU-OPO-Nº4	0
TOTAL.-	1.797.413

- Infraestructuras

En infraestructuras, se prevé continuar con el acerado existente en la Avenida de Extremadura y en la C/ Solana hasta la piscina municipal. La superficie de acerado es de unos 1.500 m², fijando un precio de 40 €/m², se obtiene una cantidad de 60.000 €, que será financiada por la Administración.

- Equipamiento

Tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, no se prevé la construcción de ningún equipamiento.

- Zonas Verdes

El ajardinamiento previsto se trata de creación de nuevas zonas obtenidas de cesiones y reposiciones de zonas existentes, se fija un precio de 60 €/m². Las superficies estimadas junto con su inversión se adjuntan a continuación.

ZONAS VERDES (SUNC)			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	ZONAS VERDES (m²)	PROYECTO (€)	TOTAL (€)
AU-OPO-Nº2	1.465	60	87.900
TOTAL.-			87.900

Suelo Urbanizable

- Planeamiento, proyectos y gestión

En los Sectores se consideran los siguientes precios unitarios:

- ? Plan Parcial: 2.500 € x Superficie(m²)
- ? Gestión (Gastos Junta, Publicaciones, etc): 9.000 € x Planes
- ? Proyecto Urbanización: 1 € x Superficie (m²)

A continuación se incluye la valoración de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del Sector:

PLANEAMIENTO, PROYECTOS Y GESTIÓN (SURB)					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²s) (Smeta+Sgi+Sge+VP)	PLAN PARCIAL (€)	GESTIÓN (€)	PROYECTO URBANIZACIÓN (€)	TOTAL (€)
SECTOR URB-01	6.997	1.749	9.000	6.997	17.746
TOTAL.-					17.746

El agente inversor es el sector privado en la totalidad del coste del sector.

- Urbanización

Como se ha descrito en el apartado 5.2, el sistema elegido será por compensación, por lo que el suelo es obtenido por cesión de los particulares beneficiados en cada unidad, y los costes de urbanización son igualmente a cargo del sector privado.

Para el cálculo de la urbanización, se han estudiado las infraestructuras actuales (viales y redes) con los que cuenta el sector, y se han estimado los que faltan.

- ? Sector S.URB-01: Actualmente consta de un vial en tierras, y de redes de abastecimiento y saneamiento.

SECTOR URB-01			
VIALES	VIALES PGM (m²)	VIALES (€/m²)	COSTE URBANIZACIÓN VIALES (€)
Viales sin ejecutar	1.087	100	108.700
Total.-			108.700
REDES	REDES PGM (ml)	REDES (€/ml)	COSTE URBANIZACIÓN REDES (€)
Electricidad	294	200	58.800
Comunicaciones	294	150	44.100
Alumbrado Público	294	150	44.100
Total.-			147.000
TOTAL.-			255.700
Nota: En el precio de los viales se incluye la parte proporcional a acerados y señalización			

- Infraestructuras

En infraestructuras, no se prevé ninguna mejora de instalaciones existentes, que en caso de incluirse, serían financiadas por la Administración.

- Equipamiento

Tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, no se prevé la construcción de ningún equipamiento.

- Zonas Verdes

El ajardinamiento previsto se trata de creación de nuevas zonas obtenidas de cesiones y reposiciones de zonas existentes, se fija un precio de 60 €/m². Las superficies estimadas junto con su inversión se adjuntan a continuación:

ZONAS VERDES (SURB)			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	ZONAS VERDES (m²)	PROYECTO (€)	TOTAL (€)
SECTOR URB-01	1.629	60	97.740
TOTAL.-			97.740

Total de Gastos Municipales

De todo lo anterior se deduce que los gastos a soportar por el Ayuntamiento de Navezuelas, es el correspondiente a la creación de zonas verdes y al acerado, ascendiendo a un total de **245.640 €**.

Áreas de Reparto**Aprovechamiento subjetivo**

En Suelo urbano Consolidado, no incluido en Unidades de Actuación, 100% del aprovechamiento objetivo, es decir, el real y permitido por el Planeamiento.

En Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación y en Suelo Urbanizable, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) es el que marque la legislación en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización. En la fecha de redacción de este Plan General Municipal el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.

Aprovechamiento Objetivo de las Unidades de Actuación

Según el Artículo 74 de la LSOTEX y su modificación en la Ley 9/2010, la edificabilidad no podrá superar en nuevos desarrollos urbanísticos 0,70 m²/m² en municipio con población derecho inferior a 20.000 habitantes.

El Plan General de Navezuelas, propone las siguiente edificabilidades máximas en función del uso global de las Unidades o sectores:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL: 0,70 m²/m²

- USO GLOBAL INDUSTRIAL: 0,70 m²/m²

La superficie a considerar en cada una de las Unidades de Actuación o Sectores será la superficie neta del mismo, obtenida de restar a la superficie total de estas, los SS.GG incluidos y adscritos a su destino, y las vías pecuarias.

Coeficientes de ponderación en función del uso y de la tipología

Coeficientes en función del uso

- RESIDENCIAL: 1,00
- INDUSTRIAL: 0,70
- DOTACIONAL: 0,00

La elección del coeficiente corrector en función del uso se basa en el propio rendimiento económico que genera en el municipio el uso residencial respecto del industrial.

Coeficientes en función de la tipología

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA: 1,00
- INDUSTRIAL: 1,00

Por considerar el Plan General una sola norma zonal por uso, no se ha considerado coeficiente corrector en función de la tipología.

Criterios de delimitación de las Áreas de Reparto

Según el Artículo 33 de la LSOTEX, las Áreas de reparto constituirán uno o varios sectores completos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, con la finalidad de que áreas con un mismo uso global dispongan de aprovechamiento medio similar. Este Plan General Municipal delimita tres Áreas de Reparto, dos en Suelo Urbano No Consolidado y una en Suelo Urbanizable.

Áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Se delimitan:

- Área de Reparto 1 (AR-1): AU-OPO-Nº1, AU-OPO-Nº2, AU-OPO-Nº3 y AU-OPO-Nº4 (Aprovechamiento medio: 0,564570414)

Área de reparto en Suelo Urbanizable

- Área de Reparto 2 (AR-2): SECTOR URB-01 (Aprovechamiento medio: 0,591253394)

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO-ARTÍSTICO EN PARTICULAR

Generalidades

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él 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. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural y en los de ordenación detallada en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

También se incluye en el catalogo la Protección del Patrimonio arqueológico, recogido en sus correspondiente fichas. La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

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 II. 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 de Educación y Cultura del Gobierno de Extremadura, 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.

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

Denominación	Ubicación	Titularidad	Cronología	Estilo	Uso Actual
Casa popular	C/Rosales Llana	Privada	-	Popular	Abandonada
Casas porticadas	C/Juan Carlos I, 1 y 3	Privada	-	Popular	Viviendas
Era del Gato	Ctra. Local a Berzocana	Privada	-	Popular	Abandonada
Iglesia de Santiago	C/Iglesia	Iglesia Católica	Siglo XVI-XX	-	Religioso

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

Cabe destacar, que aunque las pinturas rupestres de La Era del Gato aparecen dentro del Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se trata de un error, puesto que no se encuentra dentro del término municipal de Navezuelas, si no de Cabañas del Castillo.

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.

Denominación	Ubicación	Titularidad	Uso Actual
Casa popular	C/Fragua nº19	Gran propietario	Vivienda
Almacén	C/Estrella nº2 con almacén ubicado en la c/Sol	Pequeño propietario	Almacén
Casa popular	C/ El Arroyo nº13	Pequeño propietario	Abandonada

A todas las casas se les asigna un Nivel III de Protección Parcial.

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

Denominación y Titularidad	Ubicación	Uso Actual
Vivienda de pequeño propietario	C/ Mártires nº4	Vivienda (Reformada)
Vivienda de mediano propietario	C/ Honda, nº1	Vivienda
Vivienda de mediano propietario	C/ Real, nº6	Vivienda (Reformada)
Vivienda de mediano propietario	C/ Arroyo, nº7	Vivienda (Reformada)
Vivienda de pequeño propietario	C/ Arroyo, nº11	Vivienda
Vivienda de gran propietario	C/ Arroyo, nº13	Vivienda
Vivienda de trabajador	C/ Moral, nº2	Vivienda
Vivienda de pequeño propietario	C/ Arroyo, nº19	Abandonada

Denominación y Titularidad	Ubicación	Uso Actual
Vivienda de mediano propietario y apriscos	C/ Rosales, nº6 y 8	Vivienda
Vivienda de pequeño propietario	C/ Rosales, nº4	Vivienda
Vivienda de gran propietario	C/ Juan Carlos I, nº36	Vivienda (Reformada)

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 III de Protección Parcial.

Cartas Arqueológicas

Las Cartas Arqueológicas indican que en esta localidad se encuentran los siguientes yacimientos Arqueológicos.

CARTAS ARQUEOLÓGICAS
Los Concejiles (Pintura rupestre) Pintura rupestre esquemática (García Arranz 1997: 130). GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140.
Cueva de la Era del Gato (Pintura rupestre) M.T.N. 707: 39° 27' 22" N, 5° 26' 22" W. Altitud: 980 m. (García Arranz 1990: 36, 85-93). Pintura rupestre esquemática. Nueve paneles. Motivos: barras, petroglifoides, soliformes pectiniformes, antropomorfos, y otros... (García Arranz 1990: 85-93). GARCÍA ARRANZ, J.J. (1990): La pintura rupestre esquemática en la comarca de las Villuercas (Cáceres). Cáceres. GONZÁLEZ CORDERO, A.; ALVARADO GONZALO, M. (1993): Nuevas pinturas rupestres en Extremadura. Pintura naturalista en el entramado esquemático de las Villuercas (Cáceres), Revista de Arqueología, 143: 18-25. GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140. En la Carta, en término de Cabañas del Castillo. Planta y perfil de la cueva y croquis de los paneles (García Arranz 1990: 85-93). Dispersión de la pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres (González Cordero et al. 1993: 21) y en la sierra de las Villuercas (González Cordero et al. 1993: 22). En García Arranz (1990: 85-93), se lo considera en término de Cabañas del Castillo.
Abrigo de Víctor Pizarro Coord.: UTM: 2939 / 43738 Sierra de las Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero, Término municipal: Navezuelas. Descripción: Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas.

A los elementos pertenecientes a la carta arqueológica, se les asigna un Nivel I de Protección Integral.

Los Concejiles, de igual manera que las pinturas rupestres de la Era del Gato, aparecen en la carta arqueológica de Navezuelas, pero se trata de un error, puesto que no se encuentra dentro del término municipal de Navezuelas, si no de Cabañas del Castillo.

Condiciones de las obras en patrimonio catalogado

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios y elementos catalogados son los siguientes, según las definidas en las Normas Urbanísticas del PGM:

- a) Restauración
- b) Conservación o Mantenimiento
- c) Consolidación o Reparación
- d) Acondicionamiento o Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Demolición
- g) Reconstrucción
- h) Obras exteriores de reforma menor.

Deberes de conservación

Efectos de la catalogación

Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de solares (Decreto 635/1.964 de 5 Marzo) y también parcialmente del Régimen General de declaración de estado ruinoso.

Se declara mediante la inclusión de este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados. La catalogación implica así mismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regimenes de subvenciones, exenciones fiscales, etc.

Deberes de conservación de los bienes catalogados

Corresponde a la administración, debido a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y la vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos elementos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Estado ruinoso de los bienes catalogados

a) Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos: Situación de ruina irreparable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia.

La declaración de ruina no implicará la demolición en ningún caso.

Infracciones

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el Patrimonio catalogado los que se incluyen en la Ley del Suelo 15/2001.

Ampliación del Catálogo

El catálogo podrá ser modificado durante el periodo del Plan para la inclusión de nuevos elementos, excluir alguno o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo, cumpliendo las siguientes condiciones:

No se entenderá en ningún caso, motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL HAGA INDISPENSABLE, EN SU CASO, LA DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINO O TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

Análisis de la Ordenación respecto a los Términos Municipales colindantes

Analizado el Término Municipal y sus necesidades futuras de disponibilidad de suelo para un desarrollo coherente con sus expectativas, se observa que no se encuentran limitadas sus posibilidades de crecimiento por los Términos Municipales colindantes, respecto del suelo urbano, tampoco del suelo urbanizable disponiendo de amplias posibilidades para su transformación, allá donde se cumplan los estándares de calidad y cohesión urbana previstos por el Planeamiento y la ejecución de las infraestructuras necesarias para su desarrollo, de acuerdo con la Ley.

Analizado desde el punto de vista geomorfológico, no existen tampoco limitaciones con respecto al acceso a lugares de especial interés que por sus cualidades y atractivo para el desarrollo del medio natural se considere que se vea favorecido al modificar los límites del Término Municipal, en relación con sus colindantes.

No existe en la actualidad un planeamiento territorial director estructurante que indique que deban ser alterados los límites del Término Municipal, en función de intereses supramunicipales.

Existen únicamente dos yacimientos arqueológicos, en referencia a pinturas rupestres, que se debería recoger en el Término Municipal de Cabañas del Castillo, debido a que su zona de protección se encuentra dentro de este Término Municipal, y no dentro del de Navezuelas: Era del Gato y Los Concejiles.

No es necesario tramitar ninguna modificación conjunta respecto a los límites de los Términos Municipales colindantes. No existe un Plan Territorial, por lo que se recomienda la redacción de uno, para unificar los criterios de los Términos colindantes. Se recomienda la misma o similar clasificación del suelo en cuanto a protección en todos los Términos colindantes.

JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, Y QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Actualmente se encuentra en fase de redacción el Plan Territorial de las Villuercas-Ibores-Jara, dentro de cuyo ámbito de actuación se encuentra el Término Municipal de Navezuelas.

El Plan General de Navezuelas se adapta a las directrices Territoriales contenidas en este en relación a la Delimitación del Término Municipal y Clasificación del Suelo No Urbanizable.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Carreteras

Afecta a las carreteras y caminos de carácter estructural que pasan por el Término Municipal. Son las siguientes:

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

En cuanto a las carreteras, corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

Con carácter general para las carreteras, se respetarán los siguientes puntos:

- Línea de edificación
- Zona de dominio público
- Zona de servidumbre
- Zona de afección.

En cuanto a parcelaciones, licencias de edificación, de uso y actividad y otras actuaciones colindantes con carreteras: Será necesaria la pertinente autorización previa del servicio de carreteras, cuando éstas se sitúen en zonas de influencias de carreteras o se planteen nuevos accesos o modificación de los existentes. Cabe destacar como particularidad, que las propiedades colindantes de la CC-121 y CC-97, están afectadas por las zonas de protección, con las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

Asimismo las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones de cualquier tipo a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, precisarán el informe y autorización de la Diputación de Cáceres. También lo precisarán aquellas instalaciones, que no estando incluidas en la zona de protección de carreteras, accedan utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, la correspondiente autorización o informe favorable, para el acondicionamiento del mismo.

Caminos

En base a la Ley 12/2001, tiene por objeto establecer el régimen jurídico privativo de los caminos públicos de Extremadura.

Dicho régimen se extiende a todos los aspectos relacionados con la planificación, financiación, proyecto, construcción, modificación, conservación, explotación, uso y defensa de los caminos públicos, así como a los relacionados con la integración de los mismos en su entorno.

A 15 de junio de 2007, la evolución de la aprobación de los catálogos de caminos públicos por los ayuntamientos es la siguiente:

En la provincia de Badajoz están aprobados provisionalmente los catálogos correspondientes a 110 de los 164 términos municipales de esta provincia, y se han aprobado con carácter definitivo los correspondientes a 64 de ellos, representando un 67 % y un 39 %, respectivamente.

En la provincia de Cáceres la aprobación de los catálogos está más avanzada. Así, se han aprobado provisionalmente los catálogos correspondientes a 153 de los 219 términos municipales de esta provincia, y se han aprobado con carácter definitivo los correspondientes a 89 de ellos, representando un 70 % y un 41 %, respectivamente.

A la vista de estos datos, y considerando la totalidad de los términos municipales de Extremadura, los catálogos de caminos públicos han sido aprobados provisionalmente en 263 municipios, representando el 69 % del total, y han sido aprobados con carácter definitivo en 153 municipios, un 40 % del total de los municipios que componen

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.

Vías pecuarias

No existen vías pecuarias clasificadas en Navezuelas.

Espacios protegidos

Hábitats, Zepa Y LIC Sierra de la Villuercas y Valle del Guadarranque, ZEPA Riberos del Almonte, LIC Río Almonte.

Cauces públicos

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, se protegen especialmente los bordes de las zonas húmedas y los cauces públicos:

RÍOS	ARROYOS	EMBALSES
Río Almonte	-	-
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 intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones (Ley 4/2007).

En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

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.

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.

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 los Reales Decretos 606/2003 de 23 de Mayo, 9/2008 de 11 de Enero, 1290/2012 de 7 de Septiembre y 670/2013 de 6 de Septiembre.

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 dicho Organismo. 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 relimitación 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.

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 artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por los Reales Decretos 606/2003 de 23 de Mayo, 9/2008 de 11 de Enero, 1290/2012 de 7 de Septiembre y 670/2013 de 6 de Septiembre.

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, así como 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 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.

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

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.

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 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.

En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; y en el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación, regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, 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 artículo 260.2 de dicho Reglamento (modificación RD 606/2003). No obstante, hay que significar que Confederación Hidrográfica del Tajo, 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, ponemos en conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente al ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificación RD 606/2003). En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea las reservas de suelo para su construcción fuera del cauce del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán 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 las cuales se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización del vertido.

Accesibilidad

Según el artículo 5 “Espacios Urbanos de uso público de nueva creación “ del RD 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias, los instrumentos de planeamiento y ejecución que las desarrollen y los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán, siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permitan la accesibilidad y la utilización de la red viaria peatonal, de los parques y jardines, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras. No serán aprobados si no se adaptan a las especificaciones y requerimientos señalados en este Reglamento.

La planificación, urbanización, trazado y ejecución de las vías públicas, itinerarios peatonales y espacios urbanos de uso público se llevará a cabo de forma que las pendientes longitudinales y transversales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, resulten accesibles, para lo que se ajustarán a las disposiciones específicas recogidas en el presente Reglamento.

Según el artículo 6 “Espacios urbanos de uso público existentes” del Reglamento, en los espacios urbanos y vías públicas existentes que no sean accesibles, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su accesibilidad siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permita. El nivel exigido será adaptado, salvo justificación razonada de su imposibilidad, en que será como mínimo practicable.

Según el artículo 7 “Criterio de accesibilidad en las vías y espacios públicos”, a los efectos del presente Reglamento, las vías públicas se considerarán accesibles, en su totalidad o en tramos parciales, cuando exista un itinerario peatonal o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumpla las condiciones que se especifican en las Normas U.I.1 o U.I.2 de las Normas Técnicas del Reglamento.

Un espacio de uso público se considerará accesible, cuando exista un itinerario que, cumpliendo lo señalado en el párrafo anterior, permita acceder de forma autónoma a personas de movilidad reducida o cualquier otra limitación temporal o definitiva a todos los edificios públicos ubicados en dicho espacio y utilizar todas las instalaciones públicas del entorno. En ambos casos los elementos de urbanización, y el mobiliario urbano cumplirán lo establecido en las Normas U.I. y U.2. de las Normas Técnicas.

Según el artículo 8 “Entornos monumentales y conjuntos histórico-artísticos”, con el objetivo de articular coherentemente los requerimientos específicos de los entornos históricos y las necesidades de accesibilidad de todos los ciudadanos, en los cascos antiguos o históricos se realizará un estudio integral o un Plan Especial de Reforma Interior, con participación de los organismo e instituciones implicadas, previo a cualquier intervención urbanística que implique actuaciones de incidencia notoria.

Los itinerarios públicos y demás elementos de urbanización facilitarán su accesibilidad teniendo en cuenta las Normas U.I. de las Normas Técnicas del presente Reglamento, cuya finalidad es conseguir una accesibilidad óptima, sin que se sacrifiquen las características especiales propias de cada lugar concreto, que esencialmente serán preservadas.

Según el artículo 9 “Entornos no urbanos”:

- Medio rural

Las actuaciones que se realicen en las vías y espacios públicos del medio rural irán encaminadas a la consecución de un entorno accesible en los términos recogidos en el presente reglamento. Allí donde sea posible, se aplicarán los criterios de las Normas U.I. y U.2. y en todo caso se realizarán estudios específicos o informes previos a las posibles intervenciones.

- Entornos naturales

En los parques y espacios naturales situados fuera del medio urbano, los itinerarios peatonales, los elementos de urbanización, mobiliario urbano, o cualquier tipo de instalaciones de uso público existentes o de nueva creación se adaptarán a los criterios comunes de accesibilidad.

El estudio de los condicionantes concretos del entorno natural sobre las intervenciones y, recíprocamente, la valoración del impacto de las posibles actuaciones sobre el entorno, serán elementos básicos en la realización de las propuestas de accesibilidad, que conjugarán el derecho de todos al disfrute de la naturaleza con el respeto al medio ambiente.

EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Criterios de gestión. Imputación de costes a la Administración

El coste tanto de las distintas Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable, se analiza en esta Memoria Justificativa en su Capítulo 5. Por tanto, corresponderá al Capítulo 10 el análisis de cuáles de esos coste se atribuyen directamente a la Administración.

Unidades de actuación en SUNC y SURB

Los costes previsibles que presenta Plan General, producidos por la ejecución de las Unidades de Actuación serán privados en el conjunto de las mismas, estableciéndose el sistema de ejecución por compensación tal y como se detalla en el Capítulo 5 de la Memoria Justificativa.

Red de dotaciones locales públicas

Corresponde su cesión urbanizada y libre de cargas a la Administración por los propietarios de cada una de las Unidades o Sectores a los que pertenecen.

Por tanto, su adquisición y urbanización no supondrán coste extra para la Administración.

Otras infraestructuras

La financiación será a cargo de la Administración en los siguientes supuestos:

- ? Obras de desdoblamiento o de mejora de las carreteras actuales de acceso a la ciudad, que se atribuyen a cada una de las administraciones titulares de las respectivas carreteras.
- ? Obras de encauzamientos y defensa de los cauces públicos, que se atribuyen al Estado (Confederación Hidrográfica del Tajo).
- ? Puentes sobre cauces públicos y conexión de los mismos con la red viaria general, cuando discurren por Suelo no Urbanizable.

Los costes correspondientes a la ejecución de otras infraestructuras serán definidos en su momento y asumidos por la Administración correspondiente.

Resumen de costes imputables directamente al Ayuntamiento

En definitiva, con todo lo anterior y lo explicado en el Capítulo 5, la imputación directa de costes de adquisición de terrenos y/o urbanización que serán atribuibles al Ayuntamiento de Navezuelas en el desarrollo de este Plan General corresponden a la creación de zonas verdes y a la ampliación de acerado existente, ascendiendo a un total de **245.640 €**.

Sostenibilidad económica

Según el RDL 2/2008, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse a la evaluación económica, por lo que se analiza dicha evaluación.

Análisis del Municipio

Se analiza el coste público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

Se analiza también la cuantía de los ingresos municipales derivados de la implantación de los principales tributos locales, utilizaremos el coste unitario de gasto corriente derivado de los presupuestos municipales aprobados.

Se trata de un Municipio pequeño de 693 habitantes (año 2011). Las liquidaciones de los presupuestos municipales de los dos últimos años son los siguientes:

LIQUIDACIÓN DE PRESUPUESTOS DE NAVEZUELAS (€)		
	LIQUIDACIÓN 2010	LIQUIDACIÓN 2011
TOTAL DE INGRESOS (EUROS)		
Impuestos directos	88.488,05	125.695,85
Impuestos Indirectos	0,00	0,00
Tasas, precios públicos y otros ingresos	53.096,70	93.169,43
Transferencias corrientes	242.456,17	221.859,19
Ingresos patrimoniales	5.983,72	12.256,94
Enajenación inversiones reales	0,00	0,00
Transferencias de Capital	210.162,49	146.100,00
Activos financieros	0,00	0,00
Pasivos financieros	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS.-	600.187,13	599.081,41
TOTAL GASTOS (EUROS)		
Gastos de personal	258.970,74	188.926,90
Gastos corrientes en bienes y servicios	104.790,31	115.663,03
Gastos financieros	11.790,04	3.492,82
Transferencias corrientes	0,00	8.300,00
Inversiones reales	218.404,80	111.714,16
Transferencias de Capital	0,00	0,00
Activos financieros	0,00	0,00
Pasivos financieros	11.004,36	11.253,51
TOTAL GASTOS.-	604.960,25	439.350,42

FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMISNISTRACIONES PÚBLICAS. ELABORACIÓN PROPIA

En base a la liquidación de presupuestos anterior, se obtienen los siguientes datos estadísticos y socioeconómicos:

INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS (€/HABITANTE)		
	AÑO 2010	AÑO 2011
Gastos presupuestarios por habitante	346,05	194,46
Recaudación por habitante	126,96	181,38
Inversión por habitante	313,35	161,20

Según el Ratio-Gasto corriente por habitante tenemos para Navezuelas de **194,46 €/habitante** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista en cada Unidad de Actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose así, el Impacto Económico de los Gastos Corrientes Municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos espacios urbanos, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

Será importante la conveniencia y absoluta necesidad de acomodar la urbanización a la edificación privativa de las parcelas resultantes de la misma.

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, procede estimar los mismos que conllevarán la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de las Unidades de Actuación. Se realiza una proyección de gastos corrientes al nuevo escenario poblacional, y a continuación la cuantía de los ingresos; una vez estimados los gastos e ingresos se comprobará la Sostenibilidad Económica de la producción urbana, y en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

Proyección de gastos corrientes del nuevo escenario

Considerando que el conjunto de las Unidades de Actuación y Sectores comporta la edificación de **228 viviendas** y considerando la previsión de incremento de población estimada por el Plan General en el horizonte del Año 2025 de **264 habitantes**.

Teniendo en cuenta que los gastos corrientes del Ayuntamiento suponen **194,46 €/habitante**, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población tenemos:

Proyección del gasto corriente: 51.337,33 €
--

Estimación de ingresos corrientes del nuevo escenario

Procede ahora realizar la estimación de los ingresos del Ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos: Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, impuestos de construcciones instalaciones y obras, impuestos de vehículos de tracción mecánica, transferencias corrientes, tasas y otros ingresos.

Impuesto de Bienes Inmuebles

	Naturaleza Urbana
Número de recibos	1.039
Base imponible no exenta (miles de euros)	16.892
Base imponible exenta (miles de euros)	(-)
Base liquidable no exenta (miles de euros)	15.576
Tipo de gravamen general	0,55
Cuota íntegra (euros)	85.668
Cuota líquida (euros)	79.501

La base imponible del IBI es el Valor catastral de los Bienes Inmuebles y cuya referencia al mercado es del 50 %, el valor catastral de las unidades urbanas según su uso en Navezuelas es de 16.892 (miles de €) por la que los habitantes pagan una cuota líquida de 79.501 €, que suponen una repercusión de 76,52 €/vivienda (79.501 €/1.039 N° recibos).

Por lo que existirá un incremento de ingresos, considerando que el conjunto de las Unidades de Actuación y Sectores comporta la edificación de 228 viviendas, de:

IBI: 17.445,84 €

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, suponiendo una transmisión del 80% de la propiedad del suelo, con un periodo medio para determinar el valor de 5 años, y teniendo en cuenta el siguiente valor catastral del suelo:

Cálculo del Valor Catastral del Suelo	
Edificabilidad	0,7
Superficie neta	63.805,00 m ²
Valor suelo	115,50 €/m ²
Gastos+Beneficios	1,20
50%Mercado	0,50
Valor catastral suelo	3.095.180,55 €

Obtendríamos una cuota íntegra de:

Impuesto IVTNU	
Años	5 años
Valor catastral suelo	3.095.180,55 €
%Sobre valor del terreno	2,4
VC%Anual	371.421,67 €/año
Gravamen	20
Cuota íntegra	74.284,33 €
%Terrenos que se transmiten	80
Cuota íntegra	59.427,47 €

Cuota íntegra del IMIVTNU: 59.427,47 €

Impuestos de construcciones instalaciones y obras

El impuesto de construcciones e instalaciones, según la nueva superficie construida 33.935 m² de uso industrial y residencial, y estimando un coste de 450 €/m² y el gravamen municipal del 2%, y considerando un 75% de desarrollo del Plan General al final de su vigencia, así como el desarrollo de uno de los dos sectores de suelo Industrial:

Impuestos de ICIO: 229.064 €

Impuestos de vehículos de tracción mecánica

Para el cálculo del Impuesto de vehículos de tracción mecánica, estimamos que el parque de vehículos aumentará 342 vehículos, a razón de 1,5 por vivienda (228 viviendas*1,5 coches/vivienda).

TURISMOS	
De menos de 8 Caballos Fiscales	14,51 euros
De 8 hasta 11,99 Caballos Fiscales	39,19 euros
De 12 hasta 15,99 Caballos Fiscales	82,73 euros
De 16 hasta 19,99 Caballos Fiscales	103,05 euros
De 20 Caballos Fiscales en adelante	128,80 euros

Suponiendo una tarifa media de 82,73 euros (Actualmente aplicable a vehículos de 12-15,99 Caballos fiscales) tenemos:

Impuestos de vehículos de tracción mecánica: 28.293,66 €

Transferencias corrientes

En cuanto a las transferencias Corrientes por participación de los tributos del Estado, en el presupuesto de 2011 tenemos un ratio por habitante (221.859,19 €/693 habitantes) de 320,14 €/habitante. Por lo que con el incremento de población (264 habitantes) tendríamos:

Transferencia Corrientes en tributos del Estado: 84.517,79 €

Tasas y otros ingresos

Según el presupuesto de 2011, las tasas y otros ingresos han sido de 93.169,43 €, que por habitante suponen 134,44 €/habitante (93.169,43 €/693 habitantes). Por lo que con el incremento de población (264 habitantes) tendríamos:

Tasas y Otros ingresos: 35.493,12 €
--

Resultado del informe de sostenibilidad económica

El Saldo resultante y los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la Urbanización y Edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos en las distintas Unidades urbanizadoras y Sectores, sería el siguiente:

DIFERENCIA ENTRE INGRESOS Y GASTOS (€)	
GASTOS	
Proyección del gasto corriente:	51.337,33
Total Gastos.-	51.337,33
INGRESOS	
IBI:	17.445,84
Cuota íntegra del IMIVTNU:	59.427,47
Impuestos de construcciones e instalaciones:	229.063,95
Impuestos de vehículos de tracción mecánica:	28.293,66
Transferencia Corrientes en tributos del Estado:	84.517,79
Tasas y Otros ingresos:	35.493,12
Total incremento de ingresos.-	454.241,82
Diferencia entre ingresos y gastos.-	402.904,49

Se deduce por tanto que el saldo presupuestario de la puesta en marcha de las unidades de actuación, resulta aparentemente positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento, con una diferencia positiva de 402.904,49 €. Sin embargo, debe considerarse que el ICIO se abona por una sola vez en el momento de la autorización de la Edificación, por lo que no es aplicable a la periodicidad anual de ingresos como resultan ser el resto de los conceptos. Por tanto desde una prudencia y realidad debería descontarse, por lo que el saldo ascendería a 173.840,54 €, saldo más real que el anterior y en un escenario regresivo en caso de que se retrasase la edificación en cada Unidad de Actuación.

NORMATIVA

En este apartado del documento “Borrador” del PGM de Navezuelas, sólo se incluirán aquellos artículos que regulen las distintas clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

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 LSOTEX y el REPLANEX, 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 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, la Red de Áreas Protegidas de Extremadura; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitat, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio

Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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:

- De Protección de Zepas (SNU-PNZ)

- De Protección de Lic (SNU-PNL)

- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC)

- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNU-PEA) y Forestal (SNU-PEF)

- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE)

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

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden, según el artículo 13.2 de la LSOTEX:

"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) Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, 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, en los términos previstos en esta Ley.”

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.

El Plan General podrá permitir 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 LSOTEX (previa concesión de la calificación urbanística por parte de la Consejería competente según el artículo 26 de la LSOTEX) 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 condiciones establecidas en el apartado siguiente.

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.

Las condiciones de las parcelas serán las siguientes:

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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.

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 LSOTEX en el artículo 193 y siguientes.

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.

ART. 3.1.1.4.- Condiciones de intervención

1.- 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 localizaran 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.

2.- 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.

3.- En el SNU que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

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

Existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den las circunstancias que se determina en el concepto 9 de la LSOTEX o en el Art. 18.3 de la misma legislación.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando una edificación con carácter residencial está vinculada a una parcela que cumpla las condiciones mínimas de parcelación fijadas para cada tipo de suelo en este Plan.

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.
- d) Cuando haya publicidad de venta de parcelas o edificaciones, a menos de 500 metros de la zona que se pretenda edificar.

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 termino municipal de Navezuelas se incluyen la ZEPA y LIC “*Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque*” (ES4320039), la ZEPA “*Riveros del Almonte*” (ES0000356) y LIC “*Río Almonte*” (ES4320018).
- Dentro del término municipal se incluyen aparte de los hábitats correspondientes a las ZEPAS y LICs, los siguientes: Alcornocales acidófolos, alisedas occidentales de piedemonte, alisedas supramediterráneas occidentales, brezal meso-supramediterráneo, encinar acidófilo luso ex, madroñal acidófilo atlántico, melojar acidófilo lusitano nuriense, melojar acidófilo luso ex, macrobosques puros o mixtos de carballo y melojo, retamar piornal, cenizos, vegetación de fisuras de roquedos y vegetación rupícola cosma.

Otros valores (Real Decreto 1997/1995, Ley 8/98, Decreto 37/2001)

El Plan General Municipal adscribe como suelo de protección paisajística, en función de sus valores paisajísticos y geológicos, al GEOPARQUE Villuercas-Ibores-Jara.

El Geoparque forma parte de la red avalada por la UNESCO denominada "European Geopark Network". Para la UNESCO, un geoparque debe ser un territorio que cuente con un patrimonio geológico y una estrategia de desarrollo sostenible.

En Villuercas-Ibores-Jara se han descrito más de cuarenta Geositos de indudable valor por su riqueza paleontológica, por sus pliegues y fallas, por sus formas erosivas y sedimentarias, por su pasado minero, o por constituir un Monumento Natural como la Cueva de Castañar de Ibor.

Estos Geositos se localizan en esplendidos paisajes que esconden ecosistemas únicos como los trampales, las loreras y el bosque mediterráneo, o roquedos con pinturas rupestres, huellas de la presencia humana desde sus albores en unas tierras en las que también ha dejado, dólmenes, castros, castillos, etc.

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 REFERENCIA de la Dirección General de Medio Ambiente se ha señalado, debiendo 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 REFERENCIA 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, ya 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, incluso 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.

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

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas a al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones (Ley 4/2007).

- 1.- En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- 2.- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio modificado por la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, 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 proyecto 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 proyecto.

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, 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 los Reales Decretos 606/2003 de 23 de Mayo, 9/2008 de 11 de Enero, 1290/2012 de 7 de Septiembre y 670/2013 de 6 de Septiembre.

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 dicho Organismo. 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 relimitación 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 este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por los Reales Decretos 606/2003 de 23 de Mayo, 9/2008 de 11 de Enero, 1290/2012 de 7 de Septiembre y 670/2013 de 6 de Septiembre.

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, así como 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 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. 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.- 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.

12.- 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 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.

13. Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo 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.

14.- En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; y en el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

15.- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación, regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, 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 artículo 260.2 de dicho Reglamento (modificación RD 606/2003).

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

No obstante, hay que significar que Confederación Hidrográfica del Tajo, 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, ponemos en conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente al ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificación RD 606/2003).

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

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

14.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobada 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 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 la Ley de carreteras del estado (Ley 25/1988 de 29 de julio) y de Extremadura (Ley 7/95 de 27 de abril).

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 carreteras clasificadas como básicas, ínter 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 carreteras clasificadas como básicas, ínter 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 uso 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 carreteras clasificadas como básicas, ínter 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 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.

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, a tenor de lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley de Carreteras, Ley 25/1988 de 29 de julio.

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

La normativa jurídica aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en el Decreto 49/2000, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su Capítulo III, Vías Pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

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 de Cultura del Gobierno de Extremadura.

2.- Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados, se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

3.- En las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica, no se podrán realizar obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante natural, salvo las edificaciones o instalaciones para uso de equipamientos propios, que admita el órgano competente para complementar y preservar los restos a proteger.

4.- 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, se actuará a los efectos conforme lo

indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5.- 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 Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- 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 del Gobierno 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, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- f) A los efectos previstos en la Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Art. 334 del 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 de Cultura y Patrimonio.

i) Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el Art. 42.2. de la Ley 2/1999.

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 de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

k) Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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 de Cultura y Patrimonio.

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 el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura

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 el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes enclaves:

Los Concejiles (Pintura rupestre)

Pintura rupestre esquemática (García Arranz 1997: 130).

GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140.

Cueva de la Era del Gato (Pintura rupestre)

M.T.N. 707: 39° 27' 22" N, 5° 26' 22" W. Altitud: 980 m. (García Arranz 1990: 36, 85-93).

Pintura rupestre esquemática. Nueve paneles. Motivos: barras, petroglifoides, soliformes pectiniformes, antropomorfos, y otros... (García Arranz 1990: 85-93).

GARCÍA ARRANZ, J.J. (1990): La pintura rupestre esquemática en la comarca de las Villuercas (Cáceres). Cáceres.

GONZÁLEZ CORDERO, A.; ALVARADO GONZALO, M. (1993): Nuevas pinturas rupestres en Extremadura. Pintura naturalista en el entramado esquemático de las Villuercas (Cáceres), Revista de Arqueología, 143: 18-25.

GARCÍA ARRANZ, J.J. (1997): "La pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres". Jornadas sobre arte rupestre en Extremadura, Cáceres-Mérida, 1997. Extremadura Arqueológica 7. Cáceres: 119-140.

En la Carta, en término de Cabañas del Castillo.

Planta y perfil de la cueva y croquis de los paneles (García Arranz 1990: 85-93).

Dispersión de la pintura rupestre esquemática en la provincia de Cáceres (González Cordero et al. 1993: 21) y en la sierra de las Villuercas (González Cordero et al. 1993: 22).

En García Arranz (1990: 85-93), se lo considera en término de Cabañas del Castillo.

Abrigo de Víctor Pizarro

Coord.: UTM: 2939 / 43738

Sierra de las Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero, Término municipal: Navezuelas.

Descripción: Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas.

Los Concejiles, de igual manera que las pinturas rupestres de la Era del Gato, aparecen en la carta arqueológica de Navezuelas, pero se trata de un error, puesto que no se encuentra dentro del término municipal de Navezuelas, si no de Cabañas del Castillo.

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 los apartados 3.1.1 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2.- Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad 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.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta al Ayuntamiento o en su defecto a el organismo competente del Gobierno 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 otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15 a 29 de la Ley 15/2001 sobre el Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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.

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 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.

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.

USOS PERMITIDOS	
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 Tago.
Minería	Observaciones: Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas. * La actividad deberá someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental”.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

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

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 se traduce (Ley 8/1998 de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura) 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 termino municipal de Navezuelas se incluyen la ZEPA y LIC “*Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque*” (ES4320039), la ZEPA “*Riveros del Almonte*” (ES0000356) y el LIC “*Río Almonte*” (ES4320018).

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable: SNU-PNZ SNU-PNL
--

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Instalaciones	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. Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de Extremadura edificaciones e instalaciones que expresa y previamente sean declaradas por el Ayuntamiento de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población. 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. 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: - 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.
Los usos ligados al ocio	Observaciones: Siempre que estén relacionados con el excursionismo blando y expansivo.
Minería	Observaciones: Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas. * La actividad deberá someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental”.

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 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 Termino Municipal de Navezuelas, considerados como yacimiento arqueológico. Estos enclaves, incluidos dentro del patrimonio arqueológico, tendrán un entorno de protección de 200 m (Art. 39.3 de la Ley 2/1999). El enclave correspondiente a Navezuelas es:

Abrigo de Víctor Pizarro

Coord.: UTM: 2939 / 43738

Sierra de las Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero, Término municipal: Navezuelas.

Descripción: Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable: SNU-PC
--

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Instalaciones	Observaciones: Solo se permitirán instalaciones, previa la correspondiente autorización del organismo competente.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

ART. 3.1.2.4.- 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 y en su caso la Consejería de Fomento, 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	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. Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de Extremadura edificaciones e instalaciones que expresa y previamente sean declaradas por el Ayuntamiento de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población. 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. 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: - 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.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

ART. 3.1.2.5.- 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. 3.1.2.6.- 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 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 SNUP.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:
SNUC

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Construcciones e Instalaciones	Observaciones: Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a: - 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. Prevía 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: - 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 o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos. - La vivienda familiar aislada.

USOS PERMITIDOS	
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 m² y siempre que se cumplan las condiciones que se señalan para cada una de las construcciones siguientes: <u>Casetas de aperos de labranza:</u> 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 m², y en caso de zona de regadío acreditando mediante certificación catastral 2.500 m². 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) m², 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. <u>Invernaderos o protección de cultivos:</u> 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 traslucidos y con estructura fácilmente desmontable <u>Nave agrícolas, centrales hortofrutícolas, almacenes o establos, o criaderos de animales:</u> 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 cumbrera 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.
Explotación de los recursos mineros	Edificación: a) Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. b) No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano.

USOS PERMITIDOS	
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.

USOS PERMITIDOS	
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 de cinco mil (5.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado 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 cuadrados de parcela. e) La altura máxima de sus parámetros con planos verticales será de siete (7) metros, y la edificación se desarrollará 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 cumbrera de nueve (9) metros. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. f) La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre ejemplares de cinco (5) metros. g) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

USOS PERMITIDOS	
Vivienda familiar aislada	Edificación: 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. 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. 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. 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. e) No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca. f) No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no induce a la formación de nuevos asentamientos.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 3.2.1.1.- Definición del suelo urbanizable

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.
2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

ART. 3.2.1.2.- Delimitación y parámetros del suelo urbanizable

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en la serie de planos O.E.-1, señalados con el código SECTOR URB-01.

Los parámetros fundamentales para las áreas de suelo urbanizable, indicados en las fichas, son los siguientes:

- Superficie del sector (m²)
- Superficie neta (m²)
- Sistemas generales incluidos (Superficie viales) (m²)
- Edificabilidad Máxima Lucrativa
- Aprovechamiento objetivo
- Densidad de Viviendas (Viviendas/Ha)
- % de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública
- Densidad Aparcamientos públicos
- Cesión dotacional (m²)
- Coeficiente de Homogeneización
- Aprovechamiento medio
- Uso predominante
- Uso compatible
- Uso prohibido

Se entiende por superficie neta, la superficie del sector sin incluir los sistemas generales.

El aprovechamiento objetivo define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del sector.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura, así como el número de aparcamientos públicos. De igual manera ocurre con la cesión dotacional.

El aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El uso predominante indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

ART. 3.2.1.3.- Régimen del suelo urbanizable

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio."

"Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en el Plan General (artículo 111, apartado 1), los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior."

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

ART. 3.2.1.4.- Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable

1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan. Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere la LSOTEX., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2.- El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, el Plan General ordena detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en el Plan General, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

3.- Para cada una de las áreas de uso homogéneo, el Plan General fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, el Plan General fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos como adscritos, así como las cesiones de dotaciones.

4.- Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en este Capítulo del presente PGM.

5.- Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

La iniciativa de los Programas de Ejecución será según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX.

ART. 3.2.1.5.- Condiciones de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas SECTOR URB -nº. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1.- Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores 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 de acuerdo al artículo 124 de la LSOTEX. 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 del sector 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, que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.
- d) Aprovechamiento subjetivo: es el aprovechamiento que corresponde al promotor, una vez deducida la cesión obligatoria al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento total.

- e) El número máximo de viviendas constituye una cifra máxima. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 35 Viv./Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.
- f) 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, según el artículo 74 de la LSOTEX.
- g) Se establecen las determinaciones para que el 40% de la edificabilidad residencia atribuida al Suelo Urbanizable en la totalidad de los Sectores se destinen a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (Art. 74.3 LSOTEX). No obstante, por tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, y acogerse este Planeamiento a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, mediante resolución del Consejero competente en la materia, podrá eximirse de su cumplimiento.

ART. 3.2.1.6.- Ejecución del plan en suelo urbanizable

Tal y como cita el artículo 10, apartado 3 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio."

Una vez declarada la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, los particulares podrán ejecutar el Plan General atendiendo a los siguientes factores:

1.- Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de actuación, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General o con la determinación específica indicada por el Ayuntamiento.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán formular los Planes Parciales de cada sector en el plazo señalado por el Plan General, en su caso, así como los Programas de Ejecución, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Programa de Ejecución, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, formalizar las cesiones obligatorias del sector conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecutar la urbanización. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro del plazo señalado por el Programa de Ejecución.

3.- Los plazos para la redacción del Programa de Ejecución serán los mismos que los señalados para el suelo urbano, en función del sistema de ejecución de que se trate.

SECCION 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 3.2.2.1.- SECTOR URB-01

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.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbanizable:
SECTOR URB-01

PARÁMETROS

- ? **Superficie del sector:** 6.997 m²
- ? **Superficie neta:** 5.910 m²
- ? **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 1.087 m²
- ? **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- ? **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- ? **Aprovechamiento objetivo:** 4.137 m²
- ? **Aprovechamiento subjetivo:** 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.
- ? **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- ? **Número Máximo de Viviendas:** 21 Viviendas
- ? **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 40 %: 1.655 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 – Art. 74 LSOTEX): 41 Plazas de aparcamiento.
- ? **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de actuación con Plan Parcial.
- ? **Cesión dotacional según LSOTEX:** 15% Superficie Neta = 887 m²
- ? **Cesión dotacional según PGM:** 1.629 m²*
 - Zonas verdes: 1.629 m²
 - Equipamientos: 0 m²
- * El exceso de dotación existente en el sector se compensará con el necesario para las Actuaciones Urbanizadoras.
- ? **Coeficiente de Homogeneización:** 1
- ? **Aprovechamiento medio AR-3:** 0,59
- ? **Ordenación del Sector:** 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.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 3.3.1.1.- Ejecución del Plan en suelo urbano

1.- La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LSOTEX, siendo de aplicación los sistemas de ejecución legalmente previstos.

2.- Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, 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, a partir de cuya fecha se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre impuestos de solares sin edificar.

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. 3.3.1.2.- 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 determinaciones fijadas en el artículo 9 de la LSOTEX, y en el que, según el mismo, 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 urbanizable: Constituido, según el artículo 10 de la LSOTEX, por aquellos terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento, para poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la LSOTEX y determinados, en virtud de ella, en el planeamiento de ordenación urbanística.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos O.E.-2, y se regula específicamente en estas Normas.

c) Suelo no Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 11 de la LSOTEX, y en el que 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. 3.3.1.3.- 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 toda la ciudad, 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 dotacionales que debido a la dimensión de la población forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de toda la localidad.

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.D.-1.

ART. 3.3.1.4.- 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 sector del suelo urbanizable, o de zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores.

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.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LSOTEX en su artículo 187.

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.-2.

ART. 3.3.1.5.- 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.

b) En el SUELO URBANIZABLE:

- b.1) Sectores de suelo urbanizable, pendientes de su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales y Programas de Ejecución correspondientes.

ART. 3.3.1.6.- 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.-3.2.

ART. 3.3.1.7.- Definición del suelo urbano

1.- Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX:

- 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. 3.3.1.8.- 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, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX, 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. 3.3.1.9.- Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo

1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo se define en la LSOTEX 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. En las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado pendiente de equidistribución que delimita el Plan General, el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.

ART. 3.3.1.10.- 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.

Según el Artículo 33 de la LSOTEX, las Áreas de reparto constituirán uno o varios sectores completos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, con la finalidad de que áreas con un mismo uso global dispongan de aprovechamiento medio similar. Este Plan General Municipal delimita tres Áreas de Reparto, dos en Suelo Urbano No Consolidado y una en Suelo Urbanizable.

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. 3.3.1.11.- 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 AU-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 de acuerdo al artículo 124 de la LSOTEX. 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, que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.
- d) Aprovechamiento subjetivo: es el aprovechamiento que corresponde al promotor, una vez deducida la cesión obligatoria al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento total.
- e) El número máximo de viviendas constituye una cifra máxima. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 35 Viv./Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.
- f) 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, según el artículo 74 de la LSOTEX.

- g) 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: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART. 3.3.2.1.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº1

Se sitúa al Norte del Suelo Urbano de Navezuelas y se trata de una zona de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

**Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº1**

PARÁMETROS

- ? **Superficie de la unidad:** 15.210 m²
- ? **Superficie neta:** 12.201 m²
- ? **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 3.009 m²
- ? **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- ? **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- ? **Aprovechamiento objetivo:** 8.541 m²
- ? **Aprovechamiento subjetivo:** 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.
- ? **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- ? **Número Máximo de Viviendas:** 43 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 – Art. 74 LSOTEX): 85 Plazas de aparcamiento.
- ? **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.

? **Cesión dotacional según LSOTEX:** 15% Superficie Neta = 1.830 m²

? **Cesión dotacional según PGM:** 0 m²*

* El defecto de dotación en la unidad se compensará con el exceso dotacional existente en la Actuación Urbanizadora AU-OPO-Nº5 y en el sector URB-01.

? **Coeficiente de Homogeneización:** 1

? **Aprovechamiento medio AR-1:** 0,56

? **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. 3.3.2.2.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº2

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 de las primeras en desarrollarse.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº2

PARÁMETROS

- ? **Superficie de la unidad:** 16.759 m²
- ? **Superficie neta:** 13.211 m²
- ? **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 3.548 m²
- ? **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- ? **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- ? **Aprovechamiento objetivo:** 9.248 m²
- ? **Aprovechamiento subjetivo:** 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.
- ? **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- ? **Número Máximo de Viviendas:** 46 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 – Art. 74 LSOTEX): 92 Plazas de aparcamiento.
- ? **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- ? **Cesión dotacional según LSOTEX:** 15% Superficie Neta = 1.982 m²
- ? **Cesión dotacional según PGM:** 1.465 m²*
 - Zonas verdes: 1.465 m²
 - Equipamientos: 0 m²
- * El defecto de dotación en la unidad se compensará con el exceso dotacional existente en la Actuación Urbanizadora AU-OPO-Nº5 y en el sector URB-01.
- ? **Coeficiente de Homogeneización:** 1
- ? **Aprovechamiento medio AR-1:** 0,56
- ? **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. 3.3.2.3.- Unidad de Actuación AU-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, y que se estima sea de las primeras en desarrollarse, y al Sur de la Unidad de Actuación AU-OPO-Nº2.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº3

PARÁMETROS

- ? **Superficie de la unidad:** 39.924 m²
- ? **Superficie neta:** 32.317 m²
- ? **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 7.607 m²
- ? **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- ? **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- ? **Aprovechamiento objetivo:** 22.622 m²
- ? **Aprovechamiento subjetivo:** 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.

- ? **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- ? **Número Máximo de Viviendas:** 113 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 – Art. 74 LSOTEX): 226 Plazas de aparcamiento.
- ? **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- ? **Cesión dotacional según LSOTEX:** 15% Superficie Neta = 4.848 m²
- ? **Cesión dotacional según PGM:** 0 m²*
- * El defecto de dotación en la unidad se compensará con el exceso dotacional existente en la Actuación Urbanizadora AU-OPO-Nº5 y en el sector URB-01.
- ? **Coefficiente de Homogeneización:** 1
- ? **Aprovechamiento medio AR-1:** 0,56
- ? **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. 3.3.2.4.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº4

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:
AU-OPO-Nº4

PARÁMETROS

- ? **Superficie de la unidad:** 1.317 m²
- ? **Superficie neta:** 1.317 m²
- ? **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 0 m²
- ? **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- ? **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- ? **Aprovechamiento objetivo:** 922 m²
- ? **Aprovechamiento subjetivo:** 90% del aprovechamiento medio del Área de reparto.
- ? **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- ? **Número Máximo de Viviendas:** 5 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 – Art. 74 LSOTEX): 9 Plazas de aparcamiento.
- ? **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- ? **Cesión dotacional según LSOTEX:** 15% Superficie Neta = 198 m²
- ? **Cesión dotacional según PGM:** 0 m²*

* El defecto de dotación en la unidad se compensará con el exceso dotacional existente en la Actuación Urbanizadora AU-OPO-Nº5 y en el sector URB-01.

- ? **Coeficiente de Homogeneización:** 1
- ? **Aprovechamiento medio AR-1:** 0,56
- ? **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.

SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

ART. 3.3.3.1.- Condiciones estructurales de la ordenación en suelo urbano

En aplicación de las condiciones de la LSOTEX y el REPLANEX, se consideran como estructural las siguientes condiciones de la ordenación en suelo urbano:

- Sistemas Generales en suelo urbano, definidos los planos de ordenación estructural O.E.-3.2 "Sistemas Generales en Suelo Urbano y Urbanizable".
- Usos globales en zonas de ordenación de suelo urbano, definidos en los planos de ordenación estructural a O.E.-2 "Usos globales y calificación de Suelo Urbano y Urbanizable".
- Edificabilidad de las diferentes zonas en suelo urbano, definidos planos de ordenación detallada O.D.-2 "Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables".
- Densidad de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano, definidos planos de ordenación detallada O.D.-2 "Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables".

ART. 3.3.3.2.- Condiciones de los sistemas generales en suelo urbano

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, 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

La superficie total de SGEC considerada es de 10.172 m², incluyendo ayuntamiento, iglesia, consultorio, colegio público, casa de la cultura, hogar del pensionista, cementerio municipal, piscina municipal, pabellón polideportivo, y residencia de ancianos.

La superficie total de SGEL consideradas es de 8.425 m².

La superficie total de SGV considerada es de 17.744 m²., incluyendo los viales correspondientes a las unidades de actuación AU-OPO-Nº1, AU-OPO-Nº2, AU-OPO-Nº3.

ART. 3.3.3.3.- Condiciones de los usos globales en suelo urbano

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, 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. 3.3.3.4.- Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de usos globales en suelo urbano

En aplicación de las condiciones del Art. 74 de la LSOTEX y al art. 25 del REPLANEX, 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. 3.3.3.5.- Condiciones de densidad en los diferentes sectores o unidades de actuación en suelo urbano

En aplicación de las condiciones del Art. 74 de la LSOTEX y al art. 25 del REPLANEX, 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. 3.3.3.6.- 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 4: CATÁLOGO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 3.4.1.1.- 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. 3.4.1.2.- Contenido

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

ART. 3.4.1.3.- Alcance del catálogo

En las edificaciones consideradas como Bien de Interés Cultural, ya sean declaradas o inventariadas, 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.

En cuanto a las medidas precautorias de conservación, las mismas se establecen sobre todas las intervenciones que hayan de realizarse en el casco urbano, entendiendo 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 del Art. 1 del reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengán 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. 3.4.1.4.- 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 de Educación y Cultura del Gobierno de Extremadura. En caso de que la Consejería de Educación y Cultura del Gobierno de Extremadura revisase su catálogo de bienes muebles o inmuebles de esta localidad, la modificación estará realizada, debiendo notificarse al ayuntamiento y publicarse debidamente.

ART. 3.4.1.5.- 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 II. 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 de Educación y Cultura del Gobierno de Extremadura, 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. 3.4.1.6.- 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 II 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 III 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 III de Protección Parcial.

- *Cartas Arqueológicas*

La Carta Arqueológica indica que en esta localidad se encuentra el siguiente yacimiento Arqueológico:

Abrigo de Víctor Pizarro

Coord.: UTM: 2939 / 43738

Sierra de las Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero, Término municipal: Navezuelas.

Descripción: Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas

El elemento perteneciente a la carta arqueológica, se les asigna un Nivel I de Protección Integral.

En la Sección 2 de este Capítulo, se incluyen fichas particularizadas de cada uno de los elementos catalogados.

ART. 3.4.1.7.- 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 Ley 2/1999.
- 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 del Gobierno 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. 3.4.1.8.- Requerimiento y ejecución forzosa

- 1.- La Consejería de Educación y Cultura 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 Consejería de Educación y Cultura 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 de Educación y Cultura podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

ART. 3.4.1.9.- 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 Educación y Cultura, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispensase esta obligación.

3.- Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitará 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. 3.4.1.10.- Subastas y transmisiones de propiedad

La Consejería de Educación y Cultura 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. Todo ello de acuerdo al Art. 25 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.4.1.11.- 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. 3.4.1.12.- 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, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.4.1.13.- Protección, conservación y mejora de los bienes inmuebles

A los efectos previstos en la Ley 2/1999 tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Art. 334 del 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. 3.4.1.14.- 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 de Educación y Cultura, 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. 3.4.1.15.- 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 de Educación y Cultura.

ART. 3.4.1.16.- Autorización de intervenciones

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Educación y Cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el Art. 42.2. de la Ley 2/1999.

ART. 3.4.1.17.- 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 de Educación y Cultura y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura

ART. 3.4.1.18.- 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 a los criterios fijados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

ART. 3.4.1.19.- 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, con arreglo a la Ley 2/1999, 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 de Educación y Cultura 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 de Educación y Cultura, 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. 3.4.1.20.- Ruina

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles incluidos en el presente catálogo, deberá ser notificada a la Consejería de Educación y Cultura que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.4.1.21.- Suspensión de intervenciones

La Consejería de Educación y Cultura impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado o catalogado en este Plan.

ART. 3.4.1.22.- 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 de Educación y Cultura.

ART. 3.4.1.23.- 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 el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.4.1.24.- 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 se realizará según lo indicado en el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.4.1.25.- 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, según el Art. 14 de la LSOTEX, 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 según el Art. 163 de la LSOTEX:

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 según el Art. 165 de la LSOTEX:

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.- 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.

SECCIÓN 2: FICHAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

A continuación se incluyen fichas particularizadas de cada uno de los elementos catalogados.

FICHA 1

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 1
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario LOCALIZACIÓN: C/Real nº6 UTM: 290.257; 4.376.514 REF. CATASTRAL: 0466325TJ9706N0002WF TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular con cubierta de teja y fachada revestida con cemento y piedra.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1958 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Mortero, ladrillo y piedra CARPINTERÍA: Hierro VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno INTERVENCIONES REALIZADAS: Siglo XIX DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

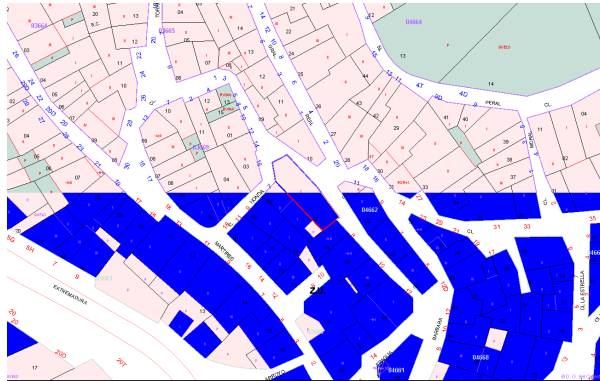
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Recogida en el inventario como vivienda de mediano propietario. Ha sido reformada recientemente. Presenta dos vanos de entrada, una planta baja con dos ventanas enrejadas y dos balcones de fábrica con balaustrada de hierro en una planta superior. Presenta revestimiento de cemento, ventanas enmarcadas en ladrillo visto y zócalo de piedra hasta la altura de las ventanas.

FICHA 2

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 2
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario LOCALIZACIÓN: C/Honda nº1 UTM: 290.258; 4.376.509 REF. CATASTRAL: 0366608TJ9706N0001FD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de dos plantas con balcón enrejado.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Almacén DESTINO: Almacén DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1941 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Revoco de Mortero CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

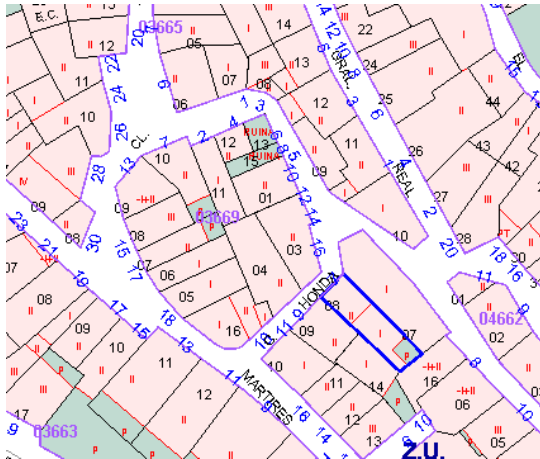
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de fachada N y balcón

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

FICHA 3

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 3
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario LOCALIZACIÓN: C/Arroyo nº7 UTM: 290.275; 4.376.504 REF. CATASTRAL: 0466331TJ9706N0001TD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de mediano propietario totalmente reformada.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 3 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según catastro en 1998 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Mortero CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

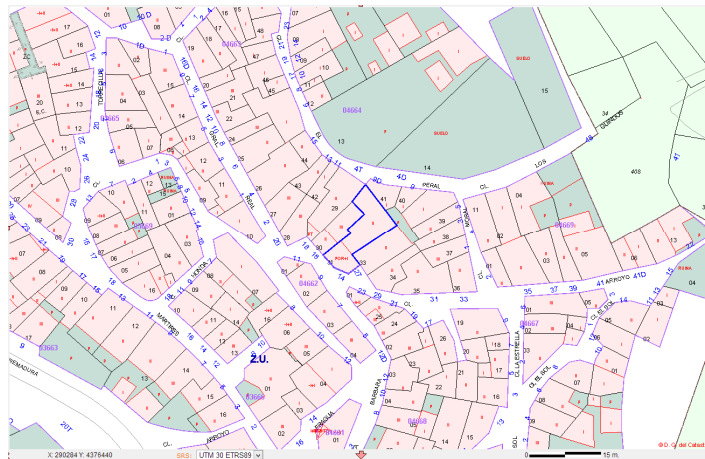
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

Según los datos catastrales de 1998. Por lo que la casa original se ha reformado totalmente.

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Recogida en el inventario como vivienda de mediano propietario. Casa de tres plantas totalmente reformada.

FICHA 4

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 4
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/Arroyo nº11. En el catastro esta casa es identificada como Calle El Arroyo 6. La numeración a pie de calle es coincidente con la recogida en el Inventario. UTM: 290.275; 4.376.507 REF. CATASTRAL: 0466334TJ9706N0001OD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa de dos alturas que parece en la actualidad estar abandonada y utilizarse como almacén.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Almacén DESTINO: Almacén DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1930 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Mortero CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

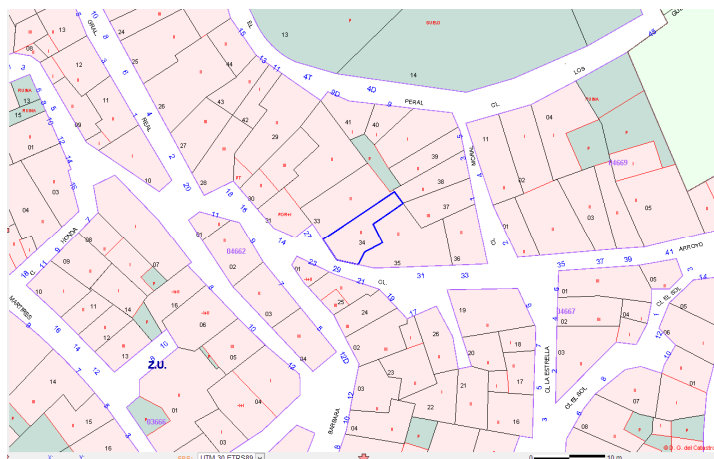
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista desde el W



Detalle de vano y estuco decorado en la planta superior



Detalle de vanos y estuco decorado en la planta superior



Detalle de porche de entrada

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

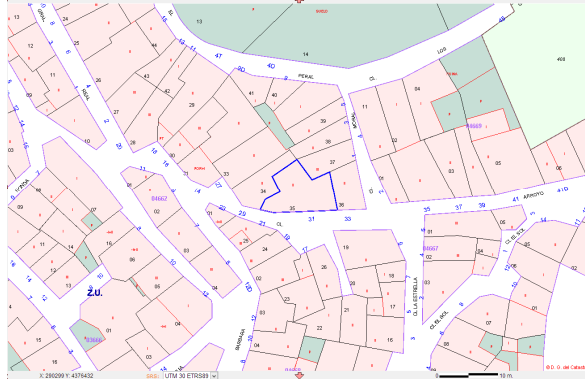
Recogida en el inventario como vivienda de pequeño propietario. Casa de dos alturas que parece en la actualidad estar abandonada y utilizarse como almacén. Tanto en la planta baja como en la superior se conserva un interesante estuco con decoración pintada. Presenta fachada en esquina.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 5
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda gran propietario LOCALIZACIÓN: C/Arroyo nº13. En el catastro esta casa es identificada como Calle El Arroyo 8. La numeración a pie de calle es coincidente con la recogida en el Inventario. UTM: 290.290; 4.376.500 REF. CATASTRAL: 0466334TJ9706N0001OD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de dos alturas con balcones balaustrados de hierro.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1950 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Mortero CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación	

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de fachada principal



Vista de fachada principal desde el E



Vista de fachada principal desde el W

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Casa de dos alturas de grandes dimensiones cuya fachada está orientada al S. En la planta superior presenta balcones de fábrica con balaustrada de hierro. Presenta fachada encalada en blanco y azul.

FICHA 6

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 6
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/Arroyo nº19. Se recoge en el catastro como Calle El Arroyo 14. La numeración a pie de calle es coincidente con la recogida en el Inventario. UTM: 290.321; 4.376.510 REF. CATASTRAL: 0466903TJ9706N0001LD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de dos alturas con ventanuco y vano con balcón ligeramente saliente, de fábrica, con balaustrada de hierro en la planta superior.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1932 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra y estuco encalado CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista desde W



Detalle planta superior



Detalle planta baja

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

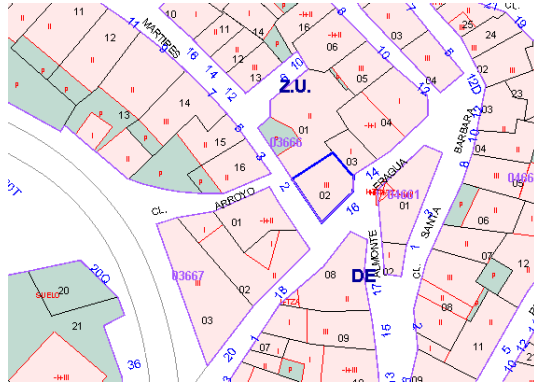
Casa de dos alturas de planta de tendencia rectangular con vano de entrada y ventana en la planta baja y pequeño ventanuco y vano con balcón ligeramente saliente, de fábrica, con balaustrada de hierro en la planta superior. Parece que la techumbre ha sido arreglada recientemente a pesar de que la casa parece abandonada. Presenta fachada de piedra y ladrillo con estuco encalado en blanco.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 7
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/Mártires nº4. En el catastro figura como Calle Fragua nº 16. UTM: 290.248; 4.376.431 REF. CATASTRAL: 0366602TJ9706N0001YD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular que ya no conserva su estructura original, pues ha sido rehabilitada totalmente.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Según catastro está fechada en 2006 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación	

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de la fachada principal

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

FICHA 8

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 8
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario y apriscos LOCALIZACIÓN: C/Rosales nº6 y nº8. UTM: 290.280; 4.376.437 REF. CATASTRAL: 0465218TJ9706N0001WD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular y apriscos con porche.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 1 USO: Vivienda y aprisco DESTINO: Vivienda y aprisco DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1941 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra CARPINTERÍA: Madera y aluminio VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

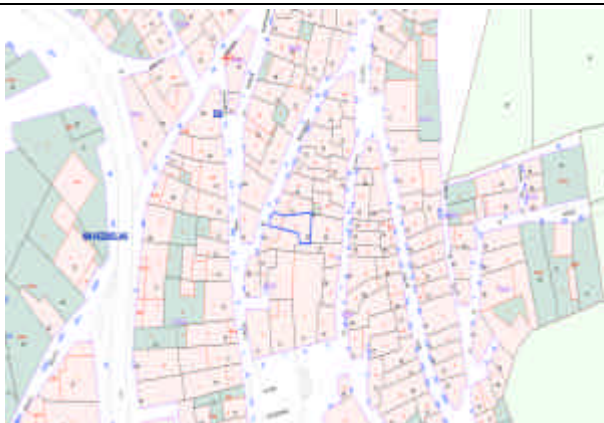
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista porche de entrada



Vista porche de entrada desde la calle



Vista porche de entrada nº8

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Se trata de un conjunto que presenta un porche donde confluyen las numeraciones 4, 6, y 8. La fachada es de pizarra, en algunas zonas encalada.

FICHA 9

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 9
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeña propietario LOCALIZACIÓN: C/Rosales nº4. UTM: 290.281; 4.376.444 REF. CATASTRAL: 0465217TJ9706N0001HD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular de dos plantas donde la entrada principal parece encontrarse en el porche del conjunto anterior donde la puerta presenta la numeración correspondiente.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1941 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra con encalado blanco CARPINTERÍA: VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

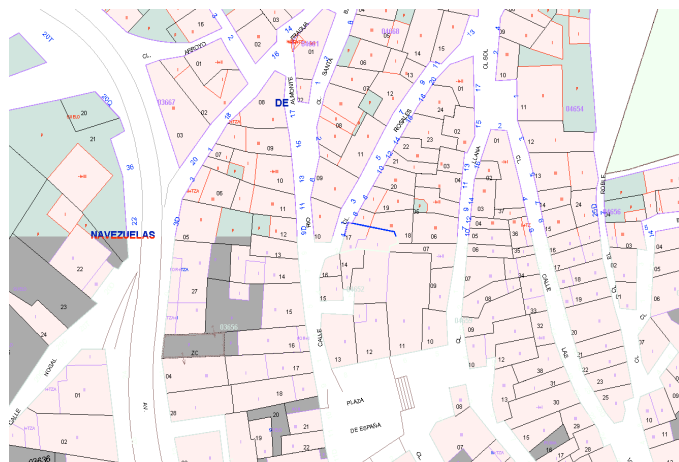
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de la fachada desde el SW

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

La entrada principal parece encontrarse en el porche del conjunto anterior donde la puerta presenta la numeración correspondiente. La fachada que da la calle no presenta numeración pudiendo tratarse de una zona de almacén. La fachada es de piedra, con encalado blanco enmarcando el vano de la planta superior y también el fondo balcón de fábrica ligeramente saliente con balaustrada de hierro. Así como el porche de entrada. La planta baja presenta revestimiento de cemento.

FICHA 10

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 10
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario y apriscos LOCALIZACIÓN: C/Rosales-Llana. En el catastro figura como Calle Fragua nº 16. UTM: 290.282; 4.376.356 REF. CATASTRAL: 0465216TJ9706N0001UD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Industrial DESTINO: Industrial DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1941 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra y revoco CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

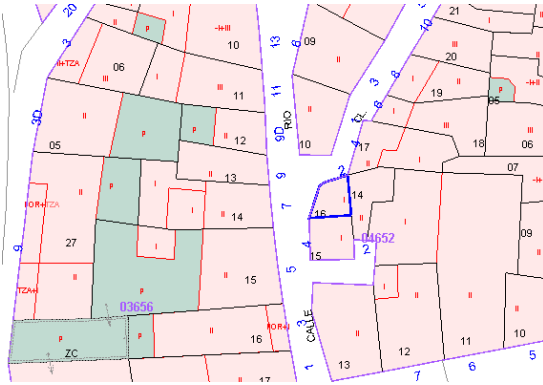
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista fachada principal

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

FICHA 11

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 11
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda gran propietario LOCALIZACIÓN: C/Juan Carlos I nº1 y 3. UTM: REF. CATASTRAL: 0365701TJ9706N0001LD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular que ya no conserva su estructura original, pues ha sido rehabilitada totalmente.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1995 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Revoco de cemento CARPINTERÍA: VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

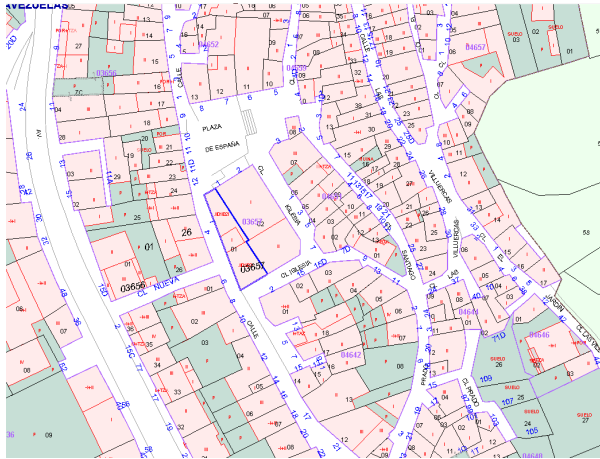
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista desde la plaza

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Casas porticadas que hoy en día ya no se conservan, habiendo sido totalmente reformadas. El edificio actual se adosa a la Iglesia de Santiago.

FICHA 12

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 12
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Iglesia de Santiago LOCALIZACIÓN: Plaza mayor s/n UTM: 290.302; 4.376.310 REF. CATASTRAL: 0365702TJ9706N0001TD TITULAR: Obispado de la Diócesis de Plasencia RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Iglesia de una sola nave y cubierta a dos aguas.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 1 USO: Edificio Religioso DESTINO: Religioso DATACIÓN: Siglo XVI CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

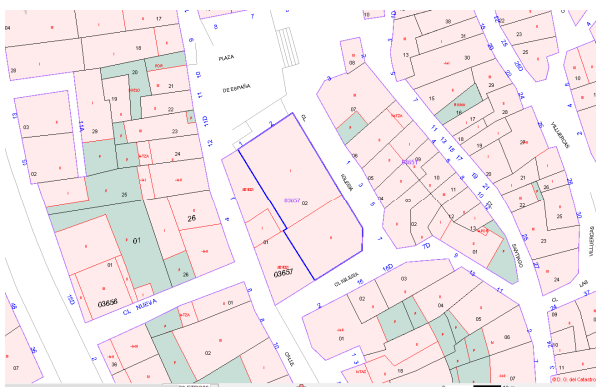
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de la fachada principal de la iglesia



Vista de la fachada principal y el lienzo W



Detalle de reformas en hormigón

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

La Iglesia parroquial de Santiago Apóstol se situada en la Plaza Mayor. Hasta el XIX dependía de Cabañas. Parece tener origen en el siglo XVI con abundantes reformas en el XX.

La fábrica es de mampostería irregular. La planta es de una sola nave y cubierta a dos aguas. La fábrica ha sido reconstruida, presenta grandes reformas quedando de la iglesia primitiva parte del lienzo este, los contrafuertes y el ábside. La techumbre ha sido recrecida con hormigón.

FICHA 13

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 13
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda gran propietario LOCALIZACIÓN: C/Juan Carlos I nº36. En el catastro figura como Calle Juan Carlos I nº 34. A pie de calle coincide con el número recogido en el inventario. UTM: 290.327; 4.376.276 REF. CATASTRAL: 0364615TJ9706S0001JZ TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular de dos plantas con un vano de entrada.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1953 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Revoco de cemento CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

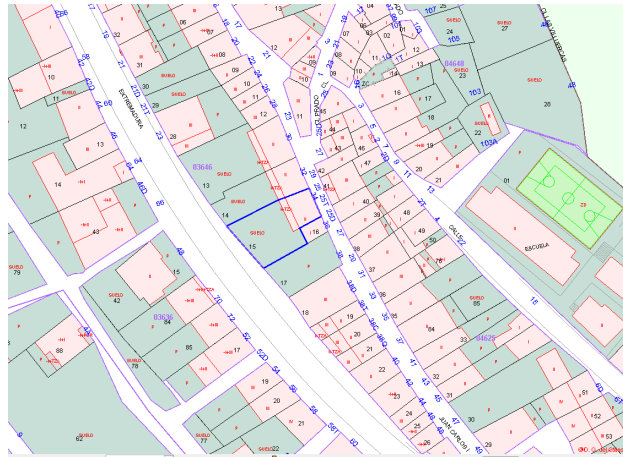
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista de la fachada desde el S



Detalle fachada

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Casa de grandes dimensiones de planta cuadrangular. La fachada presenta revoco en cemento y presenta un vano de entrada. Dos vanos con reja enmarcados en blanco en la planta baja y un balcón de fábrica en la planta superior con balaustrada de hierro, también enmarcado en blanco. La techumbre y la fachada han sido reformadas en fechas recientes.

FICHA 14

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 14
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/Moral nº2 UTM: 290.303,4.376.501 REF. CATASTRAL: 0466901TJ9706N0001QD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de dos plantas con dos pequeños ventanucos, uno por planta.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1931 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra con Encalado blanco CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Vista desde la calle Arroyo

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Casa de dos plantas con entrada por la calle Moral con dos pequeños ventanucos. Presenta planta rectangular, con pequeña ventana en la fachada que da a la calle Arroyo en la planta baja y balcón de fábrica con enrejado en la planta superior. La fachada es de piedra con encalado blanco.

FICHA 15

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 15
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda mediano propietario LOCALIZACIÓN: C/Fragua nº19 UTM: 290.258; 4.376.509 REF. CATASTRAL: 0366607TJ9706N0001TD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: No BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: No FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de gran tamaño con puerta principal con balcón enrejado, y puerta de acceso a garaje.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 2 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1942 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Mortero CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

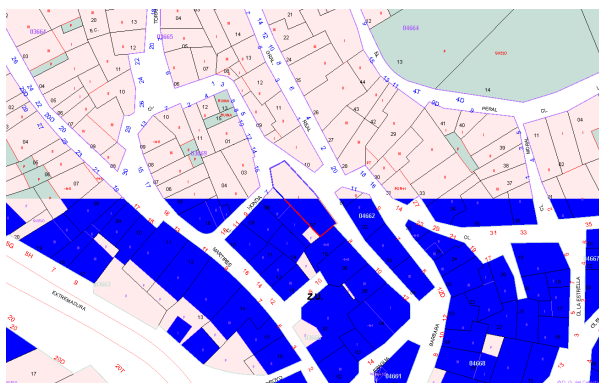
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



Fachada principal



Vista de fachada N y balcón W

VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA: A pie de Calle el edificio posee una doble numeración. La fachada que da al W presenta la numeración correspondiente al catastro, mientras que la fachada que da al N presenta la numeración que se recoge en el Inventario. Fechada según el catastro en 1942.

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

Recogida en el inventario como vivienda de mediano propietario. Casa de gran tamaño cuya fachada principal mira hacia el W. Presenta puerta principal al W, otra puerta al N que ha sido reformada para dar acceso a lo que parece a un garaje en la actualidad y diferentes vanos en la fachada principal, donde destaca un balcón con enrejado sobre repisa de fábrica. Repitiéndose otro en el lado W.

FICHA 16

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 16
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/Estrella nº2 con almacén ubicado en la c/Sol UTM: 290.258; 4.376.509 REF. CATASTRAL: 0466703TJ9706N0001AD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: No BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: No FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Almacén perteneciente a casa popular totalmente reformada cuya entrada a la vivienda se ubica en la c/Estrella nº2.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 1 USO: Almacén DESTINO: Almacén DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1994 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS:	

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación	
ACTUACIONES PROHIBIDAS:	
ACTUACIONES ACONSEJADAS:	
USO PERMITIDO:	
Mapa de parcelas urbanas numeradas. Una parcela central está resaltada con un recuadro azul.	Vista de fachada N y balcón
<u>VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICA:</u>	
SÍNTESIS HISTÓRICA:	
VALORACIÓN:	
PARÁMETROS EXTENSOS:	

FICHA 17

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 17
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>	
DENOMINACIÓN: Vivienda pequeño propietario LOCALIZACIÓN: C/ El Arroyo nº13 UTM: 290.348; 4.376.430 REF. CATASTRAL: 0465403TJ9706N0001JD TITULAR: Particular RÉGIMEN DE TENENCIA:	
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>	
FIGURA DE PROTECCIÓN: No BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: No FECHA DE INVENTARIADO:	
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular de muro de piedra abandonada.	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: 1 USO: Vivienda DESTINO: Vivienda DATACIÓN: Fechada según el catastro en 1932 CARACTERÍSTICAS FORMALES:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga de piedra CUBIERTA: Teja
MATERIALES:	REVESTIMIENTOS: Piedra CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
ELEMENTOS SINGULARES: ELEMENTOS DISCORDANTES: ESTADO DE CONSERVACIÓN: INTERVENCIONES REALIZADAS: DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:	
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>	

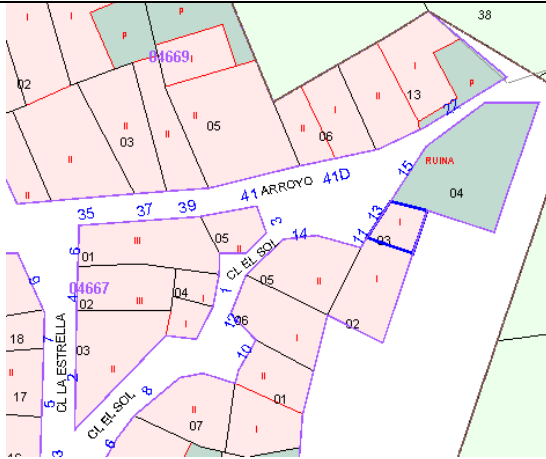
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación y consolidación

ACTUACIONES PROHIBIDAS:

ACTUACIONES ACONSEJADAS:

USO PERMITIDO:



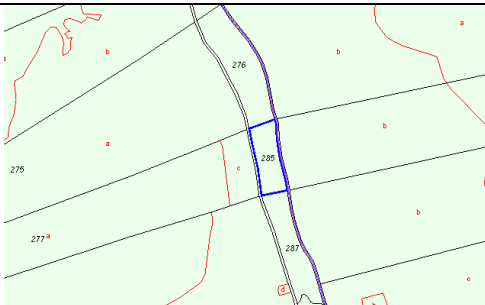
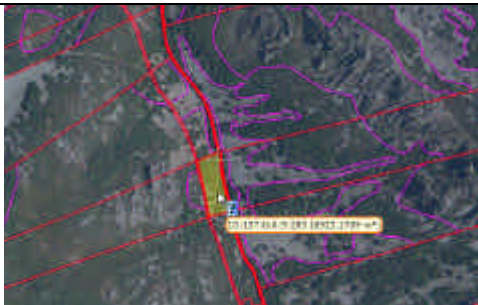
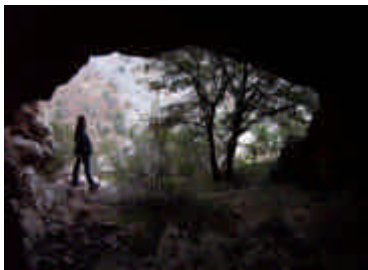
VALORACIÓN HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO:

SÍNTESIS HISTÓRICA:

VALORACIÓN:

PARÁMETROS EXTENSOS:

FICHA 18

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº FICHA: Ficha 18	
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS		
<u>DATOS DE IDENTIFICACIÓN</u>		
DENOMINACIÓN: Pintura rupestre en la Cueva “Abrigo de Víctor Pizarro” LOCALIZACIÓN: Sierra de Villuercas, Valle del río Viejas, Sierra del Carpintero UTM: 293.900; 4.373.800 REF. CATASTRAL: TITULAR: RÉGIMEN DE TENENCIA:		
<u>SITUACIÓN JURÍDICA</u>		
FIGURA DE PROTECCIÓN: Si BIC/CATEGORÍA/DECLARACIÓN: INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA: Si FECHA DE INVENTARIADO:		
<u>DESCRIPCIÓN:</u>		
Cueva amplia orientada al Norte y situada en las cercanías al camino vecinal a Navezuelas		
<u>SITUACIÓN NORMATIVA:</u>		
GRADO DE PROTECCIÓN: Parcial		
		
		

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

CONDICIONES DE LOS USOS

ART. 4.2.1.2.- 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 del Gobierno de Extremadura sobre condiciones de habitabilidad en los edificios.

ART. 4.2.1.3.- Uso Industrial

a) Uso de talleres domésticos y artesanos, y pequeña industrial 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 superficie total de construida máxima de 250 m².

La categoría 1ª y 2ª se permiten en manzanas o zonas industriales con posibilidad de ocupación total de acuerdo con la ordenanza respectiva.

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 considerara 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 superará 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 reúnen 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 dotará 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. 4.2.1.4.- 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 mas 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 aumentara un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalaran 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.

ART. 4.2.1.5.- Uso de Equipamiento**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. 4.2.1.6.- Uso de infraestructuras

a) Uso de Red de Comunicaciones

Corresponde a las 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 tomara 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. 4.2.1.7.- Uso agropecuario

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.

ART. 4.2.1.1.- 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 kioscos, 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.

ART. 4.2.1.8.- 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.

SECCIÓN 2: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

ART. 4.2.2.1.- 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 del Gobierno de Extremadura.
- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

ART. 4.2.2.2.- 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. 4.2.2.3.- 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. 4.2.2.4.- Aislamientos

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurara el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

ART. 4.2.2.5.- 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 Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

ART. 4.2.2.6.- 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. 4.2.2.7.- 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, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo

109 del RDL 2/2001, de 20 de julio y el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas. 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.

ART. 4.2.2.8.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, 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. 4.2.2.9.- 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. 4.2.2.10.- 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.

ART. 4.2.2.11.- 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 de la finca.

ART. 4.2.2.12.- 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. 4.2.2.13.- Condiciones de las instalaciones

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc, se realizaran 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. 4.2.2.14.- 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.

ART. 4.2.2.15.- Accesibilidad en las urbanizaciones y a las edificaciones

1.- Se estará a lo dispuesto en la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Ley 8/1997) y a su Reglamento (Decreto 8/2008) o a las sucesivas leyes y reglamentos que estén en vigor.

SECCIÓN 3: CONDICIONES DE ESTETICA Y DE COMPOSICIÓN

ART. 4.2.3.1.- 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. 4.2.3.2.- 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. 4.2.3.3.- Cubiertas

- 1.- Deberán ser de tejado, con teja árabe o cerámica, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.
- 2.- Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibido los depósitos en las cubiertas.
- 3.- Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

ART. 4.2.3.4.- 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. 4.2.3.6.- 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. 4.2.3.7.- Instalaciones en fachadas

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, antenas, 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.

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.

SECCIÓN 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.2.4.1.- Área tradicional, manzana densa

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 alinearán 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.

- ? **Coeficiente 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	Talleres domésticos y artesanos
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	Industrial y Almacenes
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
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. 4.2.4.2.- Extensión consolidada

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:** 15 o 12 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.

- ? **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: 90%

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	Talleres domésticos y artesanos
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	Industrial y Almacenes
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: 15 m / 12 m en edificios abiertos a dos viales
FRENTE PARCELA MÁXIMO		Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN	Sobre Rasante	90%
	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
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA	Máxima	3,5 m
BAJA	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
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. 4.2.4.3.- Extensión, edificación adosada

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos laterales, en sectores urbanos y en sectores urbanizables que actualmente no tienen ninguna edificación, o que las edificaciones existentes sean adosadas.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

Tipología: Edificación adosada o en hilera

- ? **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:** 15 o 12 m cuando la edificación abra a dos viales distintos.
 - **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 registrarán 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.

- ? **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 respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

- Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones, o en su defecto en caso de contradicciones o discordancias los servicios técnicos municipales determinarán de manera razonada la alineación.
- Se permiten entrantes de la portada principal.

- ? **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

- ? **Superficie Libre:** El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento y ornato de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

- ? **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.

- ? **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: 90%

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- ? **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m² en edificación adosada.
- ? **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	Talleres domésticos y artesanos
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	Industrial y Almacenes
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS		Edificación adosada o en hilera
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano no consolidado en el que predomina la edificación adosada por sus linderos laterales o carente de edificación, y en suelo urbanizable carente de edificación.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		15 m / 12 m en edificios abiertos a dos viales
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN	Sobre Rasante	90%
	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
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA	Máxima	3,5 m
BAJA	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
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. 4.2.4.4.- Industrial compatible

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 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	Todos
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	

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 constituidos 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 BAJA	Máxima	-
	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 = 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. 4.2.4.5.- Zonas Verdes

Comprende las parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

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	
Agropecuaria	

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
DEFINICION	
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. 4.2.4.6.- Dotacional

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
- ? **Coeficiente 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

GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 4.3.1.1.- 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 el Libro Registro previsto en el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, 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. 4.3.1.2.- 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. 4.3.1.3.- Concesión de licencias. Competencias

1.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LSOTEX, en sus artículos 175 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.

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.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181 de la LSOTEX, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales.

4.- Habrá de tenerse en cuenta especialmente que el procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística será según los artículos 176 y siguientes de la LSOTEX.

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

6.- 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, según lo dispuesto en el artículo 178 de la LSOTEX.

7.- 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.

8.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística según lo dispuesto en el artículo 179 de la LSOTEX.

9.- Quedarán sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio, según lo dispuesto en los artículos 172 en adelante de la LSOTEX, 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. 4.3.1.4.- 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 actos enunciados en el artículo 180, apartados 1, 2 y 3 de la LSOTEX.

2.- Para la tramitación de licencias de edificación, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 181 de la LSOTEX.

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 el artículo 184 de la LSOTEX.

ART. 4.3.1.5.- 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, aún 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.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 39 y siguientes de la Ley del Suelo, 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. 4.3.1.6.- Licencias de obras de urbanización

- 1.- Las obras de urbanización, tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 121 de la LSOTEX, 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. 4.3.1.7.- 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, aún 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. 4.3.1.8.- 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. 4.3.1.9.- 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.

ART. 4.3.1.10.- 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) 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.

b) 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.

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

d) 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. 4.3.1.11.- 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 éste 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. 4.3.1.12.- Deber de conservación y rehabilitación

Según lo recogido en el artículo 163 de la LSOTEX:

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. 4.3.1.13.- Situación legal de ruina

Según el artículo 165 de la LSOTEX:

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 Ley.

ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS DE URBANIZACION

ART. 4.4.1.1.- 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 Decreto 8/2006 de 28 de Enero por el que se aprueba 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. 4.4.1.2.- 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. 4.4.1.3.- Diseño del viario

1.- Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen 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 atenderse 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. 4.4.1.4.- 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. 4.4.1.5.- 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. 4.4.1.6.- 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. 4.4.1.7.- 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 ó 20 litros/m²·día
 - Equipamiento sanitario: 600 litros/cama·día ó 50 litros/m²·día
 - Equipamiento deportivo: 65 litros/m²·día
 - Terciario de oficinas: 50 litros/empleado·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.

ART. 4.4.1.8.- 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, escorrederos, 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.

ART. 4.4.1.9.- 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. 4.4.1.10.- Telefonía y otras instalaciones

1.- En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2.- 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.

3.- En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados 1) y 2), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

4.- A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, 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.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable.

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones.

ART. 4.4.1.11.- 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, desmante 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.

Cáceres, MARZO 2017.

Ing. de Caminos Canales y Puertos	Ingeniero Téc. de O. Públicas	Lic. Ciencias Ambientales
-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Cristina Alonso Camacho	Guadalupe del Arco Delicado	Mercedes Murillo Romero
-------------------------	-----------------------------	-------------------------

Anexo I.- Planos