

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVEZUELAS (CÁCERES)



TOMO IV. NORMAS URBANÍSTICAS



EQUIPO REDACTOR:

CRISTINA ALONSO CAMACHO (Ingeniero de Caminos Canales y Puertos)

ANA MUÑOZ CASTANO (Licenciada en Geografía)

MERCEDES MURILLO ROMERO (Licenciada en Ciencias Ambientales)

ÍNDICE

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN	8
CAPÍTULO 1: DEFINICIONES.....	8
ART. 1.1.1.- Parámetros urbanísticos	8
ART. 1.1.2.- Alineación	8
ART. 1.1.3.- Manzana	8
ART. 1.1.4.- Parcela o parcela urbanística.....	8
ART. 1.1.5.- Línea de edificación	8
ART. 1.1.6.- Ancho de vial	8
ART. 1.1.7.- Rasante.....	9
ART. 1.1.8.- Parcela edificable	9
ART. 1.1.9.- Parcela mínima.....	9
ART. 1.1.10.- Parcela afectada	9
ART. 1.1.11.- Parcela protegida	10
ART. 1.1.12.- Linderos o lindes	10
ART. 1.1.13.- Lindero frontal o frente de parcela	10
ART. 1.1.14.- Fondo de parcela	10
ART. 1.1.15.- Circulo Inscrito	10
ART. 1.1.16.- Cerramiento de parcela	10
ART. 1.1.17.- Edificación alineada.....	10
ART. 1.1.18.- Fondo edificable	11
ART. 1.1.19.- Profundidad máxima edificable.....	11
ART. 1.1.20.- Edificación retranqueada	11
ART. 1.1.21.- Patio abierto	11
ART. 1.1.22.- Superficie libre	11
ART. 1.1.23.- Edificación aislada	11
ART. 1.1.24.- Separación entre edificaciones.....	11
ART. 1.1.25.- Edificación libre	12
ART. 1.1.26.- Superficie ocupada	12
ART. 1.1.27.- Coeficiente de ocupación por planta	12
ART. 1.1.28.- Superficie edificable	12
ART. 1.1.29.- Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad	12
ART. 1.1.30.- Nivel de rasante	12
ART. 1.1.31.- Altura de la edificación	13
ART. 1.1.32.- Altura total	13
ART. 1.1.33.- Altura de las instalaciones.....	13
ART. 1.1.34.- Altura de planta	13
ART. 1.1.35.- Altura libre de planta.....	13
ART. 1.1.36.- Planta Baja.....	13
ART. 1.1.37.- Planta de pisos	13
ART. 1.1.38.- Entreplanta.....	13
ART. 1.1.39.- Bajo cubierta	14
ART. 1.1.40.- Sótano.....	14
ART. 1.1.41.- Semisótano	14
ART. 1.1.42.- Cuerpos volados	14
ART. 1.1.43.- Cuerpos cerrados	14

ART. 1.1.44.- Cuerpos abiertos.....	14
ART. 1.1.45.- Elementos salientes	14
ART. 1.1.46.- Volumen de la edificación.....	15
ART. 1.1.47.- Pendiente de cubierta	15
CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.....	15
ART.1.2.1.- Normativa general.....	15
ART.1.2.2.- Normativa Técnica	26
TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO	34
ART. 2.0.1.- Ámbito de aplicación.....	34
ART. 2.0.2.- Vigencia	34
ART. 2.0.3.- Criterios de revisión	34
ART. 2.0.4.- Naturaleza y obligatoriedad.....	35
ART. 2.0.5.- Administración actuante.....	35
ART. 2.0.6.- Alcance normativo.....	35
ART. 2.0.7.- Modificaciones al PGM.....	36
ART. 2.0.8.- Interpretación del PGM	37
CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.....	38
SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	38
ART. 2.1.1.1.- Instrumentos de desarrollo.....	38
ART. 2.1.1.2.- Instrumentos de desarrollo de planeamiento	38
ART. 2.1.1.3.- Desarrollo obligatorio	39
ART. 2.1.1.4.- Adecuación al PGM.....	39
ART. 2.1.1.5.- Ámbitos de ejecución	40
ART. 2.1.1.6.- Sistemas de ejecución	40
ART. 2.1.1.7.- Desarrollo de la ejecución	41
ART. 2.1.1.8.- Programas de ejecución	41
ART. 2.1.1.9.- Proyectos de urbanización	42
ART. 2.1.1.10.- Segregación y parcelación de fincas.....	42
ART. 2.1.1.11.- Reparcelación	43
ART. 2.1.1.12.- Proyectos de obras públicas ordinarias.....	43
ART. 2.1.1.13.- Proyectos de edificación.....	44
ART. 2.1.1.14.- Obras de edificación	44
ART. 2.1.1.15.- Otras actuaciones urbanísticas	45
ART. 2.1.1.16.- Proyectos de actividades e instalaciones.....	47
SECCIÓN 2: GESTIÓN	47
ART. 2.1.2.1.- Consulta directa	47
ART. 2.1.2.2.- Cédulas urbanísticas.....	48
ART. 2.1.2.3.- Concesión de licencias. Competencias	49
ART. 2.1.2.4.- Actos sujetos a licencias.....	50
ART. 2.1.2.5.- Licencia de parcelación	51
ART. 2.1.2.6.- Licencias de obras de urbanización	52
ART. 2.1.2.7.- Licencias de obra mayor (Nueva planta, reforma o ampliación)	52
ART. 2.1.2.8.- Licencias de obra menor	54
ART. 2.1.2.9.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.....	55
ART. 2.1.2.10.- Licencias de apertura y de primera ocupación.....	56

ART. 2.1.2.11.- Caducidad y suspensión de las licencias	58
ART. 2.1.2.12.- Deber de conservación y rehabilitación	59
ART. 2.1.2.13.- Situación legal de ruina	59
TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	61
CAPÍTULO 1: CONDICIONES DE SUELO NO URBANIZABLE	61
SECCION 1: CONDICIONES GENERALES.....	61
ART. 3.1.1.1.- Definición y categorías del suelo no urbanizable	61
ART. 3.1.1.2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable	64
ART. 3.1.1.3.- Usos y edificaciones en suelo no urbanizable no autorizados legalmente.....	65
ART. 3.1.1.4.- Condiciones de intervención	65
ART. 3.1.1.5.- Condiciones de formación de núcleo de población.....	67
ART. 3.1.1.6.- Condiciones de intervención en las zonas de protección natural	67
ART. 3.1.1.7.- Condiciones de intervención en las zonas de protección agrícola.....	68
ART. 3.1.1.8.- Condiciones de intervención en los cauces públicos.....	69
ART. 3.1.1.9.- Condiciones de intervención en zonas de Protección de infraestructura.....	74
ART. 3.1.1.10.- Condiciones de intervención en las zonas de Protección de las Vías Pecuarias	75
ART. 3.1.1.11.- Condiciones de intervención en las zonas de Protección del Patrimonio Cultural	75
ART. 3.1.1.12.- Condiciones de intervención por actuaciones urbanísticas....	79
ART. 3.1.1.13.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.....	80
ART. 3.1.1.14.- Calificación urbanística.....	80
ART. 3.1.1.15.- Zonificación en suelo no urbanizable	80
SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR	80
ART. 3.1.2.1.- Protección Ambiental (Hidráulica).....	80
ART. 3.1.2.2.- Protección Natural (ZEPAS Y ZEC)	81
ART. 3.1.2.3.- Protección Agrícola	90
ART. 3.1.2.4.- Protección de Infraestructuras y equipamientos (Carreteras, Caminos públicos, etc.).....	92
ART. 3.1.2.5.- Suelo no urbanizable común	92
CAPÍTULO 2: CONDICIONES DEL SUELO URBANO	98
SECCIÓN 1: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	98
ART. 3.2.1.1.- Ejecución del Plan en suelo urbano	98
ART. 3.2.1.2.- Tipos de suelo por la clasificación	99
ART. 3.2.1.3.- Tipos de suelo por tipología de dotaciones	100
ART. 3.2.1.4.- Tipología de suelo por calificación	100
ART. 3.2.1.5.- Tipología por el planeamiento aplicable.....	101
ART. 3.2.1.6.- Tipología por el tipo de gestión urbanística.....	102
ART. 3.2.1.7.- Definición del suelo urbano	102
ART. 3.2.1.8.- Unidades de actuación	102
ART. 3.2.1.9.- Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo.....	103

ART. 3.2.1.10.- Aprovechamiento medio y áreas de reparto	103
ART. 3.2.1.11.- Condiciones de desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano	104
SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	105
ART. 3.2.2.1.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº1	105
ART. 3.2.2.2.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº2	106
ART. 3.2.2.3.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº3	107
ART. 3.2.2.4.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº4	109
ART. 3.2.2.5.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº5	110
ART. 3.2.2.6.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº6	111
ART. 3.2.2.7.- Área de Planeamiento Incorporado API – Nº 1	113
SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	115
ART. 3.2.3.1.- Condiciones estructurales de la ordenación en suelo urbano	115
ART. 3.2.3.2.- Condiciones de los sistemas generales en suelo urbano	115
ART. 3.2.3.3.- Condiciones de los usos globales en suelo urbano	116
ART. 3.2.3.4.- Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de usos globales en suelo urbano	116
ART. 3.2.3.5.- Condiciones de densidad en los diferentes sectores o unidades de actuación en suelo urbano	116
ART. 3.2.3.6.- Condiciones edificatorias de carácter particular	117
CAPÍTULO 3: CATÁLOGO	118
ART. 3.3.1.- Introducción	118
ART. 3.3.2.- Contenido	118
ART. 3.3.3.- Alcance del catálogo	118
ART. 3.3.4.- Modificación del catálogo	118
ART. 3.3.5.- Niveles de protección	119
ART. 3.3.6.- Criterios de catalogación	119
ART. 3.3.7.- Protección general, deberes y garantías	121
ART. 3.3.8.- Requerimiento y ejecución forzosa	121
ART. 3.3.9.- Inspección y acceso a los bienes	122
ART. 3.3.10.- Subastas y transmisiones de propiedad	122
ART. 3.3.11.- Escrituras públicas	123
ART. 3.3.12.- Expropiaciones	123
ART. 3.3.13.- Protección, conservación y mejora de los bienes inmuebles ..	123
ART. 3.3.14.- Desplazamiento	123
ART. 3.3.15.- Impacto ambiental y planeamiento urbanístico	124
ART. 3.3.16.- Autorización de intervenciones	124
ART. 3.3.17.- Proyectos de intervención	124
ART. 3.3.18.- Criterios de Intervención en inmuebles	125
ART. 3.3.19.- Licencias	125
ART. 3.3.20.- Ruina	125
ART. 3.3.21.- Suspensión de intervenciones	125
ART. 3.3.22.- Intervención en monumentos	126
ART. 3.3.23.- Entorno de monumentos	126
ART. 3.3.24.- Parámetros físicos y ambientales	126
ART. 3.3.25.- Deberes generales de conservación de los inmuebles	126

TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA129

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO129

ART. 4.1.1.- Disposiciones genéricas	129
ART. 4.1.2.- Alineaciones y rasantes	129
ART. 4.1.3.- Alturas	130
ART. 4.1.4.- Alturas en patios de parcela	130
ART. 4.1.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima	130
ART. 4.1.6.- Paramentos al descubierto	131
ART. 4.1.7.- Sótanos y semisótanos	131
ART. 4.1.8.- Entreplantas	131
ART. 4.1.9.- Edificabilidad	131
ART. 4.1.10.- Patios cerrados	132
ART. 4.1.11.- Cubiertas en patios de parcelas	132
ART. 4.1.12.- Accesos a los patios	132
ART. 4.1.13.- Entrantes, salientes y vuelos	132
ART. 4.1.14.- Toldos, reflectores, rótulos y marquesinas	134
ART. 4.1.15.- Cerramientos	135
ART. 4.1.16.- Protecciones	135
ART. 4.1.17.- Obras en edificaciones fuera de ordenación	135
ART. 4.1.18.- Obras de reforma	136
ART. 4.1.19.- Obras de conservación de edificios	137
ART. 4.1.20.- Derribos	138
ART. 4.1.21.- Apeos	138
ART. 4.1.22.- Construcciones provisionales	139
ART. 4.1.23.- Maquinaria o instalaciones auxiliares de obra	139

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DE LOS USOS141

SECCIÓN 1: CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL141

ART. 4.2.1.1.- Uso Residencial	141
--------------------------------------	-----

SECCIÓN 2: CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL142

ART. 4.2.2.1.- Uso Industrial	142
-------------------------------------	-----

a) Uso de talleres domésticos y artesanos, y pequeña industria al servicio de las viviendas	142
---	-----

b) Uso Industrial y de Almacenes	143
--	-----

ART. 4.2.2.2.- Uso agropecuario en medio urbano	145
---	-----

SECCIÓN 3: CONDICIONES DEL USO TERCIARIO146

ART. 4.2.3.1.- Uso de Terciario	146
---------------------------------------	-----

a) Uso comercial	146
------------------------	-----

b) Uso de Espectáculos	147
------------------------------	-----

c) Uso de Salas de Reunión	147
----------------------------------	-----

d) Uso de oficina	148
-------------------------	-----

e) Uso Hotelero	148
-----------------------	-----

SECCIÓN 4: CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL149

ART. 4.2.4.1.- Equipamientos	149
------------------------------------	-----

a) Uso Cultural	149
-----------------------	-----

b) Uso deportivo	149
------------------------	-----

c) Uso Religioso	150
------------------------	-----

d) Uso Sanitario	150
e) Uso de Servicios Urbanos	150
ART. 4.2.4.2.- Uso de infraestructuras.....	151
a) Uso de Red de Comunicaciones	151
b) Uso de Instalaciones	152
ART. 4.2.4.3.- Uso de zonas verdes.....	153
SECCIÓN 5: COMPATIBILIDAD DE USOS	153
ART. 4.2.5.1.- Compatibilidad de usos.....	153
CAPÍTULO 3: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS	154
ART. 4.3.1.- Disposiciones generales	154
ART. 4.3.2.- Chimeneas de ventilación.....	154
ART. 4.3.3.- Condiciones de los locales	154
ART. 4.3.4.- Aislamientos.....	155
ART. 4.3.5.- Agua potable	155
ART. 4.3.6.- Energía eléctrica	155
ART. 4.3.7.- Red de saneamiento.....	155
ART. 4.3.8.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, TV, etc	156
ART. 4.3.9.- Prevención contra incendios	156
ART. 4.3.10.- Depósitos de Basuras	156
ART. 4.3.11.- Depósitos de Combustibles.....	156
ART. 4.3.12.- Servicio de cartería.....	157
ART. 4.3.13.- Señalamiento de fincas.....	157
ART. 4.3.14.- Condiciones de las instalaciones	157
ART. 4.3.15.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.....	157
ART. 4.3. 16.- Accesibilidad en las urbanizaciones y a las edificaciones	158
CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN	159
ART. 4.4.1.- Generalidades	159
ART. 4.4.2.- Composición de las fachadas	159
ART. 4.4.3.- Cubiertas	160
ART. 4.4.4.- Medianerías	160
ART. 4.4.5.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.	160
ART. 4.4.6.- Instalaciones en fachadas	160
CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR	161
ART. 4.5.1.- Área tradicional, manzana densa (zona A).....	161
ART. 4.5.2.- Área de extensión (zona B)	165
ART. 4.5.3.- Industrial compatible (zona C)	169
ART. 4.5.4.- Zonas Verdes (zona D)	171
ART. 4.5.5.- Dotacional Equipamiento (zona E).....	173
CAPÍTULO 6: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA.....	175
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS DE URBANIZACION	175
ART. 4.6.1.1.- Obras de urbanización	175
ART. 4.6.1.2.- Acerados o sendas	175
ART. 4.6.1.3.- Diseño del viario.....	176
ART. 4.6.1.4.- Pavimentación del viario.....	177
ART. 4.6.1.5.- Circulación compartida	178

ART. 4.6.1.6.- Alumbrado	178
ART. 4.6.1.7.- Abastecimiento	179
ART. 4.6.1.8.- Saneamiento	181
ART. 4.6.1.9.- Energía eléctrica	184
ART. 4.6.1.10.- Telefonía y otras instalaciones	186
ART. 4.6.1.11.- Espacios libres	187
ANEXO I. FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	189

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

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

ART. 1.1.1.- Parámetros urbanísticos

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

ART. 1.1.2.- Alineación

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

ART. 1.1.3.- Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

ART. 1.1.4.- Parcela o parcela urbanística

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

ART. 1.1.5.- Línea de edificación

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

ART. 1.1.6.- Ancho de vial

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

ART. 1.1.7.- Rasante

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

ART. 1.1.8.- Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

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

ART. 1.1.9.- Parcela mínima

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

ART. 1.1.10.- Parcela afectada

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

ART. 1.1.11.- Parcela protegida

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

ART. 1.1.12.- Linderos o lindes

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

ART. 1.1.13.- Lindero frontal o frente de parcela

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

ART. 1.1.14.- Fondo de parcela

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

ART. 1.1.15.- Circulo Inscrito

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

ART. 1.1.16.- Cerramiento de parcela

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

ART. 1.1.17.- Edificación alineada

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

ART. 1.1.18.- Fondo edificable

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

ART. 1.1.19.- Profundidad máxima edificable

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

ART. 1.1.20.- Edificación retranqueada

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

ART. 1.1.21.- Patio abierto

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

ART. 1.1.22.- Superficie libre

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

ART. 1.1.23.- Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ART. 1.1.24.- Separación entre edificaciones

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

ART. 1.1.25.- Edificación libre

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

ART. 1.1.26.- Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART. 1.1.27.- Coeficiente de ocupación por planta

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

ART. 1.1.28.- Superficie edificable

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

ART. 1.1.29.- Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

ART. 1.1.30.- Nivel de rasante

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

ART. 1.1.31.- Altura de la edificación

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

ART. 1.1.32.- Altura total

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

ART. 1.1.33.- Altura de las instalaciones

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

ART. 1.1.34.- Altura de planta

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

ART. 1.1.35.- Altura libre de planta

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

ART. 1.1.36.- Planta Baja

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

ART. 1.1.37.- Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

ART. 1.1.38.- Entreplanta

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

ART. 1.1.39.- Bajo cubierta

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

ART. 1.1.40.- Sótano

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

ART. 1.1.41.- Semisótano

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

ART. 1.1.42.- Cuerpos volados

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

ART. 1.1.43.- Cuerpos cerrados

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.
Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

ART. 1.1.44.- Cuerpos abiertos

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

ART. 1.1.45.- Elementos salientes

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

ART. 1.1.46.- Volumen de la edificación

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

ART. 1.1.47.- Pendiente de cubierta

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

CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN

ART.1.2.1.- Normativa general

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.

2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, Estatuto de Autonomía de Extremadura.

3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos preliminar I, II, III, IV y V).
- Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.
- Decreto 146/2004, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Extremadura.
- Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento (modificado por Decreto 299/2007, de 28 de septiembre).

- Decreto 29/2007, de 28 de septiembre, de atribución de competencias a la Consejería de Fomento en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.

4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

5. PATRIMONIO

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 70/2010, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Procedimientos en materia de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 118/2009, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General del Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Decreto 93/1997, de 1 de julio, regulador de la actividad arqueológica en Extremadura.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Vigente hasta el 1 de Enero de 2014).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 828/1995 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Ley 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2013.
- Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura.
- Ley 18/2001, de 14 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.
- Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos propios.
- Decreto 87/2013, de 28 de mayo, por el que se modifica el Decreto 118/2012, de 29 de junio, por el que se regulan las bases para distribución del fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura, y se procede a la primera convocatoria y el Decreto 104/2012, de 15 de junio, por el que se regulan las ayudas para el fomento de las agrupaciones de Entidades Locales para el sostenimiento en común del puesto de Secretaría e Intervención, y se procede a la primera convocatoria.
- Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES

- Ley 5/1990, de 30 de noviembre, de relaciones interadministrativas de las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
- Decreto 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.
- Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
- Extremadura: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V).
- Extremadura: Decreto 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos).

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (sin perjuicio de especialidades)

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos VI, VII y VIII).

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).
- Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

12. INSCRIPCIONES REGISTRALES

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

13. EXPROPIACIÓN FORZOSA

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

14. CONTRATOS DE LAS AAPP

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 817/2009, de 8 mayo, de desarrollo parcial de la Ley 30/2007.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (vigente en lo compatible y no derogado por la Ley 30/2007 y Real Decreto 817/2009).
- Extremadura: Decreto 6/2003, de 28 de enero, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y regula el Registro Oficial de Licitadores y Registro de Contratos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

15. MEDIO AMBIENTE

A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Extremadura: LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Emisiones Industriales y de desarrollo de la ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Extremadura: Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

C) ESPACIOS NATURALES

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, sobre Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Extremadura: Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura (modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre).
- Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura.

D) ACTIVIDADES MOLESTAS

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (derogado salvo para aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera).
- Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, que da instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Extremadura: Decreto 18/2009, de 6 de febrero, por el que se simplifica la tramitación administrativa de las actividades clasificadas de pequeño impacto en el medio ambiente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

E) RESIDUOS

- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Real Decreto 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).
- Extremadura: Decreto 133/1996, de 3 de septiembre, por el que se crea el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos y se dictan normas para minimizar la generación de residuos procedentes de automoción y aceites usados.
- Extremadura: Decreto 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.
- Extremadura: Resolución de 12 de abril de 2010, de la Secretaría General, por la que se acuerda la publicación del Plan Integral de Residuos de Extremadura 2009-2015 (PIREX).

16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES E INCENDIOS FORESTALES

A) CARRETERAS

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.
- Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

- Extremadura: Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 177/2008, de 29 de agosto, por el que se regula la entrega a los ayuntamientos de Extremadura de tramos urbanos de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.

B) CAMINOS PÚBLICOS

- Extremadura: Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

C) VÍAS PECUARIAS

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Extremadura: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Orden de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

D) MONTES E INCENDIOS FORESTALES

- Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Extremadura: Decreto 201/2008, de 26 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la gestión sostenible de los montes.
- Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura.
- Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Orden de 11 de octubre de 2016 por la que se establece la época de peligro bajo de incendios forestales del Plan INFOEX.
- Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX).

17. AGUAS

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de vertido de aguas continentales de cuencas intracomunitarias por Disposición Derogatoria Única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre

Prevención y control integrados de contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de la Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5 b), 12.1 c), 12.1 e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).

18. TURISMO

- Extremadura: Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 86/2007, de 8 de mayo, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 87/2007, de 8 de mayo, sobre ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.
- Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regula los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. INDUSTRIA

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Extremadura: Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la Localización Industrial de Extremadura.

20. COMERCIO

- Extremadura: Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

21. TRANSPORTES

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL (HIDROCARBUROS, TELECOMUNICACIONES, ELECTRICIDAD, EXPLOSIVOS, DEFENSA NACIONAL, MINAS)

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

- Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones (vigentes las disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana.
- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos
- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de Interés para la Defensa Nacional
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2857, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.
- Real Decreto 647/2002, de 5 de julio, declara las materias primas minerales y actividades con ellas relacionadas (exploración, investigación, explotación, aprovechamiento, tratamiento y beneficio asociadas) como prioritarias.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa en Extremadura.
- Ley 5/1992, de 26 de noviembre, sobre Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura (modificada por Ley 5/1997, de 15 de mayo, y Ley 2/2004, de 10 de mayo).
- Ley 6/1992, de 26 de noviembre, de Fomento de la Agricultura Ecológica, Natural y Extensiva.
- Extremadura: Ley 8/1992, de 26 de noviembre, de Modernización y Mejora de las Estructuras de las Tierras de Regadío de Extremadura.
- Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

24. LEGISLACIÓN CIVIL

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil (modificado en cuanto que la "*adopción plena*" se entiende sustituida por la adopción regulada en la Ley 21/1987, de 11 de noviembre). (Vigente hasta el 22 de Julio de 2014).
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de la Jefatura del Estado, de Propiedad Horizontal (modificada por leyes 2/1988, de 23 de febrero, 3/1990, de 21 de junio y 8/1999, de 6 de abril).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos (vigente en relación con el contrato de inquilinato según la Disposición Derogatoria Única de la Ley 29/1994).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

25. POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Extremadura: Ley 3/1995, de 6 de abril, por la que se regula el fomento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (excepto título II derogado por la Disposición Derogatoria de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo).
- Extremadura: DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.
- Extremadura: Ley 3/2001, de 26 de abril, sobre normas reguladoras de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
- Extremadura: Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
- Decreto 20/2013, de 5 de marzo, que modifica el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

ART.1.2.2.- Normativa Técnica

1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTACULOS

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y actividades recreativas. (Derogados los arts. 2 a 9 y 20 a 23, excepto apartado 2 del artículo 20 y apartado 3 del artículo 22, por Disposición Derogatoria Única del Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

2. AGUA

- Real Decreto 140/2003, de 7 febrero, por el que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

- Orden de 28 de diciembre de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Tuberías de saneamiento de poblaciones.

- Resolución de la Dirección General de Energía de 14 de febrero de 1980, de Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

- Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua y se crea una Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones. Por Orden de 20 junio 1975 se amplía la composición de la Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones.

3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO

- Real Decreto 683/2003, de 12 de junio, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales de construcción.

- Orden de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan normas para utilización de espumas de urea-formol usadas como aislantes en la edificación (modificada su Disposición 6 por Orden de 28 febrero 1989).

- Real Decreto 1371/2007, de 19 octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y modifica éste último.

- Real Decreto 314/2006, de 17de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de paneles solares (derogados los arts. 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto 2584/1981, de 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones del

Ministerio de Industria y Energía en el campo de la normalización y homologación. Derogado por Disposición Derogatoria del Real Decreto 2200/1995, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial; modificado por Real Decreto 411/1997, de 21 marzo, que aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial).

- Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de ruidos y vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

- Extremadura: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

- Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos en Extremadura.

5. COMBUSTIBLES Y GASES

- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio».

- Orden de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

- Real Decreto 919/2006, de 28 julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

- Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE, de 29 de junio de 1990 sobre aparatos de gas.
- Orden de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible aprobadas por Orden 7 e junio de 1988 para adaptarlas al proceso técnico.
- Orden de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.
- Orden de 7 de junio de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible. Modificada por Orden de 30 julio de 1990 (modifica la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AG 7 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible: calentadores instantáneos de agua para usos sanitarios) y por la Orden de 15 de febrero de 1991 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que lo utilizan como combustible aprobadas por Orden 7 de junio de 1988, para adaptarlas al proceso técnico).
- Real Decreto 919/2006, de 28 julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11
- Orden de 6 de julio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1974 e Instrucciones MIG.
- Real Decreto 3484/1983, de 14 de diciembre, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el apartado 5.4, incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles: inspección periódica de instalaciones aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
- Orden de 26 de octubre de 1983, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG. Modificado por Orden de 6 de julio de 1984 y la Orden de 9 de marzo de 1994 (modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria TC-MIG 5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos).

6. ELECTRICIDAD

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Orden de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones técnicas complementarias del Reglamento sobre condiciones y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación. Modificada por Orden de 27 de noviembre de 1987 (modifica Instrucciones Técnicas Complementarias MIERAT 13 y MIE-RAT 14); Orden de 23 junio 1988; Orden de 16 abril 1991 (modifica el punto 3.6 de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 06); Orden de 16 mayo 1994 (adapta al progreso técnico la ITC-MIE-RAT 02: derogada por Orden de 15 de diciembre de 1995); Orden de 15 diciembre 1995 (Adapta al progreso técnico la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 02: derogada por Orden de 10 marzo 2000); y Orden de 10 marzo 2000 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01, MIE-RAT 02, MIE-RAT 06, MIE-RAT 14, MIE-RAT 15, MIE-RAT 16, MIERAT 17, MIE RAT 18 y MIE-RAT 19).
- Real Decreto 889/2006, de 21 de julio sobre Control metrológico del Estado sobre instrumentos de medida.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, que aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.
- Real Decreto 223/2008, de 15 febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se establecen normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente.

7. ENERGÍA

- Ley 82/1980, de 30 de diciembre de al Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.
- Extremadura: Ley 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 160/2010, de 16 de julio, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, mediante parques eólicos, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 58/2007, de 10 de abril, por el que se regula el procedimiento de control de la continuidad en el suministro eléctrico y las consecuencias derivadas de su incumplimiento.
- Extremadura: Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8. HABITABILIDAD

- Extremadura: Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

9. INSTALACIONES ESPECIALES

- Real Decreto 413/1997, de 21 de Marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.
- Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.
- Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.
- Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.
- Real Decreto 229/2006, de 24 de febrero, sobre control de fuentes radioactivas encapsuladas de alta actividad y fuentes huérfanas.

10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el anexo 1 y los apéndices del mismo.
- Orden de 25 de mayo de 1983 sobre aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AP5 del Reglamento de Recipientes a Presión relativa a extintores.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS

- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de Calidad Ambiental en el ámbito de la Política de Aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986, que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28-12-1995.
- Resolución de 20 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos para el período 2008-2015.
- Extremadura: Resolución de 12 de abril de 2010, de la Secretaría General, por la que se acuerda la publicación del Plan Integral de Residuos de Extremadura 2009-2015 (PIREX).
- Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 diciembre, por la que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

- Ley 31/1995, de 8 noviembre, de Prevención de Riesgos laborales.
- Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Real Decreto 374/2001, de 6 abril, sobre la Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 780/1998, de 30 abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (última modificación por Real Decreto 327/2009, de 13 de marzo).
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (desarrollada por Orden 1607/2009, de 9 junio, por la que se aprueba la Instrucción técnica complementaria 02.2.01 "Puesta en servicio, mantenimiento, reparación e inspección de equipos de trabajo" del Reglamento general de normas básicas de seguridad minera).
- Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- Real Decreto 664/1997, de 12 mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.
- Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativos al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

- Real Decreto 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.
 - Orden de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas (derogada parcialmente).
- *Este listado de legislación posee carácter meramente enunciativo siendo su fecha de actualización de Diciembre de 20013.

TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

NATURALEZA, AMBITO Y CONTENIDO

ART. 2.0.1.- Ámbito de aplicación

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

ART. 2.0.2.- Vigencia

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 3 del artículo 79 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navezuelas aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura de 1.996.

ART. 2.0.3.- Criterios de revisión

La reconsideración total de la ordenación establecida y, en todo caso, de la ordenación estructural del Plan General Municipal, requiere su revisión, según lo establecido en el artículo 81.1 de la LSOTEX.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 118 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la LSOTEX. Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la LSOTEX.

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

ART. 2.0.4.- Naturaleza y obligatoriedad

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 10/2015, de 8 de abril de modificación del Ley 15/2001; la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; los Reglamentos de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

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

ART. 2.0.5.- Administración actuante

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

ART. 2.0.6.- Alcance normativo

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

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

Además, y según lo definido en el artículo 75 apartado 1 de la LSOTEX, el Plan General identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se identifican como estructurales o de detalle cada uno de sus capítulos. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc), que reflejen las determinaciones a

las que se haga alusión en cada uno de los artículos, serán estructurales o de detalle en función de la clasificación como tal del artículo correspondiente.

2.- La normativa de protección del Patrimonio fijado en el Plan General, tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del REPLANEX.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 2.0.7.- Modificaciones al PGM

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

2.- No se considerarán modificaciones del Plan General:

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

b). Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan

reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

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

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

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

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

ART. 2.0.8.- Interpretación del PGM

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

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

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

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

CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

ART. 2.1.1.1.- Instrumentos de desarrollo

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

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

ART. 2.1.1.2.- Instrumentos de desarrollo de planeamiento

- 1.- Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- 2.- La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.
- 3.- Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 73 de la LSOTEX, y en el artículo 91 del REPLANEX.
- 4.- En desarrollo, complemento o mejora de las previsiones contenidas en el Plan General, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades previstas en el artículo 72 de la LSOTEX (modificado por la ley 10/2015 de 8 de abril) y en el artículo 75 del REPLANEX.
- 5.- En cuanto a la documentación que se deba aportar y a sus formatos, estos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento.

ART. 2.1.1.3.- Desarrollo obligatorio

- 1.- Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores completos de suelo urbanizable en los que no se haya establecido la ordenación detallada en el Plan General, o aquéllos otros que, aún teniéndola establecida, precisen complementarla o mejorarla a través de la correspondiente modificación, según lo previsto en el artículo 71 de la LSOTEX.
- 2.- La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.
- 3.- Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación, salvo que se encuentren incluidas o adscritas a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General, aquéllas áreas donde sea precisa la creación, ampliación, mejora ó protección de infraestructuras, dotaciones, espacios libres, conjuntos de interés cultural o social y, en general, todas las definidas por el artículo 72 de la LSOTEX.

ART. 2.1.1.4.- Adecuación al PGM

- 1.- Los Planes Parciales, según lo establecido en los artículos 71 y 80 de la LSOTEX (modificado por la ley 10/2015 de 8 de abril), podrán modificar la ordenación establecida en el Plan General, con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el propio Plan General.
- 2.- Los Planes Especiales de Ordenación, según lo establecido en el artículo 72.5 y 80 de la LSOTEX (modificado por la ley 10/2015), podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran.
- 3.- Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 73 de la LSOTEX, respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

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

ART. 2.1.1.5.- Ámbitos de ejecución

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

a) Mediante las unidades de actuación delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LSOTEX.

En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 123 de la LSOTEX, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

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

ART. 2.1.1.6.- Sistemas de ejecución

1.- La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación.

2.- En relación con lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX, el Ayuntamiento de Navezuelas deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora.

3.- La determinación de los sistemas de ejecución se sujetará en todo caso a los criterios de la LSOTEX.

ART. 2.1.1.7.- Desarrollo de la ejecución

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LSOTEX, de:

- a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LSOTEX).
- b) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación (artículos 121 y 124 de la LSOTEX).

ART. 2.1.1.8.- Programas de ejecución

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

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

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

3.- El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva del desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios; estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; forma de la retribución de la gestión, etc., según lo regulado en el artículo 119 de la LSOTEX.

ART. 2.1.1.9.- Proyectos de urbanización

- 1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la provincia.
- 2.- Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.
- 3.- La documentación necesaria que deberá tener un proyecto de urbanización se fijará por parte del Ayuntamiento, y cumplirá en todo caso lo necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Capítulo correspondiente de estas Normas.

ART. 2.1.1.10.- Segregación y parcelación de fincas

- 1.- Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación en su caso, y deberán contener como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
 - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.
 - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
 - d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
 - e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.
- 2.- En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

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

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

5.- Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal, según lo estipulado en el artículo 180 de la LSOTEX (modificado por la ley 10/2015).

ART. 2.1.1.11.- Reparcelación

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

Según el artículo 42.4 de la LSOTEX, "La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo".

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

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

ART. 2.1.1.12.- Proyectos de obras públicas ordinarias

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 155 de la LSOTE (modificado por la Ley 10/2015) tienen por objeto:

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

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro de las obras de urbanización, en los términos definidos en el artículo 157.2 de la LSOTEX. En este sentido, el Ayuntamiento podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

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

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

ART. 2.1.1.13.- Proyectos de edificación

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

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

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

ART. 2.1.1.14.- Obras de edificación

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

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

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

Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

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

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

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

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

ART. 2.1.1.15.- Otras actuaciones urbanísticas

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

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

- A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - j) Vertederos de residuos o escombros.
 - k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y catas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ART. 2.1.1.16.- Proyectos de actividades e instalaciones

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

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

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

SECCIÓN 2: GESTIÓN

ART. 2.1.2.1.- Consulta directa

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

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

3.- Asimismo se formalizará 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. 2.1.2.2.- Cédulas urbanísticas

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

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

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Área de reparto en la que se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.
- e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h) Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.
- i) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar

los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

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

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

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

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

ART. 2.1.2.3.- Concesión de licencias. Competencias

1.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la 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. 2.1.2.4.- Actos sujetos a licencias

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los 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. 2.1.2.5.- Licencia de parcelación

Parcelación

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

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

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

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

Licencia de parcelación

1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, 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. 2.1.2.6.- 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. 2.1.2.7.- Licencias de obra mayor (Nueva planta, reforma o ampliación)

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

- a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

- c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f) Para la autorización de las obras en las zonas afectadas por condiciones de cautela arqueológica de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Uno del Título Tercero de éstas normas, será preceptivo el cumplimiento de las condiciones incluidas en el informe arqueológico emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio en relación a la existencia de restos que hubieran aparecido tras las prospecciones realizadas y, en su caso, a la necesidad de preservación de los restos arqueológicos bajo la edificación o su integración en la misma.
- g) Para la concesión de la licencia será preceptivo el Informe favorable emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio para aquellas parcelas incluidas en los ámbitos definidos en el Plan como propuesta de entorno de los Monumentos.
- h) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
- i) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- j) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
- k) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
- l). Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
- m) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, 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. 2.1.2.8.- Licencias de obra menor

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

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

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

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

- f) Fotocopia de la autorización de cochera o solicitud de alta, en su caso.

ART. 2.1.2.9.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas

Actuaciones urbanísticas

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

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

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

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

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

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

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

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas

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

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

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

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

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

La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias

de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

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

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

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

- a) 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. 2.1.2.11.- Caducidad y suspensión de las licencias

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

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a un (1) mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución, salvo lo expuesto anteriormente.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación previsto en el proyecto técnico o siendo 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. 2.1.2.12.- 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. 2.1.2.13.- 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.

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Independientemente de que la Ordenación Estructural y Detallada se fija en planos con la letra O.E y O.D, y en la Normativa a través del enunciado del Título al que corresponda, 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:

- Protección ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque.

- Protección ZEPA "Riberos del Almonte" y ZEC "Río Almonte"

- Río Almonte

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

- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI)

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 (Anexo III).

ART. 3.1.1.4.- Condiciones de intervención

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

- a) Localizarse lo más lejos posible de los cauces y en lugares de bajo impacto paisajístico, evitando los puntos más elevados.
- b) Emplear materiales acordes a la arquitectura tradicional e integrados en el entorno, y usar colores y tonos poco llamativos.

c) El alumbrado exterior mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

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

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

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se 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.

3.- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros,

cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

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

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

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 término municipal de Navezuelas se incluyen la ZEPA y ZEC “*Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque*” (ES4320039), la ZEPA “*Riveros del Almonte*” (ES0000356) y ZEC “*Río Almonte*” (ES4320018).
- Dentro del término municipal se incluyen aparte de los hábitats correspondientes a las ZEPAs y ZECs, los siguientes: Brezales secos europeos, matorrales

arborescentes de *Junisperus* spp, bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*, Robledales de *quercus pirenaica* y robledales de *quercus robur*, Bosques de castanea sativa, alcornocales de *quercus suber*.

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

- El Río Almonte.

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

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

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

También se han incluido como zonas de suelo no urbanizable de protección agrícola, aquellas zonas que en el DOCUMENTO DE ALCANCE de la Dirección General de Medio Ambiente se ha señalado, en concreto las zonas de olivares en secano y frutales, debiendo protegerse en los sentidos que se indican a continuación.

- 1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas de olivares y frutales, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.
- 2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que se indican en la normativa de aplicación, 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.

4.- Se considera necesario el fomento del uso de energías limpias (solar y eólica) a nivel doméstico para las numerosas construcciones dispersas vinculadas a la explotación agrícola.

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

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas a 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 la Confederación Hidrográfica del Tago, 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, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado. Asimismo, se deberá analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en 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.- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realiza en la red de colectores municipales será el ayuntamiento y el competente para autorizar dicho

vertido a su sistema de saneamiento y finalmente el Ayuntamiento de Navezuelas deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

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

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

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del 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.

14. 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.

15.- 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.

16.- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.- De acuerdo con lo dispuesto en 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 para el riego 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 competente en materia de Patrimonio Cultural.

2.- Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados al azar deberán ser comunicados a la Consejería Competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de

cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

3.- 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.

4.- 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.

5.- En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, deberán ser paralizados y se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

6.- 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 de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.
- e) El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del

Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, 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 competente en materia de Patrimonio Cultural.

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

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

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

Si como consecuencia de estos trabajos se confirmara la existencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por las actuaciones derivadas del proyecto de referencia, se procederá a la paralización inmediata de las obras en la zona de afección, se balizará la zona para preservarla de tránsitos, se realizará una primera aproximación cronocultural de los restos, y se definirá la extensión máxima del yacimiento en superficie. Estos datos serán remitidos mediante informe técnico a la Dirección General de Patrimonio Cultural que cursará visita de evaluación con carácter previo a la emisión de informes de necesidad de excavación completa de los

hallazgos localizados. En el caso que se considere oportuno, dicha excavación no se limitará en exclusiva a la zona de afección directa, sino que podrá extenderse hasta alcanzar la superficie necesaria para dar sentido a la definición contextual de los restos y a la evolución histórica del yacimiento. Así mismo, se acometerán cuantos procesos analíticos (dataciones, botánicos, faunísticos, etc..) se consideren necesarios para clarificar aspectos relativos al marco cronológico y paleopaisajístico del yacimiento afectado. Finalizada la intervención arqueológica y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural para el levantamiento de las estructuras localizadas con carácter previo a la continuación de las actuaciones en este punto, previa solicitud por parte de la empresa ejecutora de las obras.

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

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

La revisión de la carta arqueológica de esta localidad indica que no hay ningún enclave.

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 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

ART. 3.1.1.13.- 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 de la Junta de Extremadura para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se 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 (modificados por la ley 10/2015, de 8 de abril).

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 registrarán 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.
Vertidos	Observaciones: Siempre que no introduzcan materias que impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica. Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
Minería	Observaciones: Extracción 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 ZEC)

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 (Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en 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 ZEC "*Sierra de Las Villuercas y Valle del Guadarranque*" (ES4320039), la ZEPA "*Riveros del Almonte*" (ES0000356) y el ZEC "*Río Almonte*" (ES4320018).

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

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

PARÁMETROS

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

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

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

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

En la zona ZAI 2 “Cuenca Alta”:

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

modificación permanente de la circulación natural del agua y que puedan alterar las dinámicas hídricas requeridas por éstos hábitats.

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

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

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

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

En todo el ámbito del Plan de Gestión:

- Con carácter previo a la ejecución de cualquier obra de mantenimiento, a excepción de las obras puntuales de emergencia, y en concreto aquellas que tengan por objeto redimensionar la vía de comunicación en anchura o trazado, se llevará a cabo un estudio previo en el que se analicen las alternativas de ejecución y mantenimiento (estabilización de taludes, desbroces mecanizados o herbicidas, podas o talas, instalación de biondas, señalización, empleo de sal o arena..) y sus previsibles efectos sobre los valores Natura 2000 por los que ha sido designado este espacio.
- No se permitirán actuaciones de acondicionamiento de ribera en los enclaves con poblaciones de las siguientes especies: *Corylus avellana*, *Sorbus torminalis* y *Prunus lusitanica*.
- Las actuaciones de mantenimiento o arreglo de la red de carreteras deberán adaptarse a la fragilidad paisajística y ambiental del espacio.
- Se deberá fomentar el mosaico de usos y aprovechamientos acordes a la potencialidad de las distintas zonas según su pendiente, vegetación, fragilidad ambiental..., con especial atención al mantenimiento y recuperación de los modelos agrícolas y ganaderos tradicionales:
 - a. Fomentar la ganadería extensiva tradicional, especialmente la de caprino.

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

En la zona ZIP 2 “Río Ibor y Viejas”:

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

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

- En el período comprendido entre el 15 de enero y el 31 de julio, se someterán a informe de Afección las actividades organizadas como carreras, exhibiciones, rutas...que se desarrollen en torno a los cantiles. Para las actividades de investigación, el tránsito estará regulado en el Informe de Afección.
- Se considera incompatible cualquier tipo de vuelo turístico o recreativo (parapente, ala delta, paramotor...) a una altura inferior a 200 m sobre el nivel del suelo.
- No se realizará ninguna acción cinegética colectiva (montería, gancho etc) a partir del 1 de febrero en el área de nidificación del águila perdicera.
- Se someterán a Informe de Afección los cambios de usos forestales, agrícolas o ganaderos así como la instalación de infraestructuras permanentes, que puedan suponer un perjuicio importante para la comunidad de aves rupícolas.
- Los trabajos forestales en los árboles en los que se localicen los nidos y en aquellos que estén en un radio de 250 m alrededor de los mismos, se someterán a informe de afección.

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

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

✓ **Río Almonte:**

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

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

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. Casetas de Aperos.- Tendrán un uso exclusivo de guarda de aperos y útiles necesarios para la explotación de la finca. En ningún caso podrán destinarse estas construcciones para uso de aparcamiento, almacenaje establo, vivienda, recreo, terciario, industrial, explotaciones intensivas, etc. <u>Emplazamiento:</u> se ubicará en aquellos lugares de la parcela en los que la incidencia en el paisaje sea la menor posible. No podrá en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a la construcción con la finalidad de atenuar su impacto ambiental cuando la vegetación existente no cumpla este cometido. <u>Parcela mínima:</u> 0,75 has (7.500 m²) en terrenos de cultivo y 10,00 has. (10.000 m²) en terrenos de monte y pastos. <u>Separaciones mínimas:</u> a cualquiera de los linderos (5 m); al eje de caminos o vías de acceso (15 m); a carreteras, según lo definido en la normativa sectorial competente. <u>Superficie y altura:</u> superficie construida máxima en planta por el exterior (45 m²). La altura será de una sola planta y con una altura máxima al alero de 2,5 m, sobresaliendo éste en los parámetros un máximo de 40 cm. La altura máxima de la edificación a cumbrera será como máximo de 4 m (4,20mts), medida desde cualquier punto del terreno. La edificabilidad de las superficies cubiertas no cerradas computará con el 50% de su superficie. <u>Condiciones estéticas:</u> las construcciones deberá adoptar soluciones técnicas sencillas y tradicionales. _ Los materiales y texturas a utilizar, tanto en parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías serán adecuados al entorno, quedando prohibido la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. _En fachada se utilizará piedra del lugar. Queda prohibido el ladrillo visto. _La cubierta será de teja de cerámica curva en tono rojizo. _La carpintería exterior será de madera, aluminio oscuro, hierro pintado en tonos oscuros o cualquier otro material destinado a este fin en tonos oscuros. _No se permitirán las casetas de tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, etc o cualquier residuo urbano. Las casetas de madera o prefabricadas tendrán la misma consideración que las de obras. _Las construcciones deberá armonizar con el entorno inmediato. _Deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo en ellos de las formas y los
--	--

	materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y el paisaje. 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.
	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 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

USOS PERMITIDOS	
	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.
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. 3.1.2.4.- Protección de Infraestructuras y equipamientos (Carreteras, Caminos públicos, etc.)

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

Dentro del Término Municipal encontramos:

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

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

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo no Urbanizable:
SNU-PIE

PARÁMETROS

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

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás usos	

ART. 3.1.2.5.- 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 cuál 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. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo No Urbanizable Común y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para: - 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 cumbre de siete metros y cincuenta centímetros (7,50). Esta limitación no afecta aquellas instalaciones que por sus características especiales derivadas de su uso y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
Minería	Observaciones: Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas. * La actividad deberá someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental”.

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 edificadas. 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 cumbre 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 URBANO

SECCIÓN 1: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 3.2.1.1.- 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. 3.2.1.2.- Tipos de suelo por la clasificación

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

a) Suelo urbano: Constituido por aquellos terrenos que cumplan las 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 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. 3.2.1.3.- Tipos de suelo por tipología de dotaciones

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

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

Los sistemas generales son aquellos elementos que sirven a 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.E-4.

ART. 3.2.1.4.- Tipología de suelo por calificación

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

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

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

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

b) Usos compatibles: Constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos, que, en unos casos cooperan para el correcto funcionamiento de

aquéllos, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así se establezca en el Plan pueden tener carácter alternativo respecto del uso característico.

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

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

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

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.-3.

ART. 3.2.1.5.- Tipología por el planeamiento aplicable

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

a) En el SUELO URBANO:

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

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

Dichos ámbitos de ordenación se definen:

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

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

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

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

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

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

ART. 3.2.1.7.- Definición del suelo urbano

1.- Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, 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. 3.2.1.8.- Unidades de actuación

1.- En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, 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. 3.2.1.9.- 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. 3.2.1.10.- Aprovechamiento medio y áreas de reparto

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

Según la disposición adicional tercera de la LSOTEX (redactada por el apartado 46 del artículo único de la ley 10/2015, de 8 de abril), *no será necesario delimitar áreas de reparto, constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.*

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

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

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de unidades de actuación incluidos en suelo urbano no consolidado en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbano identificadas con las siglas 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. 3.2.2.1.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº1**

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº1

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 1.317 m²
- **Superficie neta:** 939 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 378 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 892 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 3 Viviendas
- **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 9 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie total = 131 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 153 m²
- **Coeficiente de Homogeneización:** 0,95
- **Aprovechamiento medio :** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante.

USOS

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

ART. 3.2.2.2.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº2

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº2

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 11.572 m²
- **Superficie neta:** 7.122 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 4.450 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.834 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 25 Viviendas

- **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 71 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie Neta = 1.157 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 1.605m²
- **Coeficiente de Homogeneización:** 1,1
- **Aprovechamiento medio:** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante

USOS

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

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

ART. 3.2.2.3.- 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.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº3

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.073 m²
 - **Superficie neta:** 6.723 m²
 - **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 2.350 m²
 - **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
 - **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
 - **Aprovechamiento objetivo:** 6.253 m²
 - **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
 - **Número Máximo de Viviendas:** 24 Viviendas
 - **Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** 0 %: 0 m²
 - **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 67 Plazas de aparcamiento.
 - **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
 - **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie total = 907 m²
 - **Cesión dotacional según PGM:** *
 - **Coeficiente de Homogeneización:** 0,93
 - **Aprovechamiento medio:** 0,69
 - **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante
- * El defecto de dotación en la unidad se compensará con el área de zona verde-4 propuesta frente al cementerio municipal.

USOS

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

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

ART. 3.2.2.4.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº4

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº 4

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.874 m²
- **Superficie neta:** 7.247 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 2.626 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.740 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 25 Viviendas
- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 72 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie total =987 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** *
- **Coeficiente de Homogeneización:** 0,93
- **Aprovechamiento medio:** 0,68

- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante
- * **El defecto de dotación en la unidad se compensará con el área de zona verde-4 propuesta frente al cementerio municipal.**

USOS

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

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

ART. 3.2.2.5.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº5

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

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

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 9.522 m²
- **Superficie neta:** 6.291 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 3.232 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Residencial
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.291 m²
- **Densidad de Viviendas:** 35 Viviendas/Ha
- **Número Máximo de Viviendas:** 22 Viviendas

- **Aparcamientos públicos:** 1 plaza por cada 100 m² de edificación residencial (Ud de las que al menos el 50% anexas o no al viario deben ser de carácter público – Art. 74 LSOTEX): 63 Plazas de aparcamiento.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie total =952 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 985 m²*
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1
- **Aprovechamiento medio:** 0,66
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante

USOS

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

ART. 3.2.2.6.- Unidad de Actuación AU-OPO-Nº6

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
AU-OPO-Nº 6

PARÁMETROS

- **Superficie de la unidad:** 6.338 m²
- **Superficie neta:** 4.502 m²
- **Sistemas generales incluidos (Superficie viales):** 1835 m²
- **Ordenanza de aplicación prevista:** Industrial compatible
- **Edificabilidad Máxima Lucrativa:** 0,70 m²/m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 4.314 m²
- **Densidad de Viviendas:** -
- **Número Máximo de Viviendas:** 2
- **Aparcamientos públicos:** el número de plazas se adecuará a las necesidades reales de la actividad.
- **Sistema de actuación:** Compensación, mediante programa de compensación o reparcelación.
- **Cesión dotacional según MLSOTEX:** 10% Superficie total =634 m²
- **Cesión dotacional según PGM:** 906 m²*
- **Coeficiente de Homogeneización:** 0,95 (manzanas industriales) – 1 (manzana residencial)
- **Aprovechamiento medio :** 0,68
- **Ordenación de la Unidad de Actuación:** No vinculante

USOS

USO PRINCIPAL	
Industrial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Industrial.	Industrial en todos sus apartados, equipamientos, residencial compatible (fijado en la ordenanza), terciario fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Aquellos que no se recojan en la tabla de usos para el uso industrial.	Usos de Equipamientos, terciario y residencial, en aquellas situaciones y destinos no fijados en la ficha de la ordenanza industrial.

ART. 3.2.2.7.- Área de Planeamiento Incorporado API – Nº 1

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

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Suelo Urbano No Consolidado:
API –Nº 1

PARÁMETROS (según Modificación Puntual nº 8).
ZONA A (norte)

DENOMINACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1
TIPO DE ORDENACION DEFINIDA	ORDENACIÓN DETALLADA
USO GLOBAL	- INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	- INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA Y DE ALMACENES (5.4.- CONDICIONES GRALES DE USO. ART.129 NN.SS. Y ORDENANZA 4) - DOTACIONAL - ZZ.VV
SUBDIVISION DE LA ACTUACIÓN	NO
SISTEMA DE EJECUCION	COMPENSACIÓN
DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
OBSERVACIONES	SE DEBERÁ RESPETAR LAS PROTECCIONES EXISTENTES SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD QUE AFECTA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, DE SERVIDUMBRE, DE AFECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN). SE ACOMETERÁ LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS.
SUPERFICIE DELIMITADA (m ²)	16.614 m ²

UA-1. SUPERFICIE DELIMITADA			16.614,00 m²
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ²)	DOTACIONES	ESTÁNDAR MÍNIMO (15% RESERVA DOTACIONAL)	2.492,10 m ²
		ZONA VERDE (2/3 RESERVA DOTACIONAL)	1.661,40 m ²

		DOTACIONAL	830,70 m ²
	VIARIO (YA EXISTENTE)		1.039,00 m ²
	TOTAL DOTACIONAL (SIN INCLUIR VIARIO)		2.492,10 m ²

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

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

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

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

USOS

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

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

SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

ART. 3.2.3.1.- 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:

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

ART. 3.2.3.2.- 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

ART. 3.2.3.3.- 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. 3.2.3.4.- Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de usos globales en suelo urbano

En aplicación de las condiciones del Art. 74 de la LSOTEX (Modificado por la Ley 10/2015) 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. 3.2.3.5.- 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 (Modificado por la Ley 10/2015) 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. 3.2.3.6.- 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 3: CATÁLOGO

ART. 3.3.1.- Introducción

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

ART. 3.3.2.- Contenido

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

ART. 3.3.3.- Alcance del catálogo

En las edificaciones consideradas como Bien de Interés Cultural, ya sean declaradas o 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 vengan definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. En caso de duda, antes de cualquier actuación deberá solicitarse información de viabilidad a los servicios técnicos, adjuntando cuantos planos, datos y documentación sea necesaria para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

ART. 3.3.4.- Modificación del catálogo

Se podrá incluir o suprimir elementos en el Catálogo, a instancia de particulares o de la Administración, necesitando en cualquier caso una modificación puntual de estas Normas y

una justificación suficiente para ello. En cualquier caso deberá realizarse la tramitación con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En caso de que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta 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. 3.3.5.- Niveles de protección

Se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

Sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial de aplicación, se establecen los siguientes niveles de protección:

1. Nivel I. Protección integral
2. Nivel II. Protección parcial
3. Nivel 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 competente en materia de Patrimonio Cultural, bien en el inventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo.

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

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

ART. 3.3.6.- Criterios de catalogación

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

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

- Casa popular: C/Rosales Llana
- Casas porticadas: C/Juan Carlos I, 1 y 3
- Iglesia de Santiago: C/Iglesia

A la iglesia se le asigna un Nivel I de Protección Integral, y al resto se le asigna un Nivel 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 revisión de la Carta Arqueológica indica que en esta localidad no se encuentra ningún yacimiento Arqueológico

ART. 3.3.7.- Protección general, deberes y garantías

- 1.- Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la 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 de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

ART. 3.3.8.- Requerimiento y ejecución forzosa

- 1.- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, la ejecución de las obras o la adopción de medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.
- 2.- A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.
- 3.- En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la competente en materia de Patrimonio Cultural imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por la Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. En caso de que una vez impuesta la multa, se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.
- 4.- Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la administración competente y el ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al

obligado. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

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

- 1.- La Consejería de Educación y Cultura podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.
- 2.- Igualmente, se deberá permitir el acceso de investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración 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. 3.3.10.- Subastas y transmisiones de propiedad

La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones, la identidad del adquiriente, 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. 3.3.11.- Escrituras públicas

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

ART. 3.3.12.- Expropiaciones

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.3.13.- 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. 3.3.14.- Desplazamiento

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

ART. 3.3.15.- Impacto ambiental y planeamiento urbanístico

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

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

ART. 3.3.16.- Autorización de intervenciones

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

ART. 3.3.17.- Proyectos de intervención

Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

ART. 3.3.18.- Criterios de Intervención en inmuebles.

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

ART. 3.3.19.- Licencias

- 1.- La obtención de las autorizaciones necesarias según la Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que sean necesarias.
- 2.- No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, 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 competente en materia de Patrimonio Cultural emitido previamente.
- 3.- Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio en las sanciones a que se haya hecho acreedor.

ART. 3.3.20.- Ruina

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

ART. 3.3.21.- Suspensión de intervenciones

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

ART. 3.3.22.- Intervención en monumentos

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

ART. 3.3.23.- Entorno de monumentos

El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 3.3.24.- Parámetros físicos y ambientales

Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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

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

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

TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

Independientemente de que la Ordenación Estructural y Detallada se fija en planos con la letra O.E y O.D, y en la Normativa a través del enunciado del Título al que corresponda, en todos los casos se estará a lo dispuesto en la 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: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

ART. 4.1.1.- Disposiciones genéricas

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

ART. 4.1.2.- Alineaciones y rasantes

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

ART. 4.1.3.- Alturas

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

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

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

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

ART. 4.1.4.- Alturas en patios de parcela

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

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

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

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

ART. 4.1.6.- Paramentos al descubierto

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

ART. 4.1.7.- Sótanos y semisótanos

- 1.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.
- 2.- La altura libre del piso será de 2,20 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.
- 3.- El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano mas profundo, no quedara por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

ART. 4.1.8.- Entreplantas

No se permiten entreplantas.

ART. 4.1.9.- Edificabilidad

- 1.- Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.
 - 2.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.
- En aquel caso, se contabilizará la superficie de zonas destinadas a los usos indicados en el apartado anterior.

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

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

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

- Los balcones no cuentan a efectos de edificabilidad.
- Las terrazas cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie.
- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad con el 100% de la superficie.

ART. 4.1.10.- Patios cerrados

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

ART. 4.1.11.- Cubiertas en patios de parcelas

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

ART. 4.1.12.- Accesos a los patios

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

ART. 4.1.13.- Entrantes, salientes y vuelos

- Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.

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

Se distinguen tres tipos de voladizos:

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

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

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

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

- 1.- No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.
- 2.- Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Su superficie se computará al 100% a partir de la alineación de fachada y el resto según las normas de vuelos y voladizos.
- 3.- Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc de acuerdo con el cuadro siguiente:

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

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

- 4.- Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de 2,20 m o menos, invadan la calle al abrirse.
- 5.- Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 4.1.15.- Cerramientos

1.- Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.

2.- Se instalara un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.

3.- Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

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

ART. 4.1.16.- Protecciones

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

ART. 4.1.17.- Obras en edificaciones fuera de ordenación

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2.- Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

- a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.

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

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

- a) Las reguladas por el Art. 79 de la LSOTEX, de conservación o mejora.
- b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiriera la altura que le corresponda.
- c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de el a las necesidades de sus ocupantes.

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

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

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

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

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

ART. 4.1.18.- Obras de reforma

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

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

ART. 4.1.19.- Obras de conservación de edificios

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

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

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

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

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

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Art. 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

6.- Protección general, deberes y garantías de los elementos catalogados o inventariados. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley.

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

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

ART. 4.1.20.- Derribos

- 1.- Los derribos se verificaran en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.
- 2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
- 3.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitaran autorización expresa.
- 4.- Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportaran en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.
- 5.- La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Artístico y Cultural de Extremadura.

ART. 4.1.21.- Apeos

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

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

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

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

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

ART. 4.1.22.- Construcciones provisionales

- 1.- En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.
- 2.- El otorgamiento de la licencia de obras principal llevara implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.
- 3.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

ART. 4.1.23.- Maquinaria o instalaciones auxiliares de obra

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

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

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustara a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.
- 2.- En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:
 - Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.
 - Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
 - Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

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

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de Disposiciones Mínimas en Seguridad y Salud en la Construcción, o bien en las disposiciones que estén en vigor en su momento.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DE LOS USOS

SECCIÓN 1: CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

ART. 4.2.1.1.- Uso Residencial

Uso de vivienda

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido. El programa de la vivienda mínima estará compuesto de aquellos elementos que fija el Decreto de habitabilidad vigente. Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

Condiciones

- 1.- No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.
- 2.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
 - a) Que tenga huecos a una plaza o calle.
 - b) Que recaiga a un espacio público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 m de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.
- 3.- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de 3 m como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

Dimensiones de las viviendas

Las dimensiones y las características de las viviendas, tanto unifamiliares o plurifamiliares, son las de la normativa vigente de la Junta de Extremadura Extremadura sobre condiciones de habitabilidad en los edificios.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

ART. 4.2.2.1.- Uso Industrial

a) Uso de talleres domésticos y artesanos, y pequeña industria al servicio de las viviendas

Comprende las actividades de almacenamiento, talleres artesanos o de pequeñas actividades que pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Clasificación

- 1.- Categoría 1ª: Talleres domésticos de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en un edificio de viviendas para la actividad familiar.
- 2.- Categoría 2ª: Artesanía de servicios. Corresponde a las actividades de los talleres del servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos.
- 3.- Categoría 3ª: Pequeñas industrias de servicio en edificios residenciales o de otros usos, situadas en locales exclusivos. Corresponde a las mismas actividades que lo anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso.
- 4.- Categoría 4ª: Talleres especiales de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Condiciones

- 1.- Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. Especialmente en la Categoría 1ª, no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.
- 2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.
- 3.- Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.
- 4.- El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.
- 5.- En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 150 m², y una potencia máxima electromecánica de 10 CV.
- 6.- En categoría 2ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 350 m²

y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 CV, con la condición de que ningún motor pase de 5 CV.

7.- En categoría 3ª estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en los locales exclusivos de estos usos. Tendrán una superficie total máxima de 500 m² y una potencia electromecánica de 50 CV como máximo.

8.- Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en este. Deberán cumplir así mismo la Reglamentación de Condiciones Acústicas (CTE y Decreto de Ruidos de la Junta de Extremadura) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos que se indique en dicha norma, en el caso más desfavorable.

b) Uso Industrial y de Almacenes

Uso de Industria

1.- A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

2.- Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

3.- En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

Clasificación

A estos efectos se consideran tres categorías:

Categoría 1ª: Sin producción de olores o molestias al vecindario.

Categoría 2ª: Almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.

Categoría 3ª: Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.

La categoría 1ª se permite en plantas bajas, semisótanos y sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una 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 maquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (CV). No se evaluara como potencia la de las maquinas 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 reunieran las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.- La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se 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. 4.2.2.2.- Uso agropecuario en medio urbano

Se incluyen como tales los edificios destinados a almacenaje de elementos agrícolas o ganaderos, incluso animales, debiendo cumplir las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

Este uso no necesita de infraestructuras, únicamente las mismas características que en suelo no urbanizable, las cuales permiten el almacenamiento de elementos agrícolas o animales, así como tractores, sin necesidad de más infraestructura que la que necesitan en suelo no urbanizable, que es ninguna.

Su uso será incompatible con cualquier uso que contemple la estancia fija de personas.

SECCIÓN 3: CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

ART. 4.2.3.1.- Uso de Terciario

a) Uso comercial

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Condiciones de carácter general

- 1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.
- 2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.
- 3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.
- 4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m y 3,0 m respectivamente, no pudiendo ser estos de acceso al público.
- 5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan 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.

SECCIÓN 4: CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL

ART. 4.2.4.1.- Equipamientos

a) Uso Cultural

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza, docencia e investigación, ya sea pública o privada.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Para aquellos usos de enseñanza no reglada (academias, autoescuelas, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

b) Uso deportivo

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las instalaciones deportivas, ya sean públicas o privadas, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el órgano competente en materia deportiva.

Para aquellos usos deportivos no reglados (gimnasios, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

c) Uso Religioso

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

d) Uso Sanitario

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría: Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

2ª Categoría: Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

e) Uso de Servicios Urbanos

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a equipamientos de servicios urbanos, ya sean cementerios, tanatorios, mataderos, servicios de incendios, vertederos, etc, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población.

Las edificaciones para los diferentes tipos de equipamientos, ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

ART. 4.2.4.2.- Uso de infraestructuras

a) Uso de Red de Comunicaciones

Corresponde a 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. 4.2.4.3.- Uso de zonas verdes

Contempla este uso, aquellos espacios donde el PGM prevea una reserva de espacios libres de edificación. Podrá ser de dominio público en el momento de redacción de este plan o que se contemple su cesión en los desarrollos de la gestión urbanística.

Sobre estos espacios únicamente podrán realizarse pequeñas edificaciones complementarias de este uso, tales como 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.

SECCIÓN 5: COMPATIBILIDAD DE USOS

ART. 4.2.5.1.- Compatibilidad de usos

Se incluyen en cada ordenanza de aplicación las compatibilidades de usos previstas.

En éstas se recogen los usos mayoritarios que se contemplan en la manzana prevista y los usos compatibles estimados en las mismas.

En los usos compatibles se definan la situación de estos (ya sea en planta, parcela, manzana, edificio exclusivo o todas) y los destinos de estos (ya sean públicos, según las diferentes administraciones, privados o todos).

Se pretende en base a las condiciones establecidas por el REPLANEX y las condiciones propias de la herramienta de planeamiento de la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecer unas condiciones claras de compatibilidad de usos.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

ART. 4.3.1.- Disposiciones generales

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo según el Decreto de Ruidos en vigor de la Junta de Extremadura.
- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

ART. 4.3.2.- Chimeneas de ventilación

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a 9,0 m habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

ART. 4.3.3.- Condiciones de los locales

1.- Toda pieza que implique la estancia continuada de personas tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

ART. 4.3.4.- Aislamientos

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

ART. 4.3.5.- Agua potable

1.- Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

2.- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

ART. 4.3.6.- Energía eléctrica

1.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

ART. 4.3.7.- Red de saneamiento

1.- La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

2.- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, 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.

3.- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

ART. 4.3.8.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, 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. 4.3.9.- Prevención contra incendios

1.- Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.

2.- Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la normativa de protección contra incendios en vigor.

3.- En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas de acuerdo con el reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales vigente.

ART. 4.3.10.- Depósitos de Basuras

1.- Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

2.- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

ART. 4.3.11.- Depósitos de Combustibles

1.- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus

pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

ART. 4.3.12.- Servicio de cartería

1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes a la finca.

ART. 4.3.13.- Señalamiento de fincas

1.- Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que este ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

ART. 4.3.14.- Condiciones de las instalaciones

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc, se 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. 4.3.15.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres

1.- Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

3.- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

ART. 4.3. 16.- Accesibilidad en las urbanizaciones y a las edificaciones

1.- Se estará a lo dispuesto en la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Ley 8/1997) y a su Reglamento (Decreto 8/2008) o a las sucesivas leyes y reglamentos que estén en vigor.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN

ART. 4.4.1.- Generalidades

El fomento y defensa del conjunto estético de la población de Navezuelas es de absoluta necesidad dada su localización visual en la ladera del valle.

El técnico municipal informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distintos intereses, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de la licencia.

Por otra parte ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización, restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser apoyadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

Las características de las nuevas construcciones procurarán ser lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

ART. 4.4.2.- Composición de las fachadas

1.- Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose balcones con barandilla metálica (no de aluminio) o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos macizos.

2.- Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

3.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratará en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

ART. 4.4.3.- Cubiertas

- 1.- 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. 4.4.4.- Medianerías

- 1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

ART. 4.4.5.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

- 1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc. que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.
- 2.- La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

ART. 4.4.6.- Instalaciones en fachadas

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, 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.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.5.1.- Área tradicional, manzana densa (zona A)

Comprende el enclave tradicional de Navezuelas.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

- **Superficie Mínima:** 100 m²
- **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública
- **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m
- **Otras Determinaciones:** Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes superiores a 1/3 de su ancho.

Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:** No se permiten retranqueos en ninguna planta. Se permiten entrantes de la portada principal.
- **Edificación Libre:** No se permite.
- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.
- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de estas Normas Urbanísticas.
- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de estas Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**
 - Sobre Rasante:**
 - Planta Baja: 100 %
 - Resto Plantas: 100 %
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m²
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.1](#))
- **Altura de Planta Baja:**
 - **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.1](#))
 - **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.1](#))
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.7](#))
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.7](#))
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.5](#))
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.5](#))
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	Talleres domésticos y artesanos
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
USOS PROHIBIDOS	
Industrial	Industrial y Almacenes
Agropecuaria	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS		Manzana densa
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano específico y característico del núcleo tradicional siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		4,50 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		10 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN (sobre rasante)	Planta baja	100%
	Planta primera	100%
EDIFICABILIDAD		3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Separación min. linderos	0,40 m
OBSERVACIONES		
1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima. 2.- La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie. 3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de estas Normas). 6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de estas Normas).		

ART. 4.5.2.- Área de extensión (zona B)

Comprende el entorno inmediato al núcleo tradicional de Navezuelas.

Se trata de un sector urbano en contacto directo con el núcleo tradicional de la localidad, donde se interrelacionan edificaciones de tipología adosada o aislada indiferentemente.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

Tipología: Edificación adosada o en hilera/Edificación aislada

- **Parcela Mínima:** En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**
 - **Superficie Mínima:** 100 m²
 - **Frente Parcela Mínima:** 4,50 m a la vía pública
 - **Fondo de Parcela Mínima:** 10 m cuando la edificación abra a dos viales distintos.
 - **Frente Parcela Máximo:** 30 m
 - **Otras Determinaciones:** Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

No, obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares en cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La

nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

- **Edificación Alineada:** Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:** Se permite el retranqueo a frente, fondo y laterales, tomándose como valor mínimo: 3 m a fondo y laterales.
- **Fondo Edificable:** El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Profundidad Máxima Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.
- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.
- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos, las terrazas y los cuerpos volados cerrados. Se rigen por lo estipulado en el Art. 4.1.13 de estas Normas Urbanísticas.
- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, según lo estipulado en el Art. 4.1.10, Art. 4.1.11 y Art. 4.1.12 de estas Normas Urbanísticas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: 85%

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- **Edificabilidad sobre Rasante:** 3 m²/m² en edificación adosada. En edificación aislada no se establece, siendo el resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 9,5 m (Según lo estipulado en el Art. 4.1.1)
- **Altura de Planta Baja:**

- **Altura Máxima:** 3,5 m (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.1](#))
- **Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 3 Plantas (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.1](#))
- **Semisótanos:** Se permiten. (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.7](#))
- **Sótanos:** Se permiten (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.7](#))
- **Bajocubiertas:** Se permiten. (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.5](#))
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados (Según lo estipulado en el [Art. 4.1.5](#))
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	Todos
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Industrial	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: 10 m
FRENTE PARCELA MÁXIMO		Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN	Sobre Rasante	85%
	Bajo Rasante	Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.
EDIFICABILIDAD		Adosada: 3 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN		9,5 m a la cara inferior del forjado superior
Nº PLANTAS		3 ud + Sótano o semisótano
ALTURA DE PLANTA BAJA	Máxima	3,5 m
	Mínima	Conforme normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		Frente, fondo y laterales mínimo: 3 m
CUERPOS VOLADOS Abiertos Terrazas cerrados	Altura mín. rasante	3,50 m
	Saliente máximo	En relación al ancho de la acera, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Ancho máximo	En relación al ancho de la calle, según la tabla del Artículo 3.1.14 de estas Normas.
	Separación min. linderos	0,40 m
OBSERVACIONES		
1.- Todas aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima. 2.- En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 3.- Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4.- Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5.- Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (Art. 4.1.7 de estas Normas). 6.- Se permiten bajocubiertas, con uso exclusivo de instalaciones. (Art. 4.1.5 de estas Normas).		

ART. 4.5.3.- Industrial compatible (zona C)

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. El suelo de este tipo se encuentra en suelo urbano.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**
 - **Superficie Mínima:** 300 m²
 - **Frente Parcela Mínima:** 10 m
 - **Fondo de Parcela Mínima:** 15 m.
 - **Otras Determinaciones:** La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores 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.
- **Coeficiente 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	En zonas industriales y de almacenaje Cat. 1ª (sin producción de olores o molestias al vecindario) y Cat. 2ª (Almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.)
USOS COMPATIBLES	
Residencial	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Espectáculos Salas de Reunión
Equipamientos	Cultural Deporte Religioso Sanitario Servicios
Infraestructuras	Comunicación Instalaciones
Zonas verdes	
Agropecuario	
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	En zonas industriales y de almacenaje Cat. 3ª (Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad)

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 $\geq H/2$, siendo H la altura máx. de las edificaciones que lo limitan, con una dimensión mínima de 3 m.		
2. No se permiten bajocubiertas.		

ART. 4.5.4.- Zonas Verdes (zona D)

Comprende las parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación, tanto en suelo urbano.

En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines, o aquellos elementos de infraestructuras necesarios para la localidad.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Manzanas:

Según planos de Ordenación

PARÁMETROS

- **Parcelación Protegida:** La parcelación será la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
- **Altura de Planta Baja:** 3 m
- **Número de Plantas:** 1 Planta
- **Edificabilidad:** 0,03 m²/m²

USOS

USO PRINCIPAL	
Zonas verdes	Todos
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos	Servicios (hasta el 10% de ocupación)
USOS PROHIBIDOS	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Equipamientos	Cultural, deportivo, religioso y sanitario
Infraestructuras	
Agropecuario	

FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

Se adjunta a continuación.

ZONAS VERDES	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍAS	Edificación como uso complementario al principal
USO CARACTERÍSTICO	Zonas verdes
DEFINICIÓN	
Áreas constituidas por parcelas destinadas a zonas verdes públicas y libres de edificación.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	80%
EDIFICABILIDAD	0,03 m ² /m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN	3 m
Nº PLANTAS	1 ud

ART. 4.5.5.- Dotacional Equipamiento (zona E)

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

CAPÍTULO 6: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS DE URBANIZACION

ART. 4.6.1.1.- Obras de urbanización

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

- 1.- Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Navezuelas.
- 2.- En todas las obras de urbanización serán de aplicación el 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. 4.6.1.2.- Acerados o sendas

1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2.- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3.- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4.- Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

ART. 4.6.1.3.- Diseño del viario

1.- Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se 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. 4.6.1.4.- Pavimentación del viario

1.- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2.- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4.- Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

ART. 4.6.1.5.- Circulación compartida

- 1.- Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
- 2.- Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
- 3.- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- 4.- Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

ART. 4.6.1.6.- Alumbrado

- 1.- Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente:
 - Viario urbano principal estructurante: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0,45
 - Viario urbano de carácter local: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0,40
 - Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0,35
 - Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0,35
 - Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0,40
 - Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux / uniformidad mayor de 0,25
 - En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

- 2.- Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor situado en cabecera de línea.
- 3.- La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
- 4.- Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
- 5.- Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
- 6.- Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
- 7.- Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

ART. 4.6.1.7.- Abastecimiento

Las previsiones para la red de abastecimiento de agua cumplirán al menos los siguientes requisitos:

- a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:
 - Viviendas, residencias y hoteles: 250 litros/habitante·día
 - Equipamiento docente: 50 litros/estudiante·día 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.

j) En caso de que se prevea un aumento de las necesidades de agua para la red de abastecimiento, concretar si están previstas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre). En este caso

deben estudiarse alternativas a partir de captaciones con toma en masas de agua muy modificadas o artificiales ya existentes.

ART. 4.6.1.8.- Saneamiento

Las determinaciones sobre las redes de evacuación, contenidas en los Proyectos de Urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza, que deberá resolver la recogida para evacuación de sus aguas dentro de sus propios límites.
- b) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".
- c) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- d) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el apartado de las presentes Normas.

El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerará uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad.

Para la determinación de la intensidad media horaria se tendrá en cuenta que la intensidad horaria máxima de la zona con un periodo de recurrencia de cien (100) años. La duración máxima del aguacero será igual al tiempo de concentración salvo

justificación en contra en grandes cuencas y la intensidad media horaria no se considerará menor de sesenta (60) milímetros por hora y por metro cuadrado, salvo justificación en contra.

En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por cien (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

e) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles estarán entre cero con cincuenta (0,50) y tres (3) metros por segundo.

Los materiales a utilizar serán tubo prefabricado de hormigón con junta estanca, PVC con junta estanca, y, para grandes secciones, ovoides de hormigón y marcos con junta estanca.

En todos los casos se asegurará la resistencia mecánica de la conducción para el tráfico previsto y la profundidad de zanja.

f) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc. En su caso, se admitirán mayores diámetros previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

g) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebras 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.

p) El órgano competente en materia de pesca podrá ordenar las inspecciones de cualquier obra o vertido que pueda alterar las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, así como que se practique la toma de datos, maestras o residuos que considere necesarias para determinar el grado de alteración o contaminación.

ART. 4.6.1.9.- Energía eléctrica

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.
- b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

- Equipamiento escolar: 5 kw/100 m²
- Equipamiento sanitario: 5 kw/100 m²
- Equipamiento deportivo: 2 kw/100 m²
- Equipamiento: 3 kw/100 m²

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los centros de transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Los tendidos en alta tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos,

vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

ART. 4.6.1.10.- 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. 4.6.1.11.- Espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuados, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen -cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc-.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

Cáceres, octubre de 2017.

Ing. de Caminos Canales y
Puertos



Cristina Alonso Camacho

Licenciada en Geografía



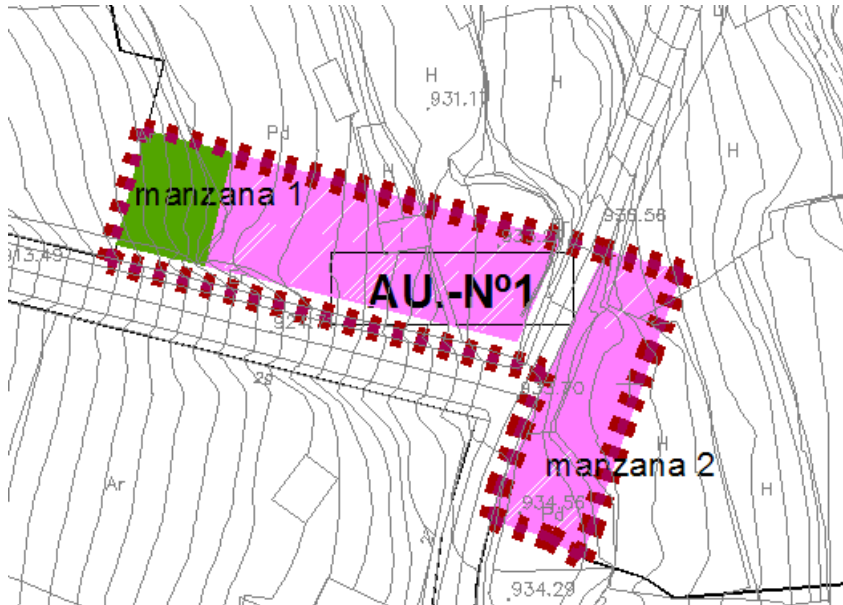
Ana Muñoz Castaño

Lic. Ciencias Ambientales



Mercedes Murillo Romero

ANEXO I. FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

ÁREA		AU Nº 1																																												
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN																																												
		Nombre:	AU. nº 1																																											
		Localización:	Al este del casco urbano, próximo a la C/ Rotura y C/ fuentes																																											
		Uso principal:	Residencial																																											
		Tipología característica:	Unifamiliar aislada /adosada																																											
		Superficie	1.316,94 m²																																											
		Coeficiente edificabilidad máxima (m²/m²)	0,70																																											
		Edificabilidad (m²)	892,23																																											
		Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m²)	0,68																																											
		Aprovechamiento medio (u.a.)	892,23																																											
		Nº máximo de viviendas	3																																											
Sistema de actuación	Obra pública Ordinaria																																													
Programación	2er Quinquenio.																																													
ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN																																												
		OBJETIVO:																																												
		Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex.																																												
		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:																																												
		<table><tr><th colspan="2">USOS PORMENORIZADOS</th><th colspan="4">SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Superficie (m²)</td><td>Coef. Unitario edif.</td><td>Superficie construible (m²)</td><td>Zona de ordenanza</td></tr><tr><td rowspan="3"></td><td>RESIDENCIAL</td><td>Manzana 1</td><td>153,09</td><td>-</td><td>-</td><td>D.- Zona Verde</td></tr><tr><td>_Residencial Unifamiliar (RU)</td><td>Manzana 2</td><td>549,48</td><td>0,95</td><td>522</td><td>B.- Área de extensión</td></tr><tr><td>_Residencial Plurifamiliar (RP)</td><td>Manzana 2</td><td>289,71</td><td>0,95</td><td>370,22</td><td>B.- Área de extensión</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td>DOTACIONAL</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>_Zonas verdes (ZV)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS							Superficie (m²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m²)	Zona de ordenanza		RESIDENCIAL	Manzana 1	153,09	-	-	D.- Zona Verde	_Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 2	549,48	0,95	522	B.- Área de extensión	_Residencial Plurifamiliar (RP)	Manzana 2	289,71	0,95	370,22	B.- Área de extensión		DOTACIONAL						_Zonas verdes (ZV)			
USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS																																												
			Superficie (m²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m²)	Zona de ordenanza																																								
	RESIDENCIAL	Manzana 1	153,09	-	-	D.- Zona Verde																																								
	_Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 2	549,48	0,95	522	B.- Área de extensión																																								
	_Residencial Plurifamiliar (RP)	Manzana 2	289,71	0,95	370,22	B.- Área de extensión																																								
	DOTACIONAL																																													
	_Zonas verdes (ZV)																																													
RESERVAS DE SUELO:																																														
Red viaria: 224,66 m²		Zonas verdes: 153,09 m²																																												
Aparcamientos: 9		Equipamientos: -																																												

AREA

AU Nº 2

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:

Localización:

Uso principal:

Tipología característica:

Superficie

Coeficiente edificabilidad máxima (m²/m²)

Edificabilidad (m²)

Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m²)

Aprovechamiento medio (u.a.)

Nº máximo de viviendas

Sistema de actuación

Programación

AU Nº 2

Al este del casco urbano, en la parte trasera de Avda. Virgen de Guadalupe

Residencial

Unifamiliar aislada /adosada

11.571,89 m²

0,70

7.834,46

0,68

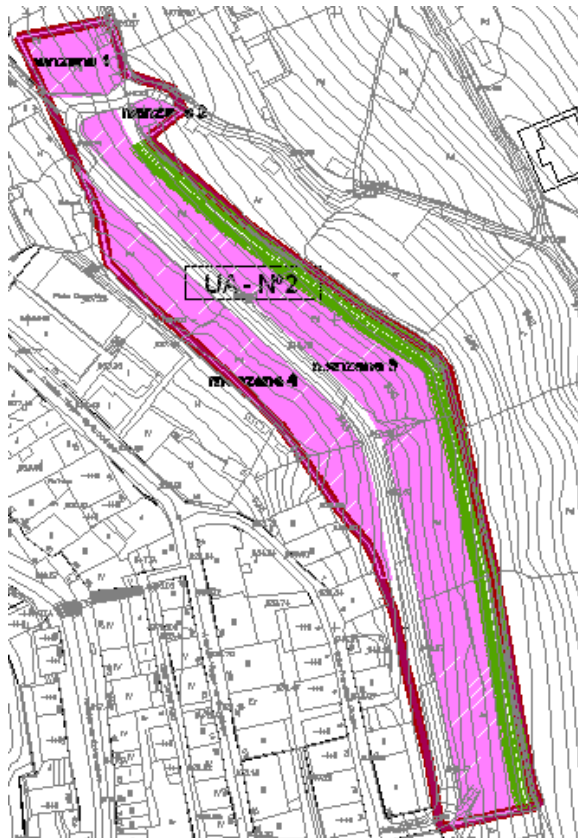
7.834,46

25

Obra pública Ordinaria

2er Quinquenio.

ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. se 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.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

_Residencial Unifamiliar (RU)

_Residencial Plurifamiliar (RP)

DOTACIONAL

_Zonas verdes (ZV)

SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS

	Superficie (m²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m²)	Zona de ordenanza
Manzana 1	645	1,1	709,5	B.- Área de extensión
Manzana 2	121,51	1,1	133,661	B.- Área de extensión
Manzana 2	805,17	-	-	D.- Zona Verde
Manzana 3	4.208,7	1,1	4629,57	B.- Área de extensión
Manzana 3	799,83	-	-	D.- Zona Verde
Manzana 4	2.147,03	1,1	2361,733	B.- Área de extensión

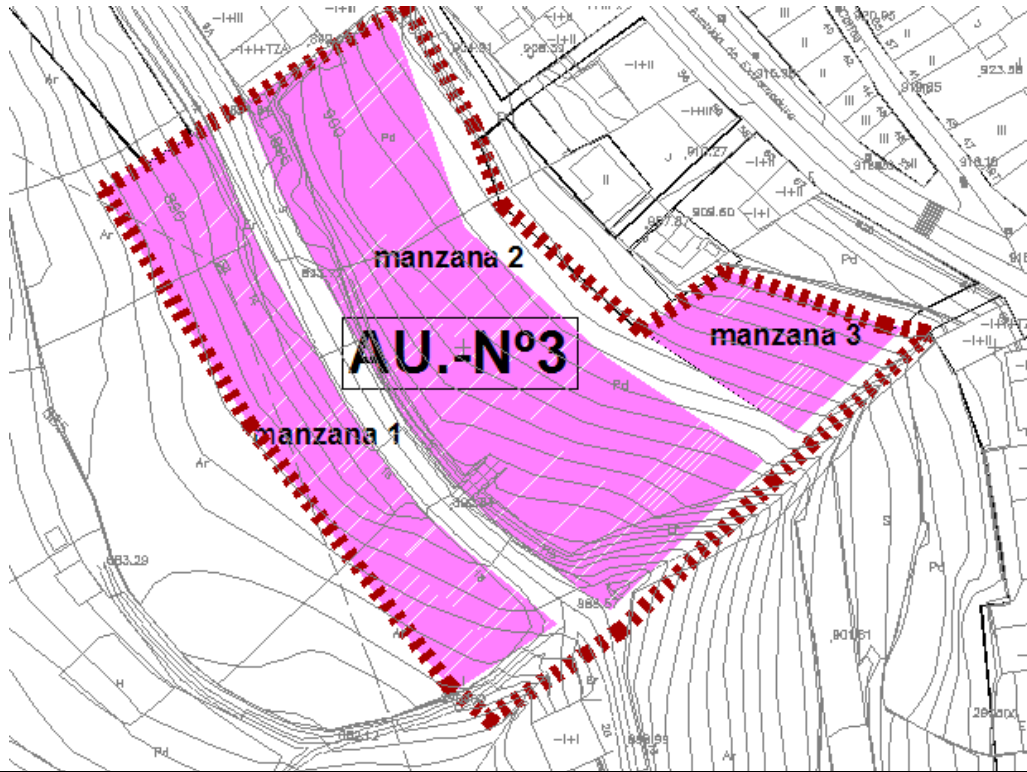
RESERVAS DE SUELO:

Red viaria: 2.844,65 m²

Zonas verdes: 1.605 m²

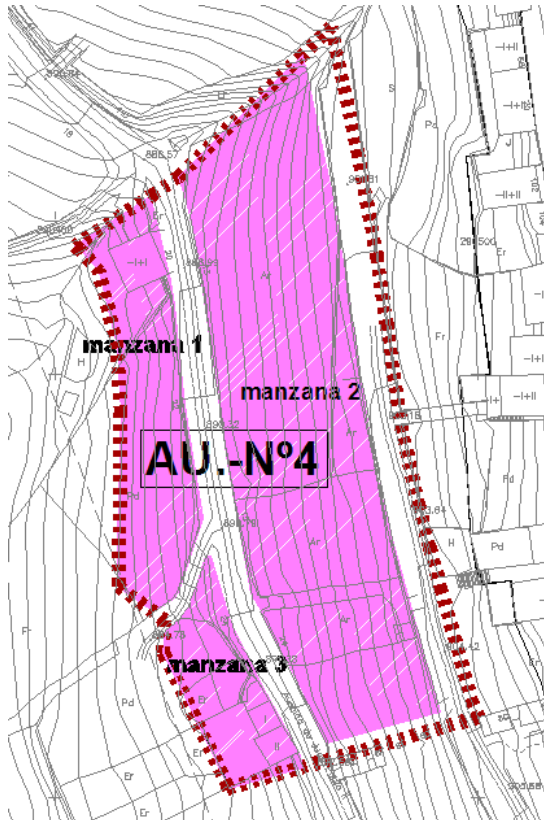
Aparcamientos: 71

Equipamientos: -

AREA		AU Nº 3																																			
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN																																			
		Nombre:	AU. nº 3																																		
		Localización:	Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura																																		
		Uso principal:	Residencial																																		
		Tipología característica:	Unifamiliar aislada /adosada																																		
		Superficie	9.073,18 m²																																		
		Coeficiente edificabilidad máxima (m²/m²)	0,70																																		
		Edificabilidad (m²)	6.252,57																																		
		Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m²)	0,67																																		
		Aprovechamiento medio (u.a.)	6.252,57																																		
		Nº máximo de viviendas	24																																		
Sistema de actuación	Obra pública Ordinaria																																				
Programación	1er Quinquenio.																																				
ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN																																			
		OBJETIVO:																																			
		Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.																																			
		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:																																			
		<table><tr><th colspan="2">USOS PORMENORIZADOS</th><th colspan="4">SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS</th></tr><tr><td> </td><td>RESIDENCIAL</td><td></td><td>Superficie (m²)</td><td>Coef. Unitario edif.</td><td>Superficie construible (m²)</td><td>Zona de ordenanza</td></tr><tr><td></td><td>_Residencial Unifamiliar (RU)</td><td>Manzana 1</td><td>2.119,04</td><td>0,93</td><td>1.970,71</td><td>B.- Área de extensión</td></tr><tr><td></td><td>_Residencial Plurifamiliar (RP)</td><td>Manzana 2</td><td>3.873,28</td><td>0,93</td><td>3.602,15</td><td>B.- Área de extensión</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Manzana 3</td><td>730,88</td><td>0,93</td><td>679,72</td><td>B.- Área de extensión</td></tr></table>		USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS					RESIDENCIAL		Superficie (m²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m²)	Zona de ordenanza		_Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 1	2.119,04	0,93	1.970,71	B.- Área de extensión		_Residencial Plurifamiliar (RP)	Manzana 2	3.873,28	0,93	3.602,15	B.- Área de extensión			Manzana 3	730,88	0,93	679,72	B.- Área de extensión
		USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS																																	
			RESIDENCIAL		Superficie (m²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m²)	Zona de ordenanza																													
			_Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 1	2.119,04	0,93	1.970,71	B.- Área de extensión																													
			_Residencial Plurifamiliar (RP)	Manzana 2	3.873,28	0,93	3.602,15	B.- Área de extensión																													
				Manzana 3	730,88	0,93	679,72	B.- Área de extensión																													
		RESERVAS DE SUELO:		* Las reservas de dotaciones de las UA nº 3 y UA nº 4 (1.894 m²) se computan con la zona verde 4 propuesta al sur del caso urbano frente al cementerio municipal que cuenta con una superficie de 1.895,59 m².																																	
Red viaria: 2.319,98 m²		Zonas verdes: *																																			
Aparcamientos: 67		Equipamientos: *																																			

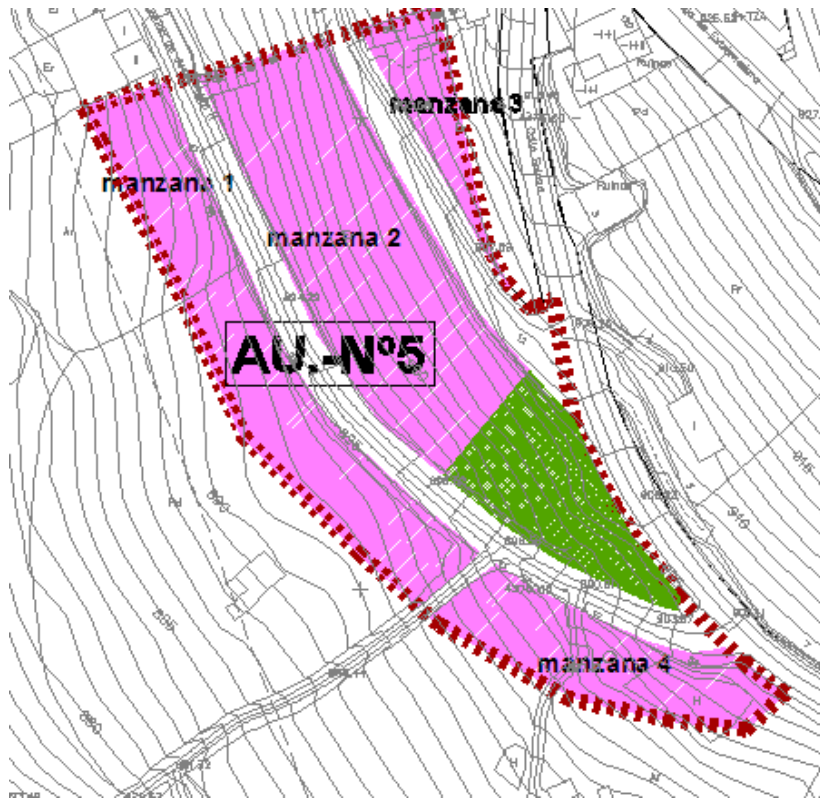
AREA

AU Nº 4

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN					
		Nombre:	AU. nº 4				
		Localización:	Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura				
		Uso principal:	Residencial				
		Tipología característica:	Unifamiliar aislada /adosada				
		Superficie	9.873,69 m ²				
		Coeficiente edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,70				
		Edificabilidad (m ²)	6.739,97				
		Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m ²)	0,68				
		Aprovechamiento medio (u.a.)	6.739,97				
		Nº máximo de viviendas	25				
Sistema de actuación	Obra pública Ordinaria						
Programación	1er Quinquenio.						
ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN					
		OBJETIVO:					
		Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.					
		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:					
		USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS			
		RESIDENCIAL _Residencial Unifamiliar (RU) _Residencial Plurifamiliar (RP)		Superficie (m ²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m ²)	Zona de ordenanza
			Manzana 1	1.495	0,93	1.390,35	B.- Área de extensión
			Manzana 2	4.957,32	0,93	4.610,31	B.- Área de extensión
			Manzana 3	794,96	0,93	739,31	B.- Área de extensión
		RESERVAS DE SUELO:		* Las reservas de dotaciones de las UA nº 3 y UA nº 4 (1.894 m ²) se computan con la zona verde 4 propuesta al sur del caso urbano frente al cementerio municipal que cuenta con una superficie de 1.895,59 m ² .			
		Red viaria: 2.626,41 m ²					Zonas verdes: *
Aparcamientos: 72		Equipamientos: *					

AREA

AU Nº 5

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN					
		Nombre:	AU. nº 5				
		Localización:	Al oeste del casco urbano, paralelo a la Avda. de Extremadura				
		Uso principal:	Residencial				
		Tipología característica:	Unifamiliar aislada /adosada				
		Superficie	9.522,37 m ²				
		Coeficiente edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,70				
		Edificabilidad (m ²)	6.290,61				
		Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m ²)	0,66				
		Aprovechamiento medio (u.a.)	6.290,61				
		Nº máximo de viviendas	22				
		Sistema de actuación	Obra pública Ordinaria				
		Programación	1er Quinquenio.				
		ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN			
		OBJETIVO:					
		Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se estima que será la primera en desarrollarse.					
		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:					
		USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS			
		RESIDENCIAL _Residencial Unifamiliar (RU) _Residencial Plurifamiliar (RP)		Superficie (m ²)	Coef. Unitario edif.	Superficie construible (m ²)	Zona de ordenanza
			Manzana 1	2.012,43	1	2.012,43	B.- Área de extensión
			Manzana 2	2.715,32	1	2.715,32	B.- Área de extensión
			Manzana 2	985,23	-	-	D.- Zona Verde
			Manzana 3	468,92	1	468,92	B.- Área de extensión
		DOTACIONAL _Zonas verdes (ZV)	Manzana 4	1.093,94	1	1.093,94	B.- Área de extensión
		RESERVAS DE SUELO:					
		Red viaria: 2.246,53 m ²		Zonas verdes: 985,23 m ²			
		Aparcamientos: 63		Equipamientos: -			

AREA

AU Nº 6

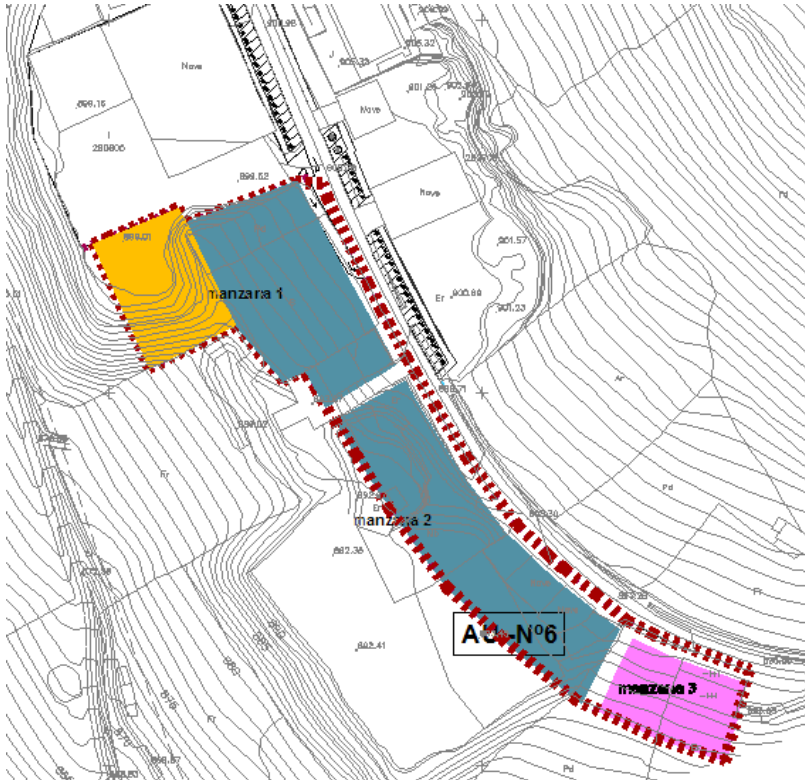
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	AU. nº 6
Localización:	Al sur del casco urbano
Uso principal:	Industrial
Tipología característica:	Industrial y almacenaje
Superficie	6.337,8 m ²
Coeficiente edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,70
Edificabilidad (m ²)	4.314,42
Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m ²)	0,68
Aprovechamiento medio (u.a.)	4.314,42
Nº máximo de viviendas	2
Sistema de actuación	Obra pública Ordinaria
Programación	1er Quinquenio.

ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende regular las actividades industriales relacionadas con el almacenaje que se están desarrollando actualmente.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS				
	INDUSTRIAL	Manzana 1	Superficie (m ²) 905,91	Coef. Unitario edif. -	Superficie construible (m ²) -	Zona de ordenanza E.- Dotacional equipamiento
	_Industrial y almacenes					
	DOTACIONAL	Manzana 1	1.737,93	0,95	1.651,03	C.- Industrial compatible
	RESIDENCIAL	Manzana 2	2.023,65	0,95	1.922,47	C.- Industrial compatible
	_Residencial Unifamiliar (RU)	Manzana 3	740,92	1	740,92	B.- Área de extensión
	_Residencial Plurifamiliar (RP)					
	_Equipamientos					

RESERVAS DE SUELO:

Red viaria: 929,39 m ²	Zonas verdes: -
Aparcamientos: *	Equipamientos: 905,91 m ²

*El número de plazas de aparcamiento se adecuará a las necesidades de la actividad.

ÁREA		A.P.I. N° 1	
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
		Nombre: Localización: Uso principal: Tipología característica: Zona de ordenanza Superficie Coeficiente edificabilidad máxima (m²/m²) Edificabilidad (m²) Coeficiente aprovechamiento medio (u.a/m²) Aprovechamiento medio (u.a.) Nº máximo de viviendas Sistema de actuación Programación API nº 1 Al noroeste del casco urbano Industrial Industrial y almacenaje Industrial (Zona C) 16.614 m² 0,70 11.630 0,7 11.630 - Programa de ejecución 3er Quinquenio.	
ESTRUCTURA GENENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
		OBJETIVO: Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, adaptándolo a las reservas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX (ley 10/2015) y Replanex. Se pretende delimitar una zona de uso industrial para la ubicación de actividades futuras relacionadas con la industria y el almacenaje. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIAL _Industrial y almacenes DOTACIONAL _Zonas verdes (ZV) _Equipamientos SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y ZONAS DE ORDENANZAS * Las superficies construibles y zonas de ordenanzas serán determinadas en el Programa de ejecución.	
		RESERVAS DE SUELO: Red viaria: 1.039 m² Zonas verdes: 1.661,4 m² Aparcamientos: 58 Equipamientos: 830,70 m²	