

Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata

Viviendas irregulares

23 de septiembre del 2025 – Navalmoral de la Mata

CONSEJO CONSULTIVO



AYUNTAMIENTO DE
Navalmoral de la Mata

UTE NdIM

**JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES**

MANUEL HERRERO



Las viviendas

Viviendas irregulares

Los Planes Generales Municipales cuyo régimen de suelo rústico sea conforme a esta ley, delimitarán en sectores los **asentamientos irregulares** de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.

A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración.

- Los **asentamientos irregulares inviables*** permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.
- Los asentamientos de nueva creación y los **irregulares viables**** se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento.



* **Núcleos o agrupaciones de edificaciones** que han sido construidos **sin ajustarse a la legalidad urbanística**, y que **no pueden ser regularizados** por razones técnicas, ambientales, legales o territoriales.

** **Agrupaciones de edificaciones construidas sin ajustarse plenamente a la legalidad urbanística**, pero que, a diferencia de los asentamientos inviables, **sí pueden ser regularizados e incorporados al planeamiento urbanístico** mediante instrumentos especiales.

PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

Régimen normativo

Artículo 15. Sobre las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. (NAD, D y R).

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir como suelo urbano o urbanizable las parcelaciones urbanísticas existentes en sus términos municipales que a la aprobación de este Plan no hubieran sido incluidas por aquéllos en dicha clasificación. (D).
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán asegurar que las parcelaciones urbanísticas incluidas como suelo urbano o urbanizable cuenten con (D):
 - a) La conexión con el sistema viario definido en este Plan.
 - b) La red de abastecimiento de energía eléctrica.
 - c) La red de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento y depuración de las aguas residuales.
 - d) Las reservas de suelo para dotaciones de equipamientos y servicios públicos.
3. Los instrumentos de planeamiento general que, en su caso, incorporen como suelo urbano o urbanizable parcelaciones urbanísticas deberán determinar las dimensiones mínimas de parcelas y su edificabilidad y justificar expresamente las soluciones adoptadas de acuerdo con lo expresado en el apartado anterior. (D).
4. Las parcelaciones urbanísticas que afecten a servidumbres y dominio público de infraestructuras públicas, vías pecuarias, u ocupen los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación serán declaradas en la parte afectada fuera de ordenación y sometidas a control para impedir su consolidación y/o expansión. (NAD).
5. Los estudios de impacto ambiental de los instrumentos de planeamiento general deberán analizar expresamente las condiciones establecidas en el apartado anterior. (D).
6. Se recomienda a la Administración competente establecer el procedimiento de desahucio y, en su caso, demolición de las edificaciones que se ubiquen en vías pecuarias y cauces y riberas y zona de servidumbre de los ríos y arroyos, así como la restauración de los terrenos afectados. (R)

PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

Régimen normativo

Las parcelaciones ilegales constituyen un fenómeno con claras implicaciones territoriales ya que la indiscriminada ocupación del suelo que representa genera múltiples impactos ambientales negativos a causa de la carencia de infraestructuras básicas adecuadas. Esta situación presenta una problemática más intensa en el ámbito de Campo Arañuelo debido a que generalmente solo aquellos espacios que reúnen condiciones especiales, como proximidad a los núcleos donde se origina la demanda, alto nivel de accesibilidad o atractivo paisajístico están siendo ocupados.

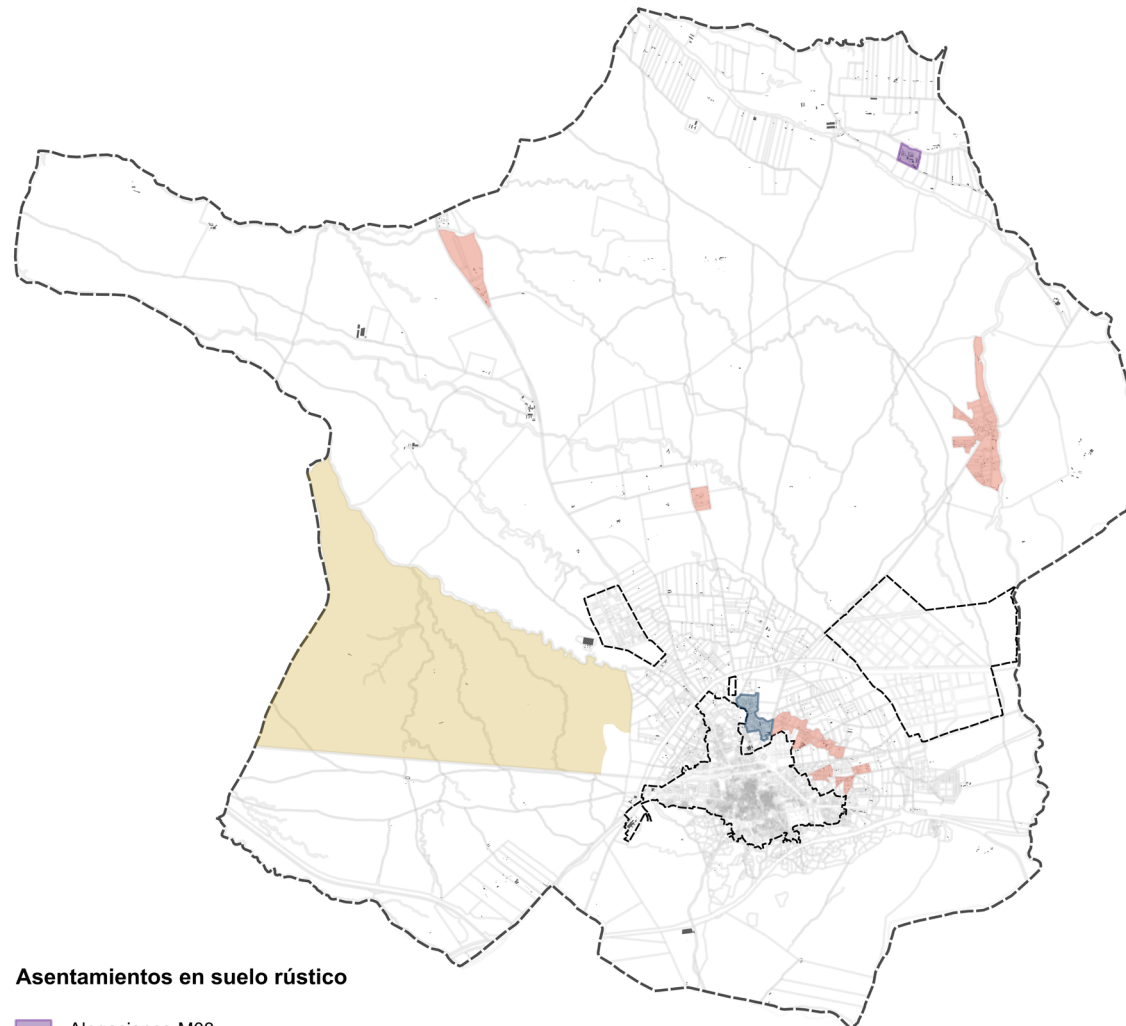
Las parcelaciones ilegales más significativas en Campo Arañuelo son las de Las Coscojas en Peraleda de la Mata; **La Malhincada (1 y 2) y Carretera Nacional V en Navalmoral de la Mata**; Venta El Gallo en Millanes; Dehesa el Pino, El Toro, Las Viñas y Urbanización La Narota en Belvís de Monroy; Profesor Tierno Galván en Almaraz; Camino de la Andonera, Camino del Ejido, Carretera de Santa María y Caserío de las Huertas de Abajo en Talayuela; Cercas del Pueblo en Bohonal de Ibor.

Estas parcelaciones, junto con dos zonas con importante presencia de edificación diseminada, situada la primera de ellas en el entorno de Peraleda de la Mata y la segunda entre los términos municipales de Belvís de Monroy, Millanes y Saucedulla, ocupan una superficie que supera las 2.300 hectáreas, presentando la mayoría de ellas tendencias al crecimiento.

En este Plan se recogerán las regulaciones oportunas para legislar el fenómeno de las parcelaciones ilegales y de las Construcciones futuras de urbanizaciones y espacios productivos, evitando la ocupación desordenada de suelos y la dispersión edificatoria, muy negativa en la funcionalidad de las actividades urbanas y despilfarradora de los recursos naturales y productivos del territorio.

Las viviendas

Viviendas irregulares – reconocidas



Asentamientos en suelo rústico

-  Alegaciones-M03
-  No reconocidos
-  PTCA-M03
-  PTCA-M04

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

La LOTUS encomienda a los Planes territoriales la localización de asentamientos en suelo rústico. La modificación ha definido en su artículo 14.bis los estándares para la identificación de los asentamientos siendo los mismos los siguientes:

INDICADOR	ESTÁNDAR DE SOSTENIBILIDAD URBANA
ASENTAMIENTOS DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	
<i>Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo</i>	<i>Máxima: 0,2 hectáreas</i>
<i>Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo</i>	<i>Máximo: 5 edificaciones de uso residencial autónomo / hectárea</i>
<i>Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo.</i>	<i>Mínimo: 10 %</i>
ASENTAMIENTOS DE USO PRODUCTIVO:	
<i>Ocupación media de edificaciones de uso productivo</i>	<i>Mínimo: 50%</i>

A partir de esos indicadores se ha parametrizado cada una de las localizaciones identificadas. En cada caso se han evaluado algunas variables que han servido para considerar que la zona a estudiar cumple alguno de los siguientes criterios:

- La superficie media de las parcelas destinadas a usos residenciales se encuentra entre 0,2 y 1 ha, - La ocupación media de las edificaciones de uso residencial es superior al 2%;
- La ocupación media de las edificaciones de uso productivo es superior al 10%;
- Se observan ordenaciones entorno a las vías de comunicación que podrían ser zonas de riesgo de formación de nuevo tejido urbano;
- Se observan agrupaciones de edificaciones que podrían reflejar la existencia de un asentamiento en suelo rústico;

Finalmente se han identificado una serie de ámbitos que cumplen a priori esas condiciones y que se identifican como Asentamientos en suelo rústico. La delimitación realizada para la identificación es orientativa y, por tanto, no vinculante, por lo que los datos mostrados en la tabla que se muestra a continuación son orientativos. Será el planeamiento general municipal el que deba delimitar en sectores los asentamientos, debiendo establecer si se trata de asentamientos irregulares viables o inviables, según lo establecido en la legislación urbanística vigente y con las implicaciones descritas en la misma.

Para cada una de las localizaciones identificadas se han desarrollado unas fichas que incluyen tanto la base parcelaria y de edificaciones existentes, así como su visualización sobre ortofotografía. Para cada asentamiento se ha asignado un código único que incluye el municipio en el que se encuentra.

1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

En la Modificación 03 del Plan Territorial del Campo Arañuelo, se han identificado 8 posibles asentamientos irregulares, 5 de ellos se encuentran en el perímetro del municipio y los otros 3 se encuentran más a las afueras de Navalmoral de la Mata.

NAV-01: Cortijo de la Malhincada

NAV-02.2 Dehesa Boyal

NAV-03: Chaparrera

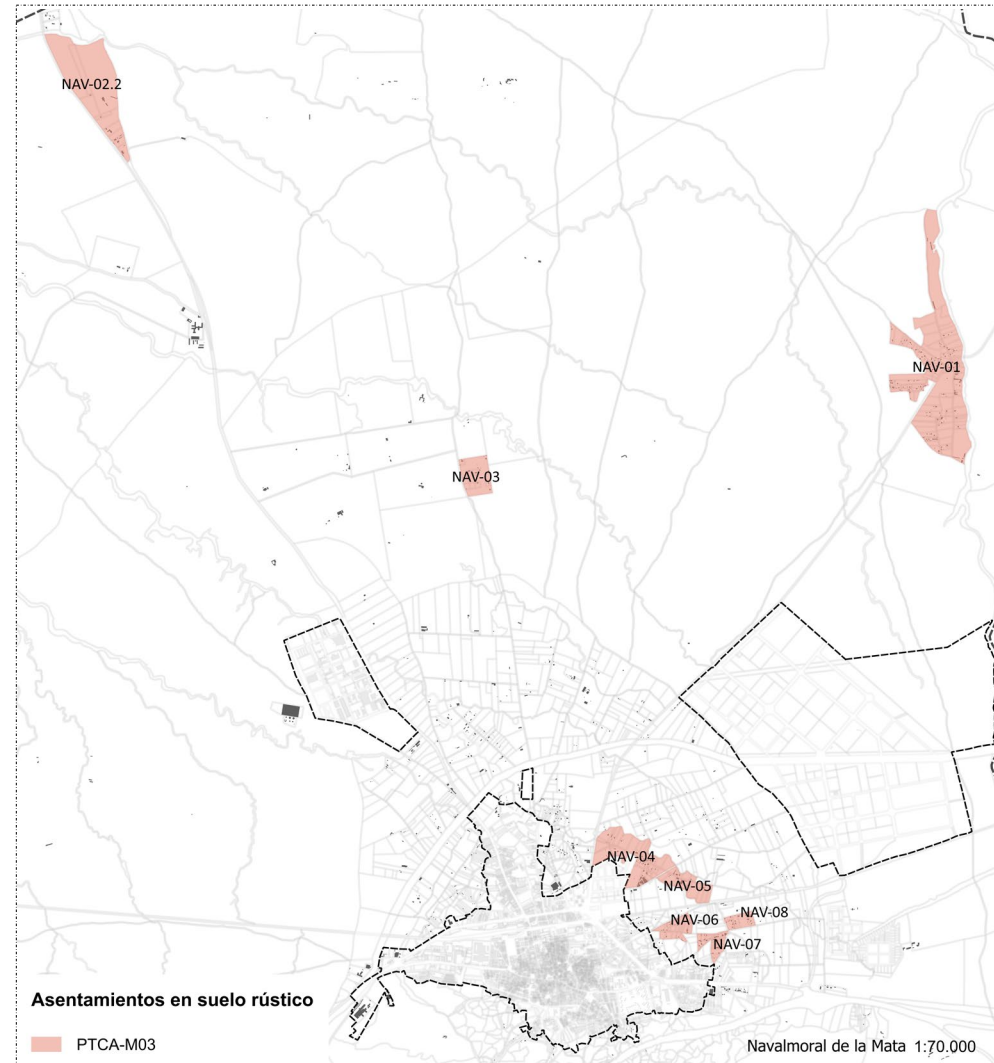
NAV-04: Los Viñazos 1

NAV-05: Los Viñazos 2

NAV-06: San Marcos

NAV-07: La Cueva

NAV-08: Los Monteros



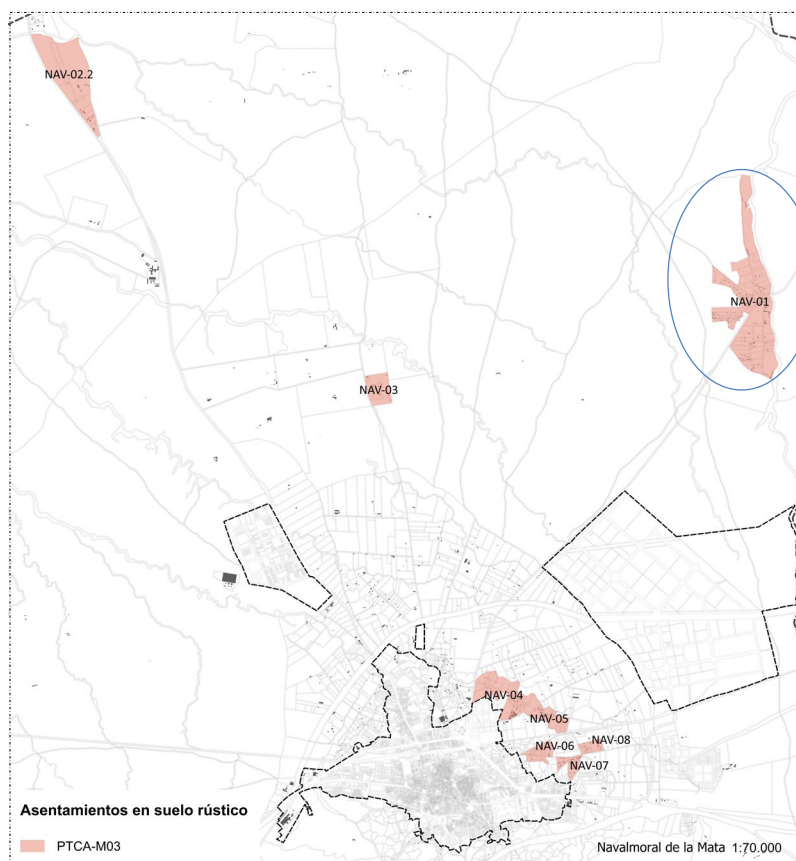
1. VIVIENDA

Las viviendas

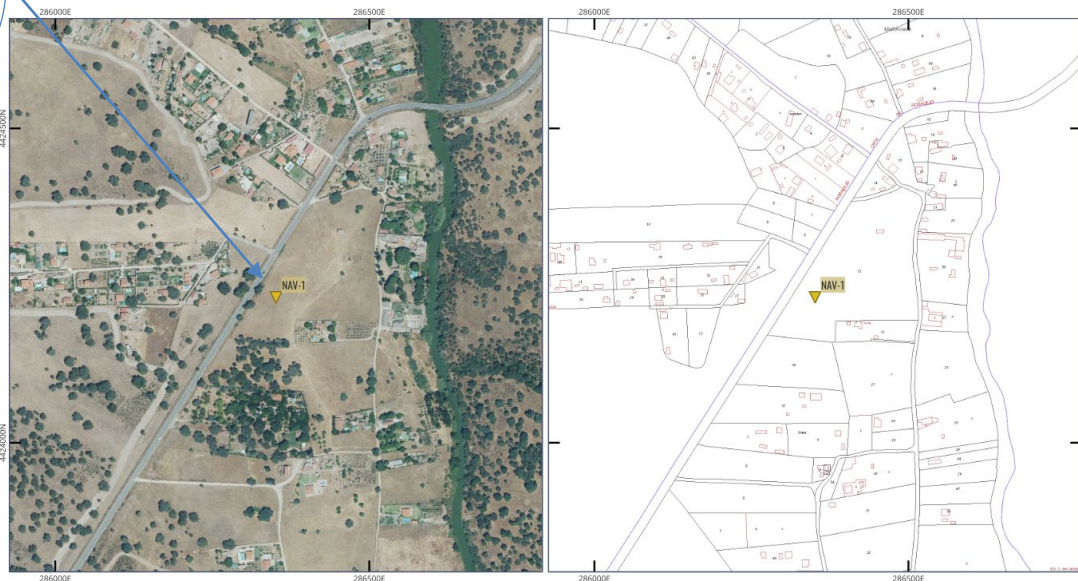
Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-1_ Cortijo de la Malhincada



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	OCUPACIÓN %
NAV-1	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	92	480.279,40	14.051,00	80	5.200,00	1,67	2,93%



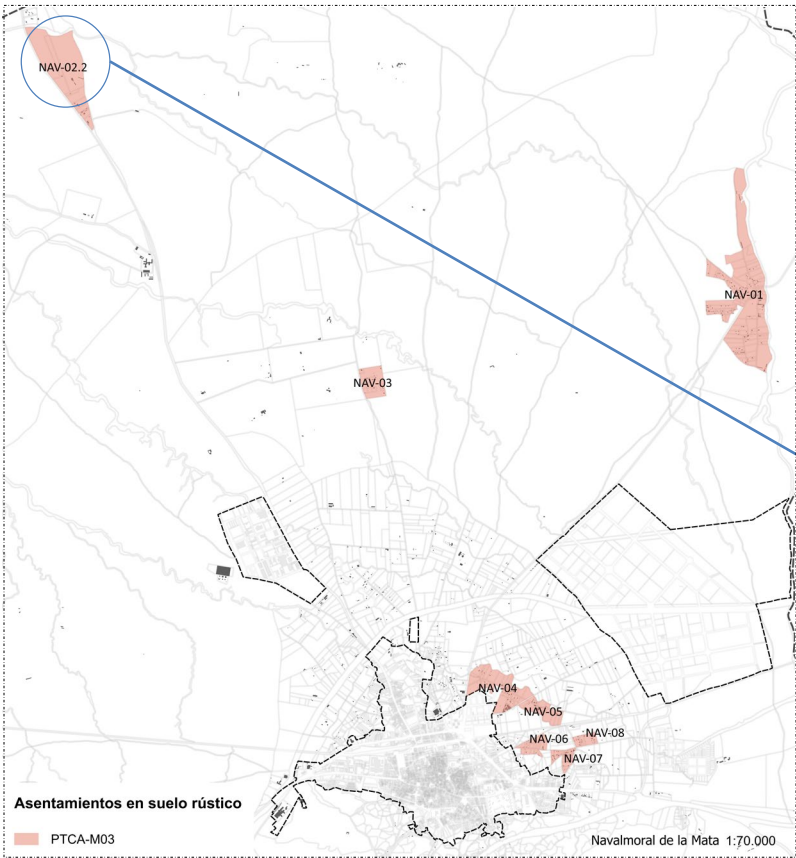
1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-2_ Dehesa Boyal



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	OCUPACIÓN %
NAV-2	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	16	145.816,63	3.510,00	8	8.900,00	0,55	2,41%



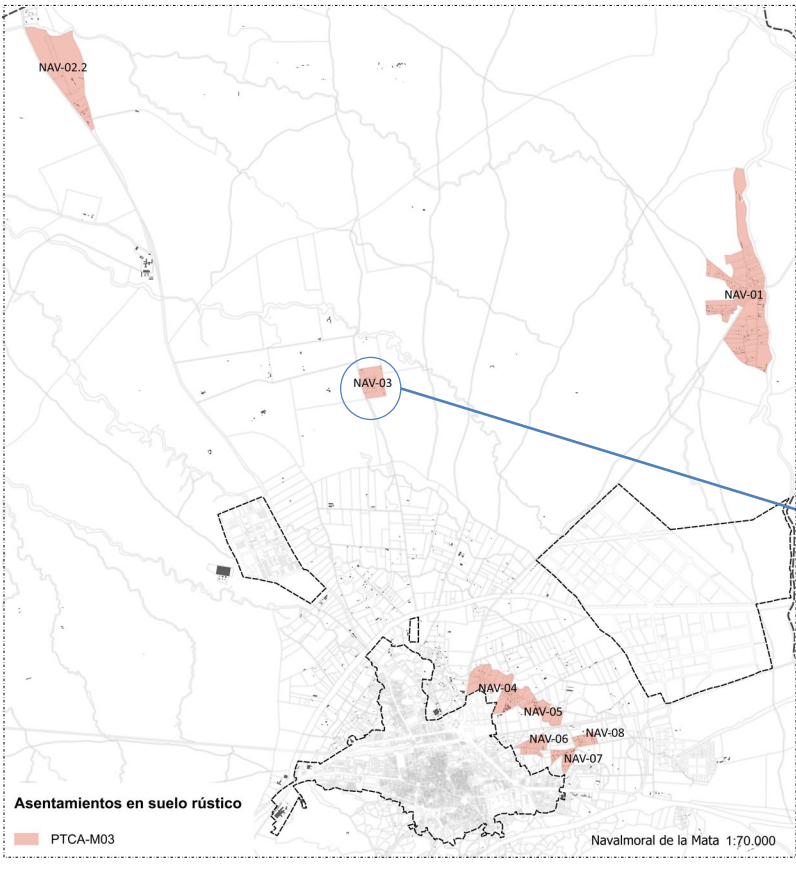
1. VIVIENDA

Las viviendas

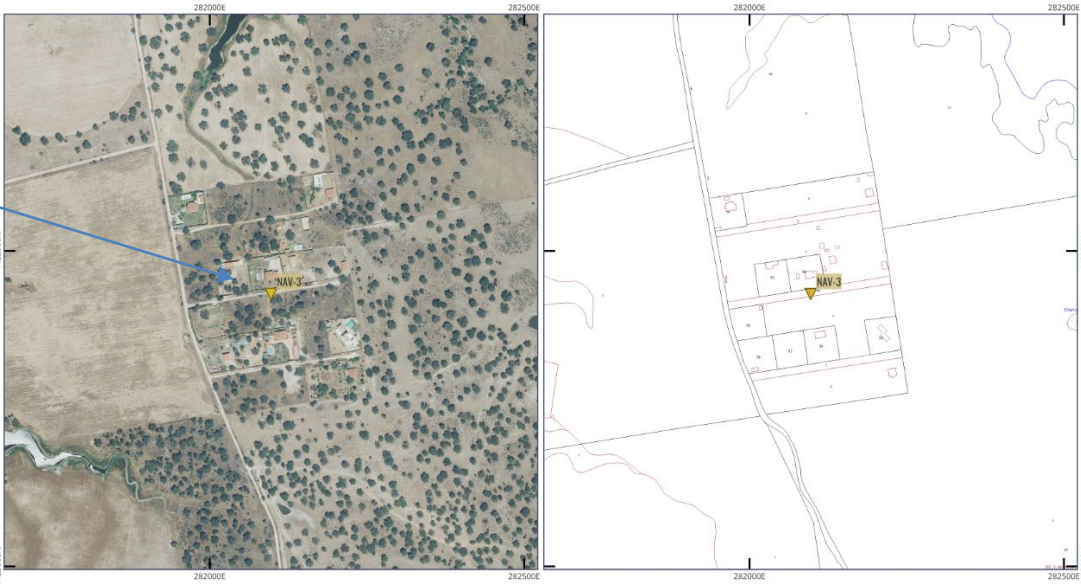
Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-3_ Chaparrera



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	Ocupación %
NAV-3	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	9	90.735,38	1.684,00	14	10.100,00	1,54	1,86%



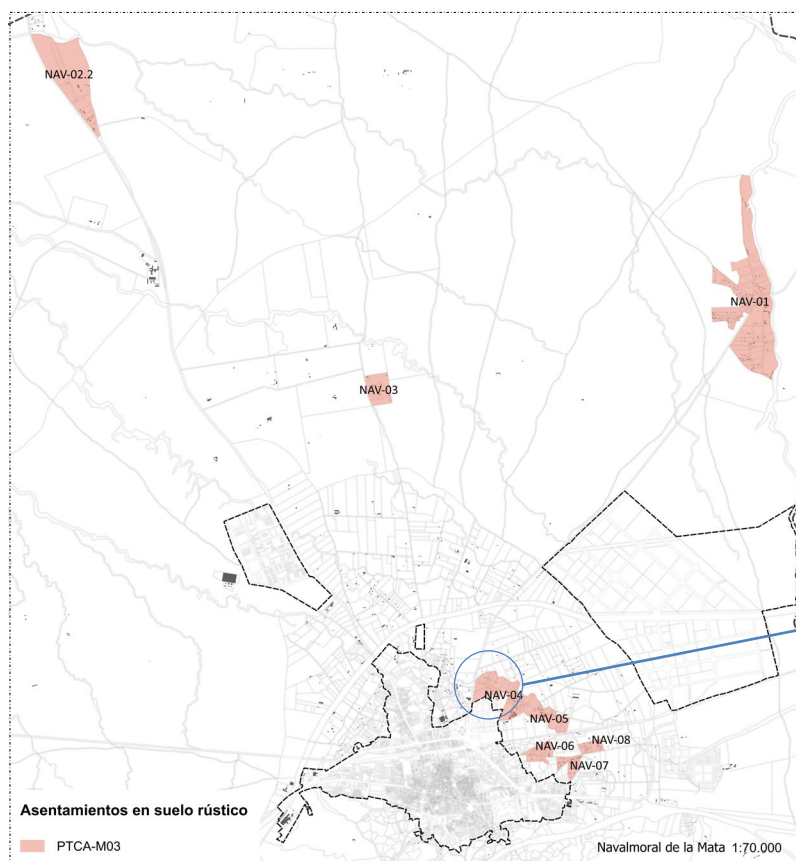
1. VIVIENDA

Las viviendas

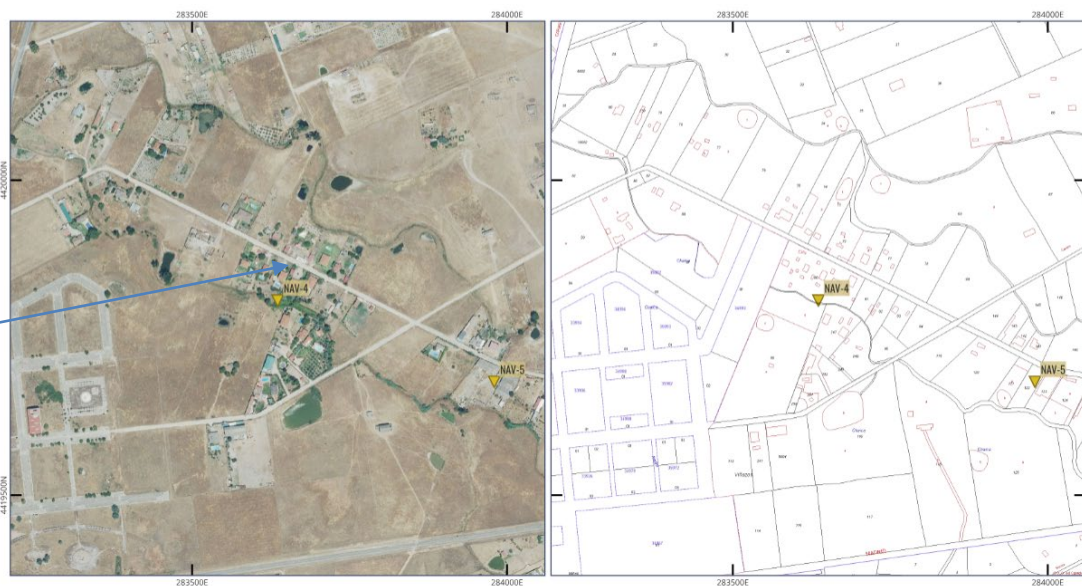
Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-4_ Los Viñazos 1 Situado en la zona nor-este del PIR “Los Viñazos”



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	Ocupación %
NAV-4	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	11	65.355,00	2.866,00	18	5.941,36	2,75	4,39%



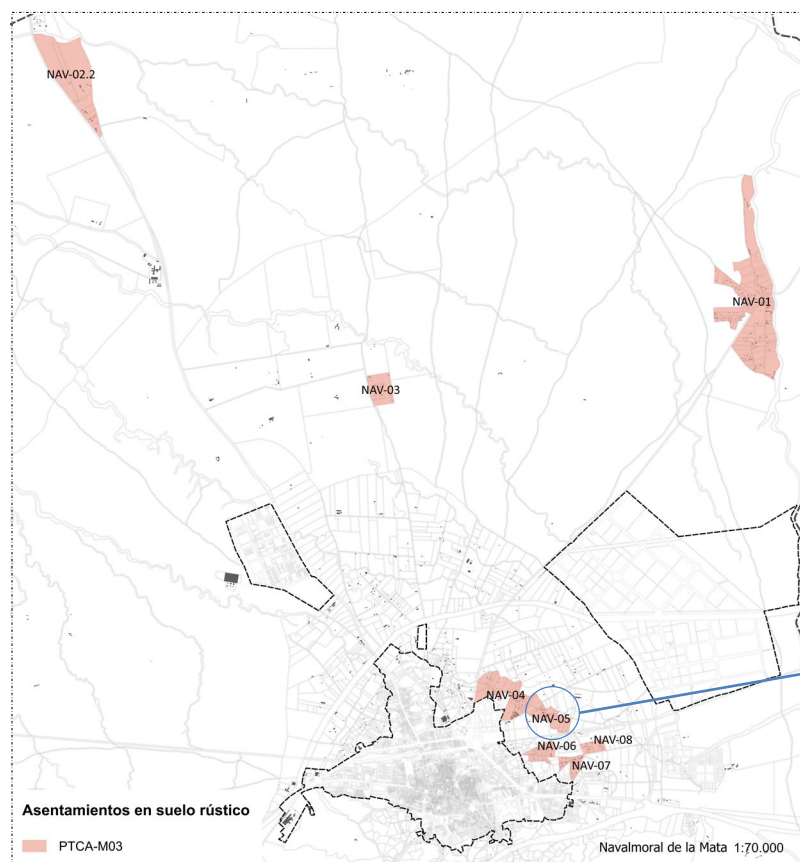
1. VIVIENDA

Las viviendas

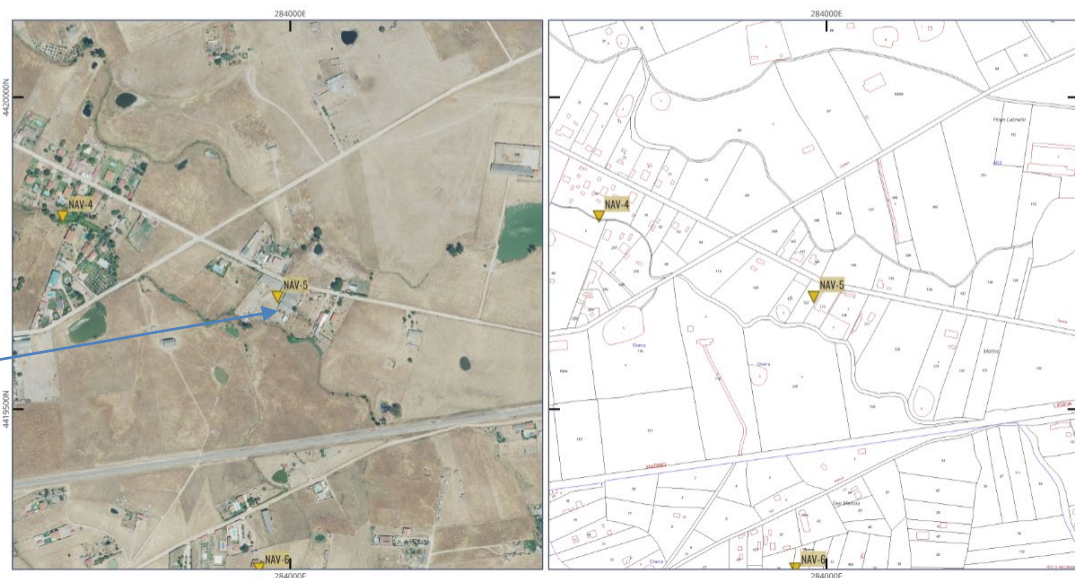
Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-5_ Los Viñazos 2 Situado en la zona nor-este del PIR “Los Viñazos”



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	OCUPACIÓN %
NAV-5	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	7	19.773,00	1.254,00	7	2.824,71	3,54	6,34%



1. VIVIENDA

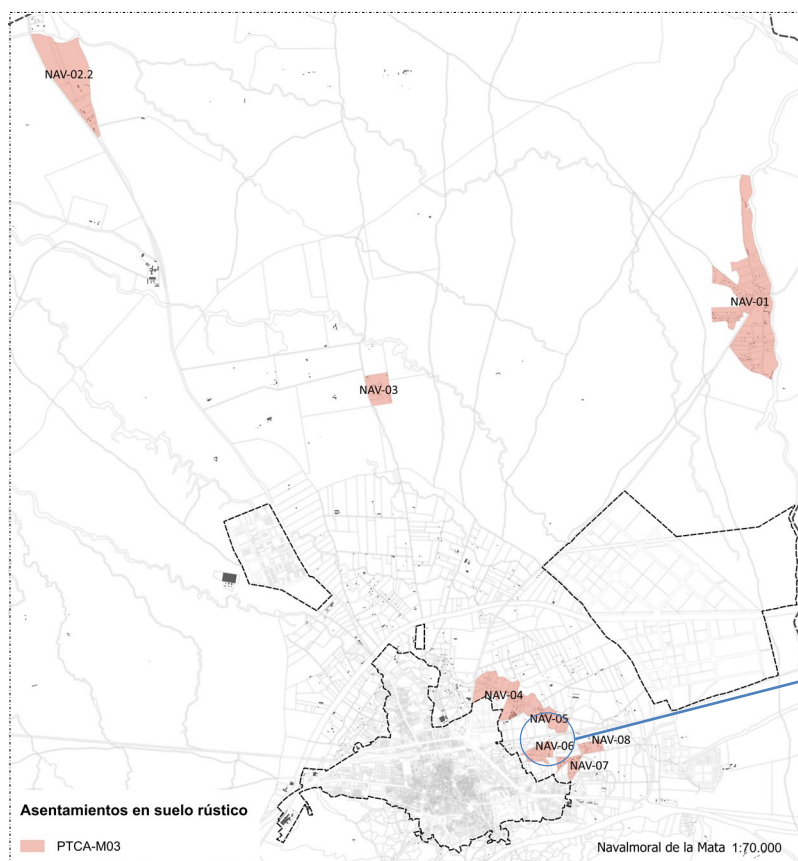
Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

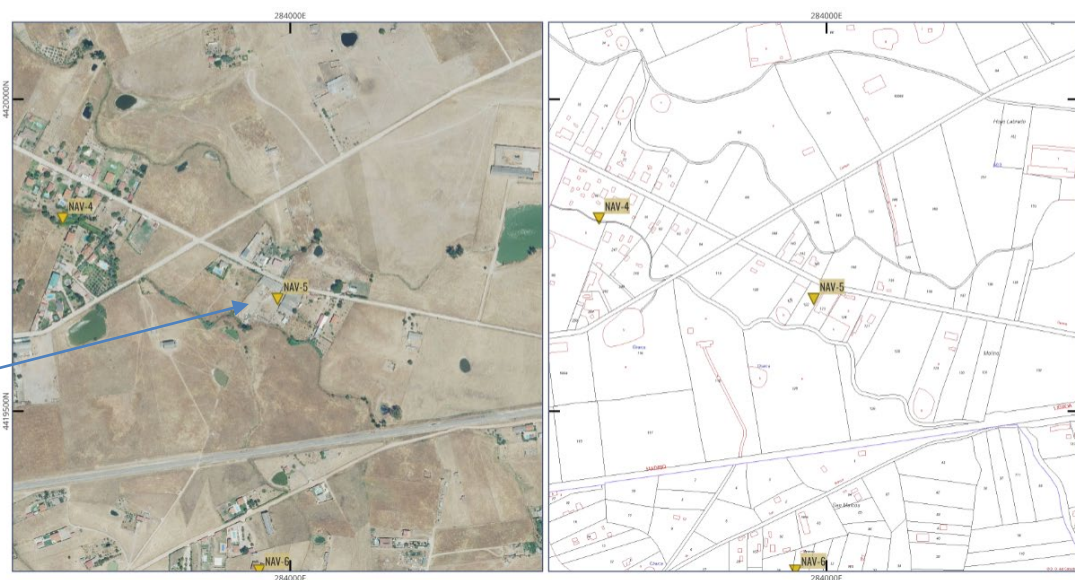
* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-6_ San Marcos

Situado muy proximo al límite del Suelo Urbano y al Sur de la línea de ferrocarril.



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	OCUPACIÓN %
NAV-6	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	13	38.050,00	1.771,00	13	2.926,92	3,42	4,65%



1. VIVIENDA

Las viviendas

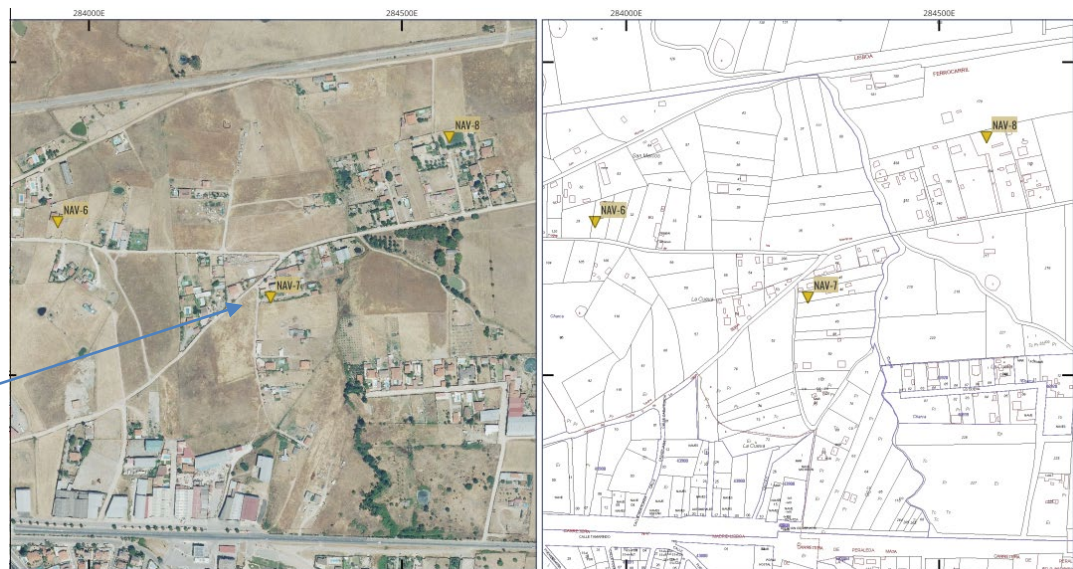
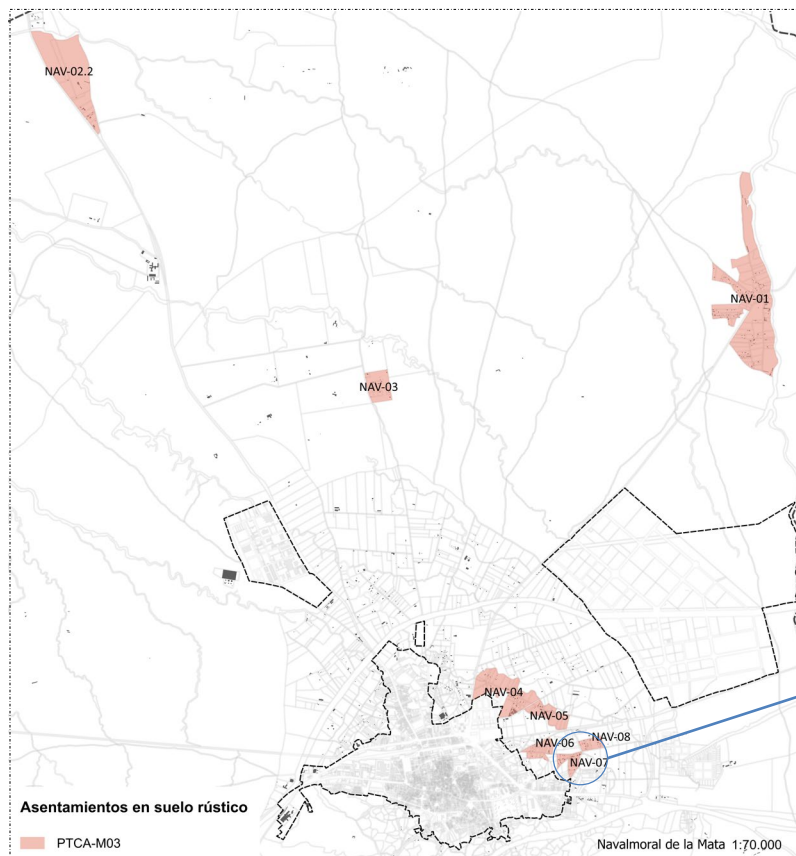
Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-7_ La Cueva

Situado en la zona norte de 2 Unidades de Actuación pendientes de desarrollo urbanístico (estas unidades cuentan en la actualidad con edificaciones irregulares, por lo que hay que prestar atención y no confundirlo con el asentamiento en suelo rústico) .

CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	Ocupación %
NAV-7	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	11	28.354,00	2.080,27	16	2.577,64	5,64	7,34%



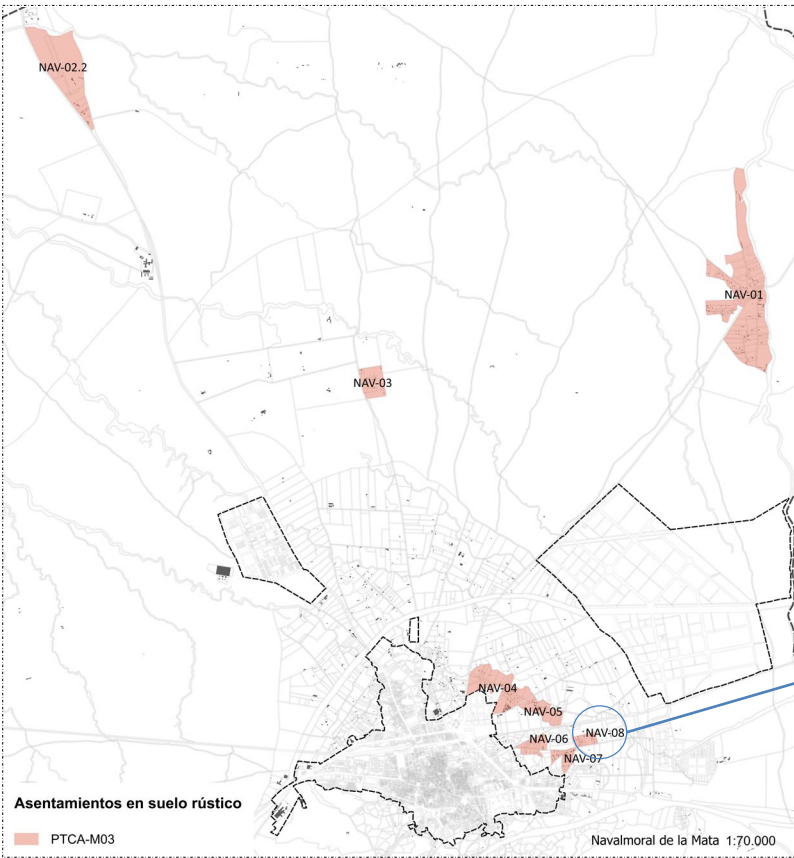
1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

NAV-8_ Los Monteros Situado en las proximidades de los dos asentamientos identificados en los puntos anteriores, al sur de la vía de ferrocarril.



CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NUMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELAS (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	Ocupación %
NAV-8	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	9	77.545,00	2.995,80	15	8.616,11	1,93	3,86%



Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico_ Alegaciones

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

En relación a la Modificación nº3 del Plan Territorial del Campo Arañuelo, se han determinado unas alegaciones sobre unos asentamientos concretos (NAV-01, NAV-04, NAV-05, NAV-06, NAV-07 y NAV-08), ya identificados en esta modificación, a continuación se exponen las pautas que se han tenido en cuenta:

Vista la APROBACIÓN INICIAL de la modificación nº3 del Plan Territorial Campo Arañuelo, encontrándose en el periodo de información pública y viéndose el Municipio de Navalmoral de la Mata directamente afectado, se exponen a continuación aspectos que se considera deben ser tenidos en cuenta:

1) Relativo a los Asentamientos en Suelo Rústico habiendo estudiado los asentamientos que se han identificado en nuestro municipio, consideramos que está incompleto y que deben ser tenidos en cuenta otros asentamientos que a continuación de indican (se denominan según la nomenclatura tradicional en el municipio) al final del documento se adjuntan como anexos la identificación de los asentamiento que a continuación de describen a mayor escala:

Alegaciones a Instrumento de Ordenación Territorial

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico_ Alegaciones

En relación con los posibles asentamientos identificados por el ayuntamiento de Navalmoral de la Mata se ha procedido a su análisis, estudiando las características de los ámbitos (*unidad funcional homogénea, superficie media de parcela, densidad de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea y ocupación de edificaciones de uso residencial autónomo*) con el objeto de poder identificar si los valores de los mismos encuadran dentro de los estándares establecidos en la modificación nº3 para la identificación de asentamientos existentes en suelo rústico.

Según el nuevo artículo 14.ter, para los asentamientos de uso residencial autónomo se establecen los siguientes estándares:

- a) Un estándar de superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo de entre 2.000 y 10.000 metros cuadrados. Se mide como el sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito.*
- b) Estándar de densidad comprendido entre (1) una y (5) cinco edificaciones de uso residencial por hectárea. Se mide en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea.*
- c) Estándar de ocupación media de las edificaciones de usos residencial entre el 2% y el 10% de la superficie. Se mide en porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito.*

1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico – Alegaciones

METODOLOGÍA SEGUIDA:

De las cinco ubicaciones señaladas, se han identificado dos posibles ámbitos separados en “LOS VIÑAZOS” a los que se ha denominado “LOS VIÑAZOS 1” y “LOS VIÑAZOS 2”, hay que señalar que el asentamiento señalado como MALHINCAL en la alegación, se incluye en la propia modificación nº 3 del PTCA correspondiendo con el asentamiento denominado como NAV-1 en la tabla de asentamientos que aparece en la MEMORIA de ORDENACIÓN de la modificación y en el ANEXO I.

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	LOS VIÑAZOS 1 (NAV-4)	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	11	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	5.941,36 m2	Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	2,75 edificaciones Ra / ha	Cumple
OCUPACION MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	4,39 %	Cumple

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	LOS VIÑAZOS 2 (NAV-5)	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	7	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	5.941,36 m2	Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	2,75 edificaciones Ra / ha	Cumple
OCUPACION MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	4,39 %	Cumple

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SAN MARCOS (NAV-6)	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	13	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	2.926,92 m2	Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	3,42 edificaciones Ra / ha	Cumple
OCUPACIÓN MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	4,65%	Cumple

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	LA CUEVA (NAV-7)	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	11	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	2.577,64 m2	Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	5,64 edificaciones Ra / ha	No Cumple
OCUPACIÓN MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	7,34%	Cumple

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	LOS MONTEROS (NAV-8)	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	9	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	8.616,11 m2	Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	1,93 edificaciones Ra / ha	Cumple
OCUPACIÓN MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	3,86%	Cumple

De los 4 asentamientos identificados por el Ayuntamiento de Navalmoral todos cumplirían en principio los estándares de asentamiento en suelo rústico definidos por la M03 del PTCA, por lo que se estima oportuno incluirlos como tal en la modificación, para lo que se propone modificar el anexo 1 de asentamientos en suelo rústico en los siguientes términos:

CODIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	USO	NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS DE USO RA INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE DE PARCELAS DE USO RA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RA (M2)	Nº CONSTRUCCIONES USO RA	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA S (M2)	Densidad Residencial Autónoma (edif /ha)	OCUPACIÓN %
NAV-1	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	92	480.279,40	14.051,00	80	5.200,00	1,67	2,93%
NAV-4	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	11	65.355,00	2.866,00	18	5.941,36	2,75	4,39%
NAV-5	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	7	19.773,00	1.254,00	7	2.824,71	3,54	6,34%
NAV-6	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	13	38.050,00	1.771,00	13	2.926,92	3,42	4,65%
NAV-7	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	11	28.354,00	2.080,27	16	2.577,64	5,64	7,34%
NAV-8	Navalmoral de la Mata	Residencial autónomo	9	77.545,00	2.995,80	15	8.616,11	1,93	3,86%

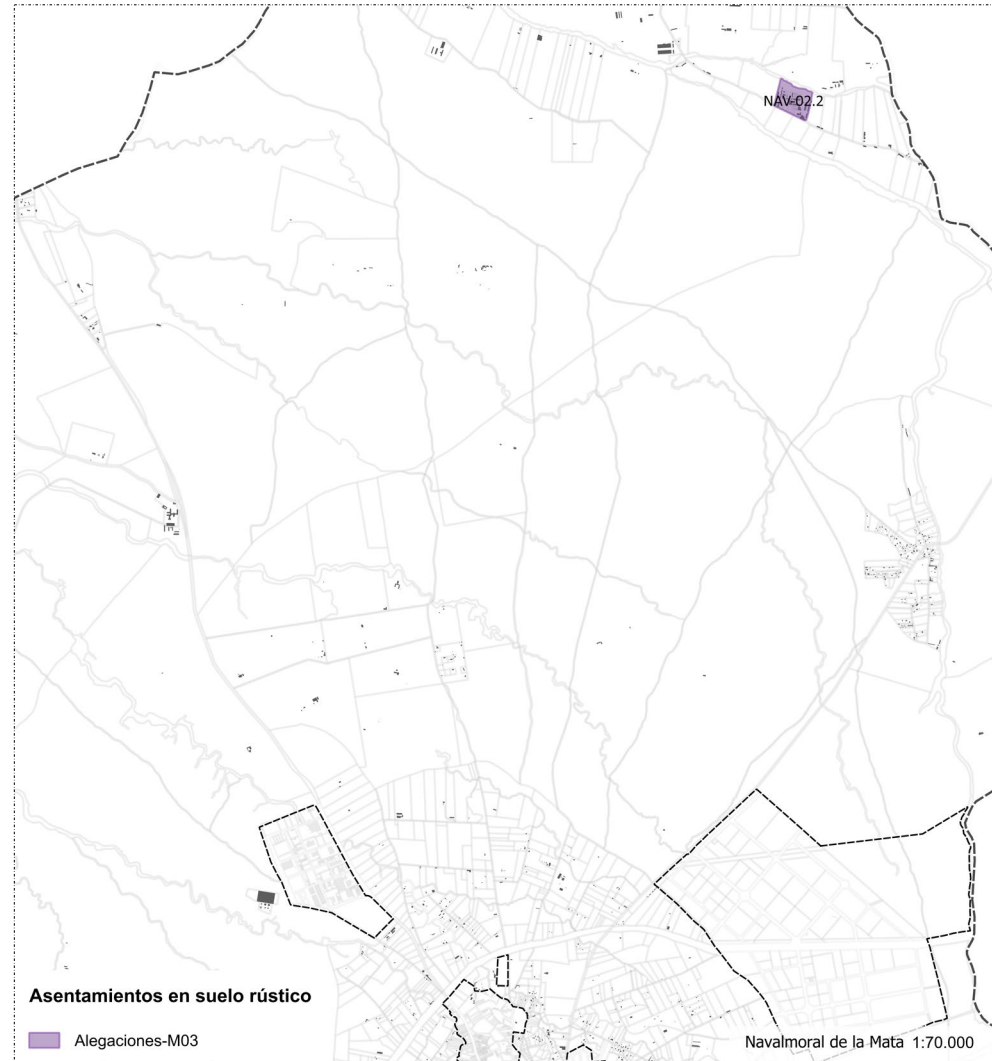
1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico_ Alegaciones

* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 03”

En la Modificación 03 del Plan Territorial del Campo Arañuelo, concretamente en las Alegaciones hechas desde el Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata, han identificado 1 asentamiento diseminado, La Jara del Romeral.



1. VIVIENDA

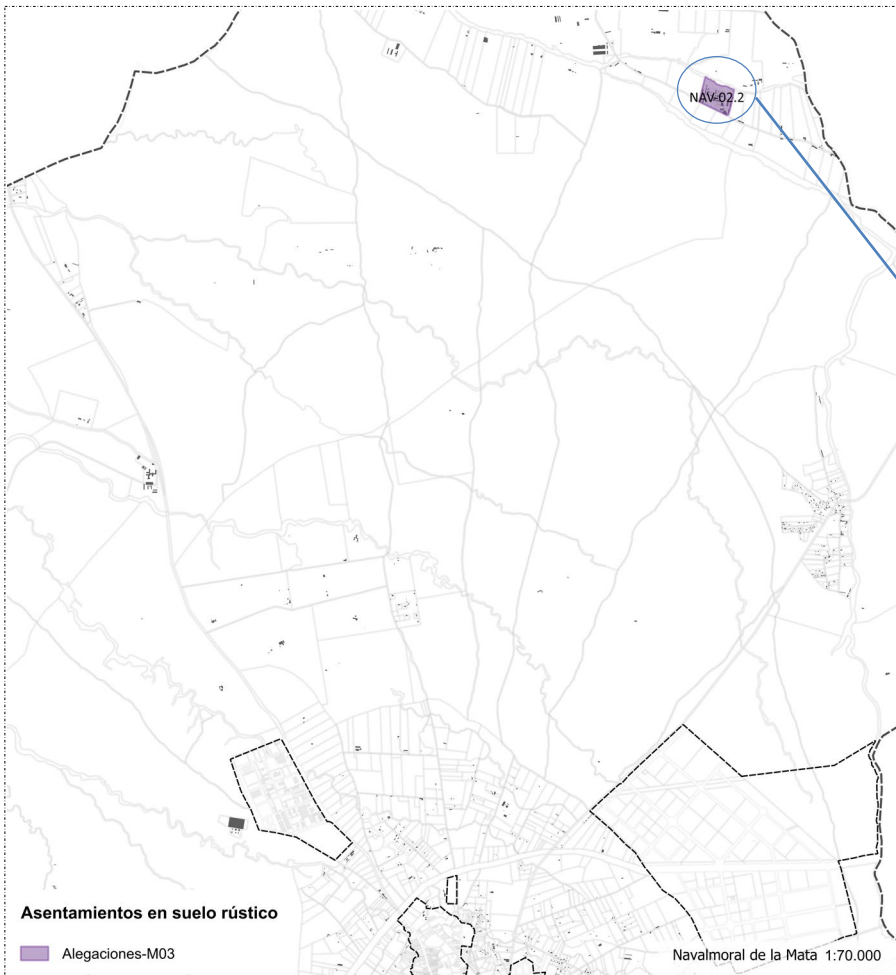
Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico – Alegaciones

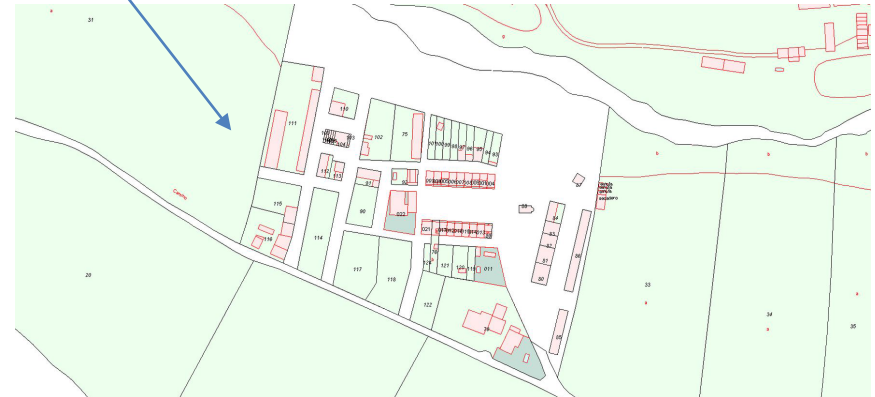
* Diseminado

NAV-2.2_ Jara del Romeral

La finca de la Jara del Romeral, situada en el término municipal de Navalmoral de la Mata es un asentamiento que lleva años instaurado con fines agrícolas, donde existe población empadronada, no reflejándose en el PT.



En Catastro viene identificado como “Cortijo de la Jara del Romeral”



Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico – Alegaciones

* Diseminado

Jara del Romeral

Respecto a la delimitación como posible asentamiento en suelo rústico del Cortijo Jara del Romeral, cabe señalar que la propia modificación M03 del PTCA, incluye parte de los terrenos como el asentamiento denominado NAV-2, en la modificación se han tenido en cuenta en principio, aquellas parcelas que tienen uso residencial.

No obstante, se ha recalculado utilizando la misma metodología que en los casos anteriores, sólo que en este caso los estándares que han resultado de los cálculos no se encontrarían en los intervalos establecidos por el PTCA para la identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	CORTIJO JARA DEL ROMERAL	
NÚMERO APROXIMADO DE PARCELAS	24	ESTÁNDAR ASENTAMIENTO SR
SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA	551,33 m2	No Cumple
DENSIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	18,89 edificaciones Ra / ha	No Cumple
OCUPACIÓN MEDIA DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO	31,41%	No Cumple

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico

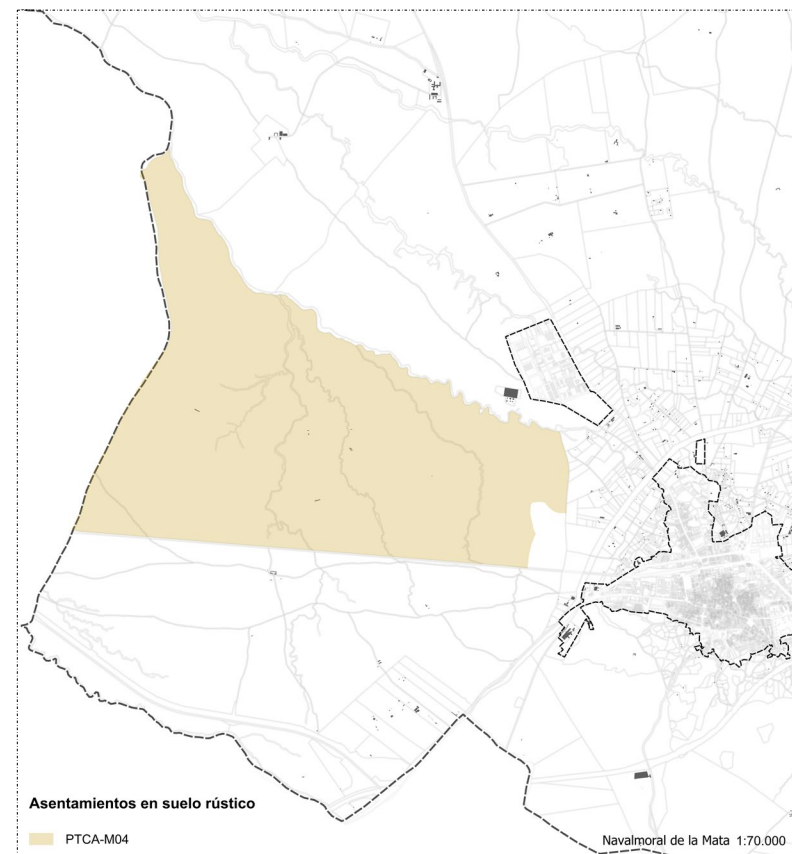
* Plan Territorial del Campo Arañuelo “Modificación 04”

Modificación n.º 4 del Plan Territorial de Campo Arañuelo “El Espadañal”

La modificación n.º 4 del Plan Territorial de Campo Arañuelo tiene como finalidad la **creación de un nuevo asentamiento residencial autónomo en suelo rústico**, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS). Esta iniciativa parte de la empresa Dehesa El Espadañal, S.L., y se ubicará en el término municipal de Navalmoral de la Mata, dentro de la finca “El Espadañal”, que comprende más de 12 millones de metros cuadrados distribuidos en cinco parcelas.

A continuación se muestran las parcelas integradas en esta modificación:

FINCA EL ESPADAÑAL			
Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Superficie gráfica
10	69	10134A010000690000RS	1.971.598 m ²
10	70	10134A010000700000RJ	2.813.466 m ²
10	71	10134A010000700000RJ	1.605.019 m ²
10	72	10134A010000720000RS	6.012.010 m ²
10	73	10134A010000730000RZ	293.012 m ²

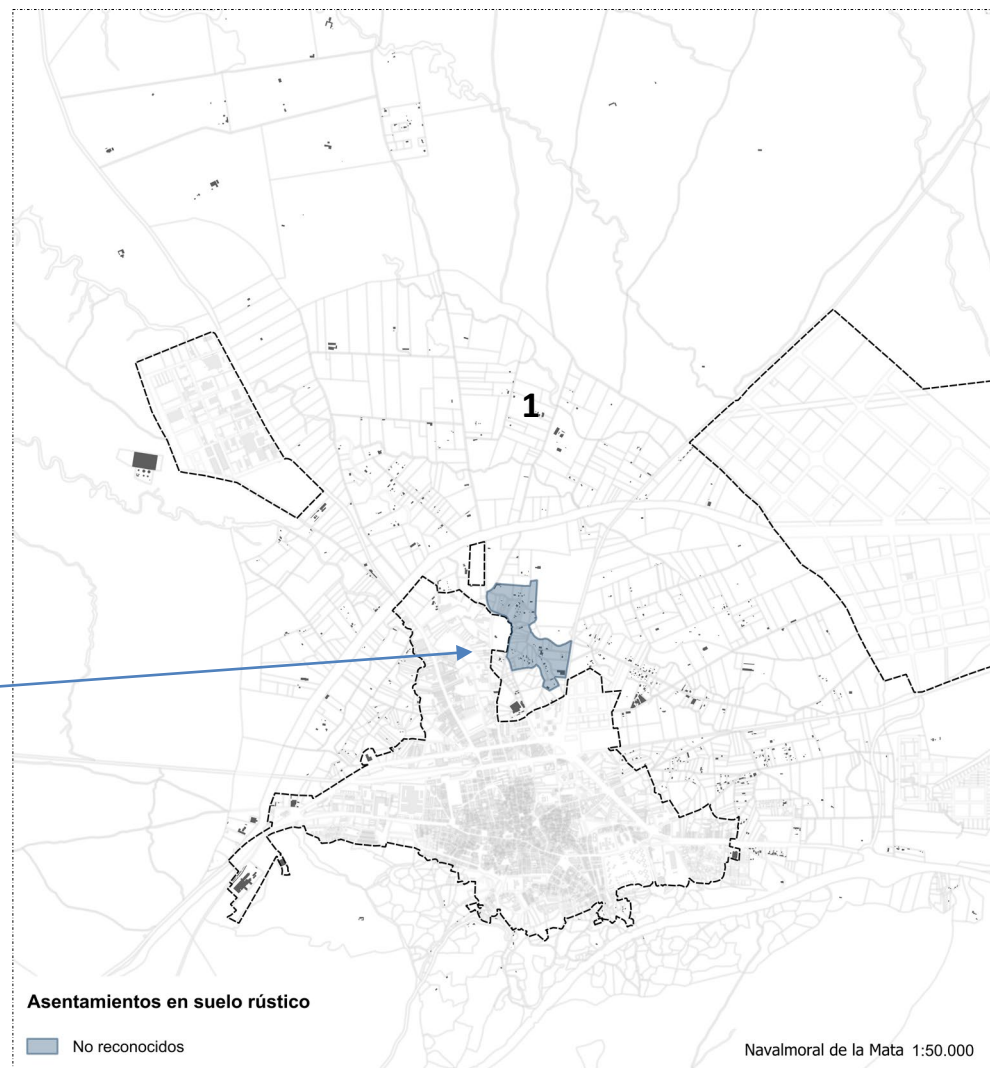
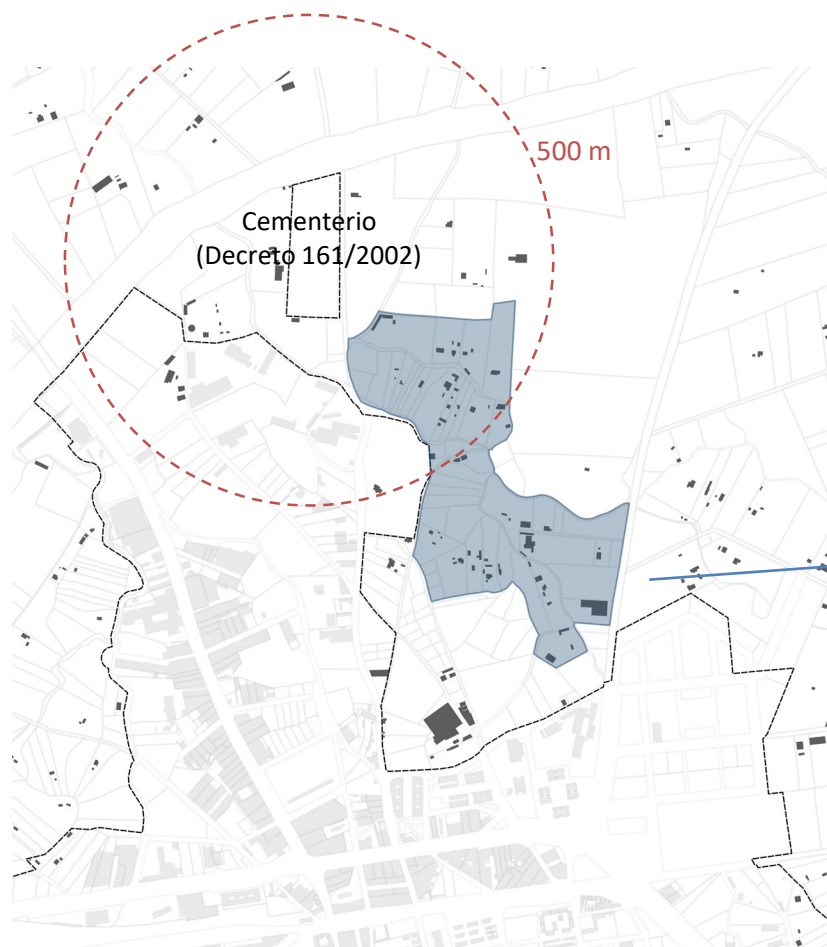


1. VIVIENDA

Las viviendas

Viviendas irregulares – Asentamientos en suelo rústico_no reconocidos

Asentamiento	nº parcelas	nº viviendas	m² construidos
1	49	22	1971



Las viviendas

Inundabilidad_Régimen normativo

LOTUSEx

Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.

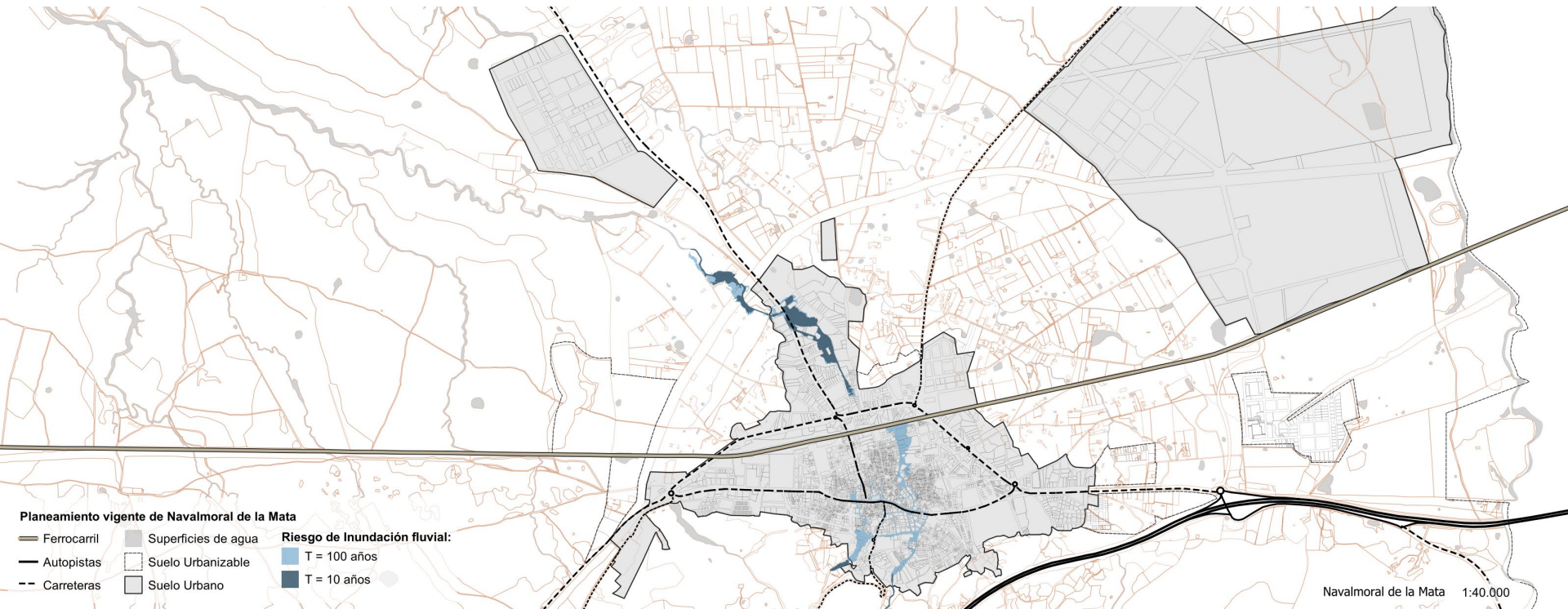
1. Con objeto de hacer efectivas las diversas condiciones y protecciones que deban observarse en determinadas áreas de suelo rústico, los Planes Generales Municipales o las Planes de Suelo Rústico categorizarán las áreas de suelo rústico precisas y delimitarán las zonas de afección.
2. Los planes deberán adscribir a la categoría correspondiente las áreas de suelo rústico que, motivadamente, reúnan las siguientes circunstancias:
 - a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de **protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos.**
 - b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son **vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos** por lo que deben evitarse o limitarse la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.
 - c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
 - d) Reglamentariamente se podrán establecer subcategorías.
3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección con limitaciones de usos o trámites específicos por la existencia de áreas en las que legislación sectorial otorga protección específica al patrimonio natural o cultural, o por la existencia de bienes de dominio público y sus zonas de protección.

Inundabilidad

Inundabilidad_Régimen normativo

Plan Territorial de Campo Arañuelo

El Plan Territorial de Campo Arañuelo, en su reciente modificación a través del **Estudio Ambiental Estratégico**, establece un refuerzo en la protección jurídica de las zonas que afectan a servidumbres y dominio público de infraestructuras, vías pecuarias y cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas (artículo 15). En consecuencia, las áreas correspondientes a dichas servidumbres y a las zonas de inundación se declaran como fuera de ordenación, sometiéndose a un estricto control destinado a **impedir su consolidación o expansión**. Esta disposición implica que las edificaciones irregulares localizadas en suelo inundable resultan directamente inviables desde la perspectiva urbanística y territorial.



Inundabilidad

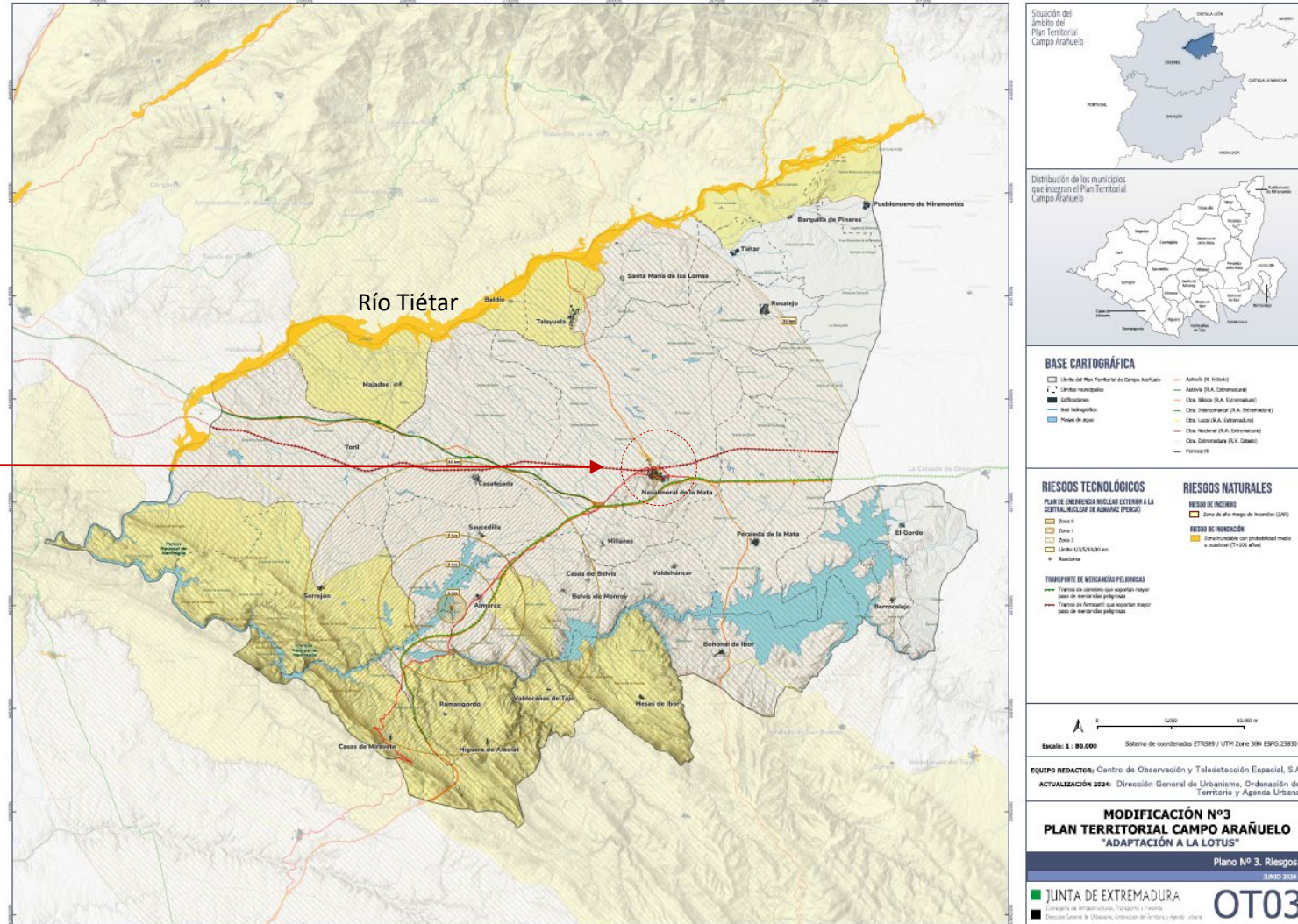
Inundabilidad_Régimen normativo

Plan Territorial de Campo Arañuelo

Como se puede observar, Navalmoral de la Mata se mantiene lejos de la zona de alto riesgo de inundabilidad.

Este municipio se encuentra lejos del Río Tiétar, pero aun así tiene un pequeño riesgo de inundabilidad en ciertos puntos.

Navalmoral de la Mata



1. VIVIENDA

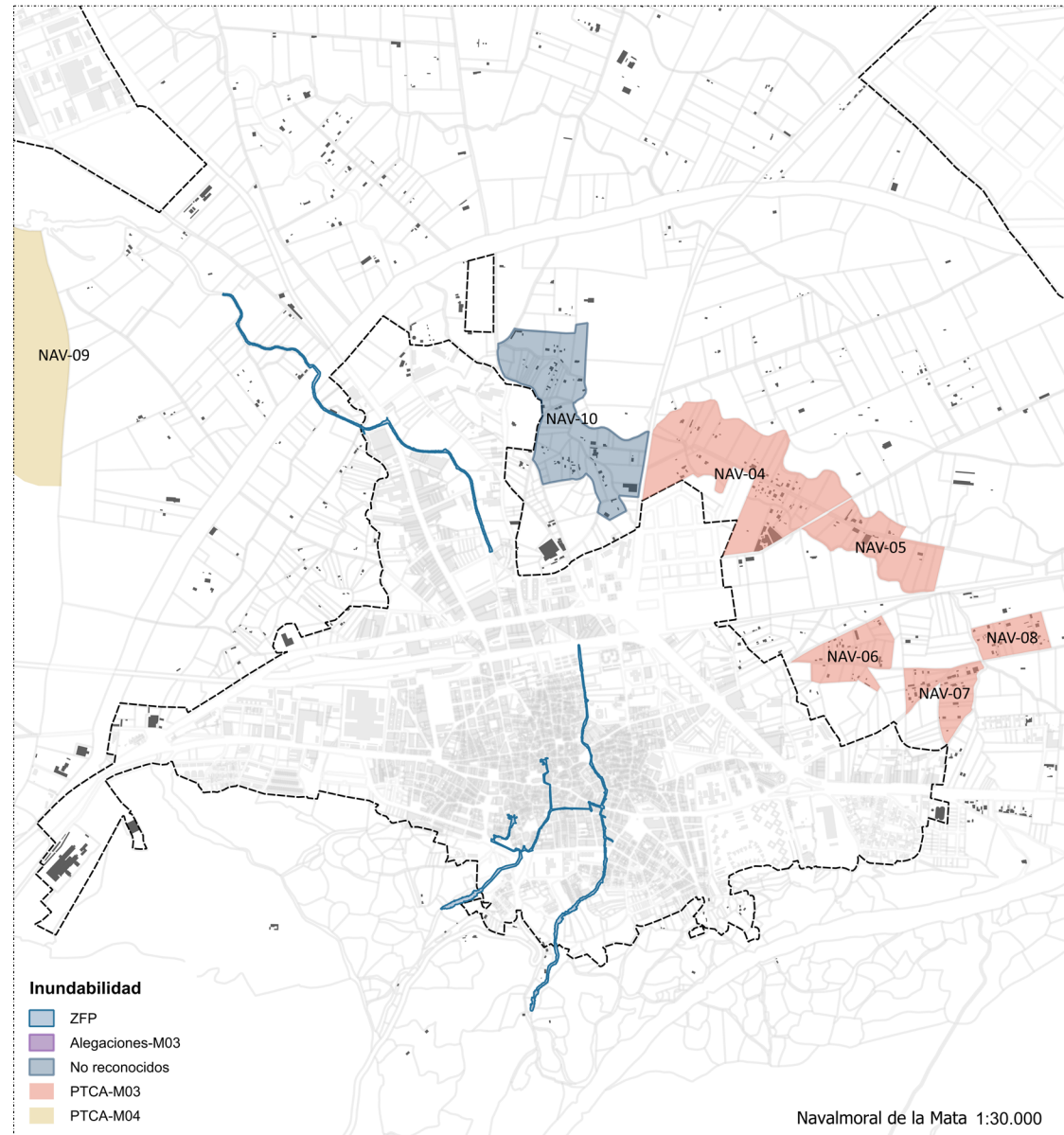
Las viviendas

Inundabilidad. Zona de Flujo Preferente

Una vez clasificadas en diferentes categorías las agrupaciones de viviendas irregulares, miramos cuales son viables y cuales son inviables contrastando con la Zona de Flujo Preferente del Arroyo de Casas/ Arroyo De la Sensa.

No encontramos ningún asentamiento en zona de riesgo de inundación, por lo tanto no hay **ningun** asentamiento en suelo rústico **inviable**.

No obstante, sería conveniente revisar los asentamientos que limitan con el dominio público hidráulico.



* **Núcleos o agrupaciones de edificaciones** que han sido construidos sin ajustarse a la legalidad urbanística, y que **no pueden ser regularizados** por razones técnicas, ambientales, legales o territoriales

1. VIVIENDA

Las viviendas

Inundabilidad en 500 años

Plan Territorial de Campo Arañuelo

Según la Modificación nº3 del Plan Territorial Campo Arañuelo, adaptación y compleción del Plan Territorial de Campo Arañuelo a la ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística.

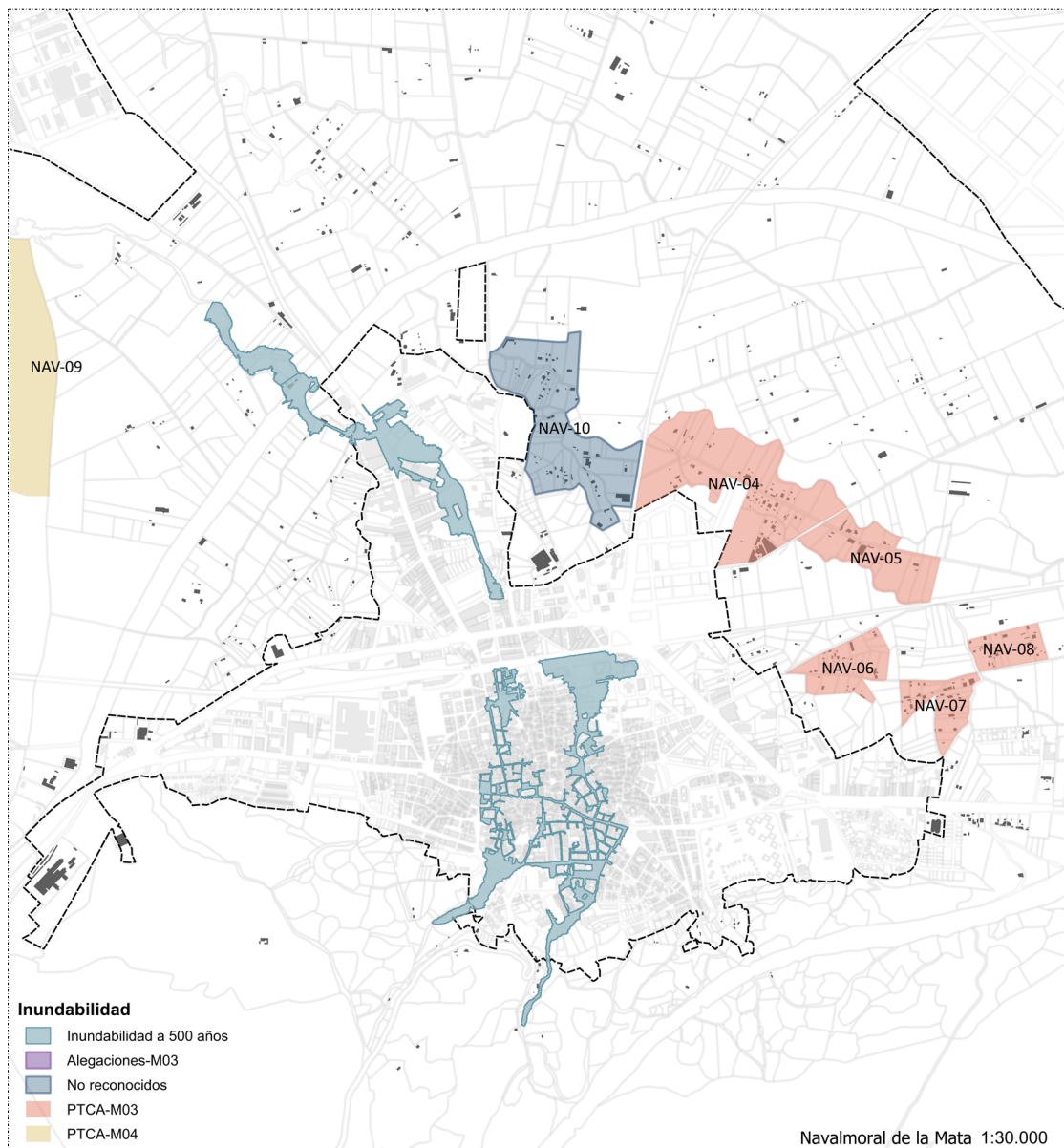
documento posterior a la aprobación inicial (con los cambios derivados del proceso de información pública y alegaciones)

junio 2024

CUADRO RESUMEN AFECCIONES AGUAS: ZONA INUNDABLE CON T=500 AÑOS

Artículo 14. (RD 849/1986)

1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.



Las viviendas

Inundabilidad en 500 años

Plan Territorial de Campo Arañuelo

Artículo 14 bis. *Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable. (RD 849/1986)*

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:
 - a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
 - b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Las viviendas

Inundabilidad en 500 años

Plan Territorial de Campo Arañuelo

2. En aquellos suelos que se encuentren a 30 de diciembre de 2016, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.
3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente...
4. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa o declaración responsable de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 de este reglamento, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

1. Asentamientos irregulares en suelo rústico

CAPÍTULO 11. Asentamientos en suelo rústico

1. Concepto, clases y caracterización

1.2 Clases de asentamientos en suelo rústico

Tanto la LOTUS como el RGLLOTUS diferencian dos tipos básicos de asentamientos, los de **nueva creación** (artículos 71.2 LOTUS y 87 RGLLOTUS) y los **irregulares existentes**.

- Los de nueva creación, en función de si se vinculan al **fomento del desarrollo rural** o a la **economía verde y circular**.
- Los irregulares existentes se subdividen en **viables** o **inviables**.

En principio, la normativa es rotunda a la hora de determinar el destino urbanístico de cada una de estas dos modalidades: los viables habrán de ser objeto de ordenación y regularización y los inviables entrarán en una suerte de «*hibernación*» urbanística hasta su completa extinción.

Clases de asentamientos			
Vinculados a la ordenación territorial		Vinculados a la ordenación urbanística	
Asentamientos de nueva creación		Asentamientos irregulares existentes	
Fomento del desarrollo rural	Economía verde y circular	Viables	Inviables
Productivo/residencial	Productivo	Productivo/residencial	Productivo/residencial
		Ordenación y regularización	Extinción

Cuadro nº 11. Clases de asentamientos en suelo rústico.

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

2. Asentamientos inviables

CAPÍTULO 11. Asentamientos en suelo rústico

1. Concepto, clases y caracterización

1.3 Características de los asentamientos en suelo rústico

1.3.3. Características particulares de los asentamientos irregulares existentes

La caracterización general de este tipo de asentamientos viene prevista en los artículos 71.3 LOTUS y 88.1 RGLOTUS al disponer que los Planes Generales Municipales delimitarán en sectores los asentamientos irregulares (existentes, añade el RGLOTUS) de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren **viables**, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen **inviables**, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.

(...)

No hay ninguna previsión legal sobre la ordenación de los asentamientos irregulares inviables, al margen de las medidas dirigidas a propiciar su **extinción** que deben preverse en el momento de su delimitación. Por tanto, en este tipo de asentamientos **no existe propiamente una actividad de gestión**, limitándose su régimen jurídico al **mantenimiento del statu quo** (artículos 71.5 LOTUS y 88.3 RGLOTUS) y a la obligación de los propietarios de **abonar un canon** para contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente (artículos 71.4 LOTUS y 88.2 RGLOTUS).

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

3. Asentamientos viables

CAPÍTULO 11. Asentamientos en suelo rústico

2. Procedimientos de creación y regularización de asentamientos en suelo rústico

2.2. Procedimiento de ámbito urbanístico para la regularización de asentamientos irregulares existentes

2.2.2 Fase de planeamiento

A. Delimitación.

– Finalidad:

Una vez localizado el asentamiento y verificado su carácter irregular por haber caducado las acciones de restablecimiento de la legalidad, se inicia propiamente la fase de planeamiento urbanístico. Para ello, a través del **Plan General Municipal** se procede a la **delimitación en sectores de los asentamientos irregulares** con una doble finalidad (artículos 71.3 LOTUS y 88.1 RGLOTUS):

- **regularizar**, ordenándolos, los que consideren **viables**,
- para propiciar la **extinción** de los que motivadamente juzguen **inviables**, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.

B. Extinción de asentamientos irregulares inviables.

Una vez delimitado un asentamiento por el Plan General Municipal y declarada en este su inviabilidad, el asentamiento **permanece con tal consideración**, sujetos al canon correspondiente, **hasta su extinción** (artículos 71.5 LOTUS y 88.3 RGLOTUS), en una especie de «hibernación» *sine die*.

C. Regularización y ordenación de asentamientos irregulares viables.

La otra opción posible tras la delimitación del asentamiento por el Plan General Municipal consiste en **declarar su viabilidad**. En tal caso y al margen de las condiciones que haya podido establecer el Plan General Municipal, debe iniciarse el proceso para su regularización mediante la ordenación y gestión del asentamiento a través de la formulación de un **Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular** (artículos 51.2.g), 71.3 y 6 LOTUS y artículos 61.2.g), 62, 88.1 y 4 RGLOTUS).

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

C.1. Objeto del Plan Especial (artículo 71.3 in fine LOTUS).

El Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular establecerá las **determinaciones de ordenación, gestión y ejecución** necesarias para la **regularización** del asentamiento, que **podrán** ser las previstas en el Título IV LOTUS (y RGLOTUS), según las características de cada ámbito.

C.2. Documentación del Plan Especial (artículos 51.6 LOTUS y 61.6 RGLOTUS).

Los Planes Especiales contendrán la documentación precisa para **definir y justificar** sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes **documentos**:

- a) Memoria justificativa.
- b) Normativa (reguladora propia del ámbito ordenado, añade el RGLOTUS).
- c) Documentación gráfica.

C.3. Contenido del Plan Especial (artículo 71.6 LOTUS y artículos 62 y 88.4 RGLOTUS).

Deben formar parte del **contenido mínimo** de estos planes especiales las siguientes **determinaciones**:

- a) La **delimitación** del ámbito de aplicación con la **relación de bienes** que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.
- b) La aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial, o, en su defecto y en su caso, las del Plan General Municipal.
- c) La definición detallada de las **infraestructuras** que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.
- d) Las **medidas ambientales** a adoptar.
- e) El **estudio de viabilidad económica**.
- f) El **plazo máximo** para la ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan Especial relacionadas en las letras c) y d) anteriores, que no podrá ser superior a **seis años**, prorrogables por otros tres.
- g) La relación pormenorizada de las calificaciones rústicas comprendidas en su ámbito que hayan de ser otorgadas, incluyendo el contenido especificado para estas en el artículo 81.9 RGLOTUS.

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

C.4. Procedimiento.

El procedimiento de aprobación del Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular debe ajustarse a las **reglas generales** para la aprobación y modificación de los Planes Especiales Urbanísticos (artículo 61.8 RGLOTUS):

a) **Iniciativa** (artículo 61.8.a) RGLOTUS).

La iniciativa para la formulación del Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular corresponde a las **Administraciones Públicas** y a las **personas particulares**.

b) **Evaluación ambiental** (artículo 61.8.b) RGLOTUS).

Redactado el proyecto por la Administración Pública o presentado ante esta por los particulares, el Plan Especial urbanístico se someterá al procedimiento de **evaluación ambiental estratégica** que, en su caso, proceda.

c) **Aprobación inicial** (artículo 61.8.c) RGLOTUS).

Tras la formulación del Plan Especial Urbanístico, se procede a su **aprobación inicial** por el órgano municipal competente, **previo informe de los servicios técnicos y jurídicos** municipales.

d) **Información pública, trámite de consulta e informes sectoriales** (artículo 61.8.d) RGLOTUS).

El Plan Especial Urbanístico aprobado inicialmente será sometido a los trámites de **información pública y de consulta** a las Administraciones afectadas por el **plazo mínimo de 45 días**. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

e) **Informe preceptivo de los órganos autonómicos competentes en materia de urbanismo** (artículo 61.8.e) RGLOTUS).

Cuando las determinaciones del Plan Especial Urbanístico modifiquen o afecten al suelo rústico, o a determinaciones estructurales, se requerirá con carácter previo a la aprobación definitiva el **informe preceptivo y vinculante de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo**. Además del anterior informe, los artículos 51.7 LOTUS y 61.7 RGLOTUS prevén que los Planes Especiales que afecten al suelo rústico se someterán también a **informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura**.

f) **Aprobación definitiva** (artículo 61.8.f) RGLOTUS).

La **aprobación definitiva** corresponderá al **Pleno** del Ayuntamiento.

g) **Depósito y publicación**.

Con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva, se deberá **depositar** una copia del plan especial en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (artículos 57.6 y 59.2 LOTUS y artículo 69.1 RGLOTUS).

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos

3. Asentamientos viables

CAPÍTULO 11. Asentamientos en suelo rústico

2. Procedimientos de creación y regularización de asentamientos en suelo rústico

2.2. Procedimiento de ámbito urbanístico para la regularización de asentamientos irregulares existentes

2.2.3 Fase de gestión

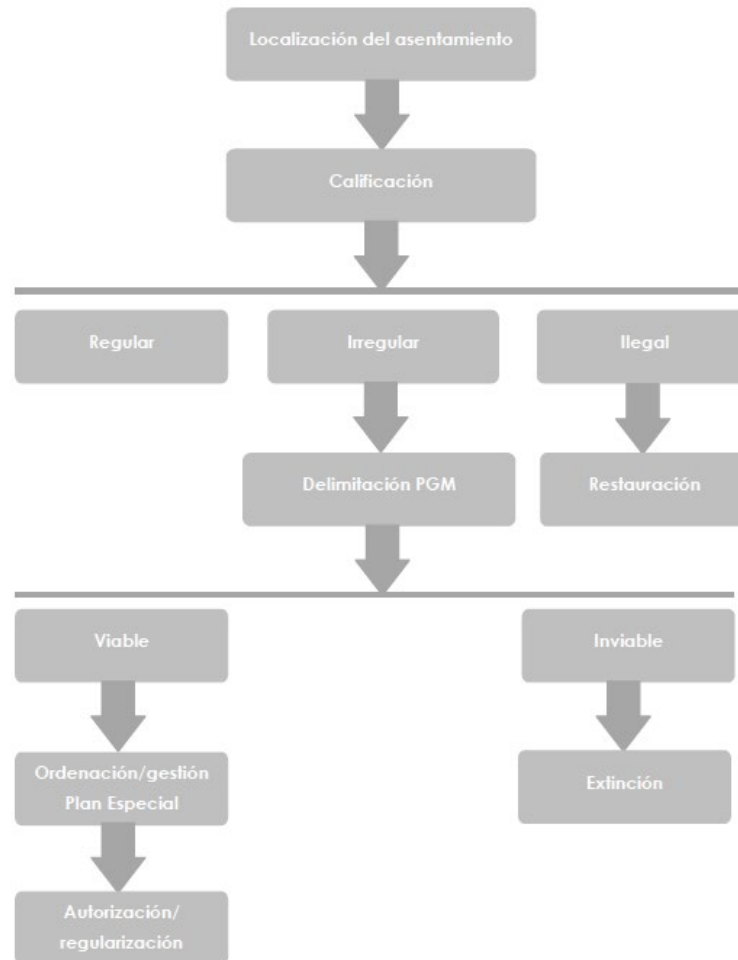
Una vez adoptadas las medidas de ordenación urbanísticas que posibiliten la regularización del asentamiento, se inicia la **segunda fase del proceso**, la ejecución o gestión urbanística. A tal efecto, el Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular debe establecer las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución necesarias para la regularización del asentamiento, que podrán ser las previstas en el **Título IV LOTUS (y RGLOTUS)**, según las características de cada ámbito (artículo 71.3 LOTUS).

2.2.4 Fase de fiscalización y autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones

Finalmente, la entrada en vigor del Plan Especial llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para **todas** las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de **autorización o comunicación municipal**. La relación de las calificaciones rústicas que hayan de ser otorgadas deberá remitirse al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad tras su entrada en vigor (artículos 71.7 LOTUS y 62.2 RGLOTUS).

Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura

Viabilidad de los asentamientos



Cuadro nº 15. Sinopsis del proceso de regularización de asentamientos existentes.

1. VIVIENDA

Análisis viviendas irregulares

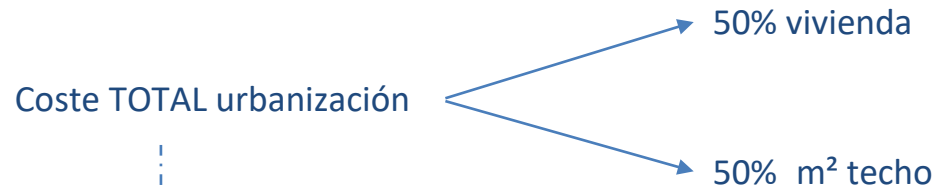
Datos asentamientos en suelo rústico

IDENTIFICACIÓN		DESCRIPCIÓN DATOS						ACESOS			SUELO
Nombre agrupación	Código Fuente	Sup. Total	Nº parcelas totales	Nº constru uso RA	Nº parcelas edificadas	Sup. media parcelas m2 contruidos uso RA		m lineales viales	viario óptimo	parcelas vacías	
Malhíncal	NAV-1 PTCA-M03	708.103	99	82	68	7.153	14.051	3.749	18.744	31	
"Dehesa Boyal"	NAV-2.1 PTCA-M03	373.094	10	8	7	37.309	3.510	893	4.463	3	
Jara del Romeral	NAV-2.2 Alegaciones-M03	83.203	66	15	54	1.261	1.864	1.559	7.796	12	
"Chaparrera"	NAV-3 PTCA-M03	90.574	9	10	8	10.064	1.684	771	3.857	1	
Los Viñazos 1	NAV-4 PTCA-M03	198.722	31	25	23	6.410	2.866	1.615	8.075	8	
Los Viñazos 2	NAV-5 PTCA-M03	82.732	17	7	11	4.867	1.254	454	2.268	6	
San Marcos	NAV-6 PTCA-M03	55.659	15	6	9	3.711	1.771	851	4.257	6	
La Cueva	NAV-7 PTCA-M03	44.556	16	12	12	2.785	2.080	1.130	5.650	4	
Los Monteros	NAV-8 PTCA-M03	34.589	6	10	6	5.765	2.996	390	1.949	0	
El España dal	NAV-9 PTCA-M04	12.867.687	5	0	0	2.573.537	0	10.977	54.887	5	
El Tizonoso	NAV-10 No reconocidos	175.553	48	21	26	3.657	1.914	2.764	13.821	22	
TOTAL	11	14.714.470	322	196	224	241.502	33.990	25.153	125.767	98	

Análisis viviendas irregulares

Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico



Coste urbanización básica: 100-120 €/ m² urb.



Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 1 – reparcelación previa

Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

- Superficie total: 10,7 Ha
- Nº fincas: 8
- Superficie media parcela: 53.631 m²
- Nº viviendas: 8
- m² construidos: 1.878 m²
- Densidad parcelas: 0,04
- Parcelas edificadas: 8
- Parcelas vacías: 0
- Compacidad parcelas: baja
- Viario óptimo (ml x 5m): 2.250 m²
- Coste urbanización (100€/m²) : 225.000€
- Coste urbanización (120€/m²) : 270.000€



parcela	viviendas	m2 tch vivien
1	1	92
2	1	130
3	1	120
4	1	150
5	1	134
6	1	119
7	1	139
8	1	167
total	8	1.051



1. VIVIENDA

Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 1 – reparcelación previa

Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

Coste urbanización (100€/m²) : 225.000€

coste urba 100€/m2	225.000 €	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	112.500 €	14.063 €	107 €
50% techo construido	112.500 €		

Coste urbanización (120€/m²) : 270.000€

coste urba 120€/m2	270.000	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	135.000 €	16.875 €	128 €
50% techo construido	135.000 €		

parcela 1	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	14.063 €	16.875 €
techo construido	9.848 €	11.817 €
TOTAL	23.910 €	28.692 €

parcela 4	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	14.063 €	16.875 €
techo construido	16.056 €	19.267 €
TOTAL	30.119 €	36.142 €

parcela 8	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	14.063 €	16.875 €
techo construido	17.876 €	21.451 €
TOTAL	31.938 €	38.326 €



* Caso hipotético para estudio de los costes de urbanización.

Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 2 – urbanización mínima

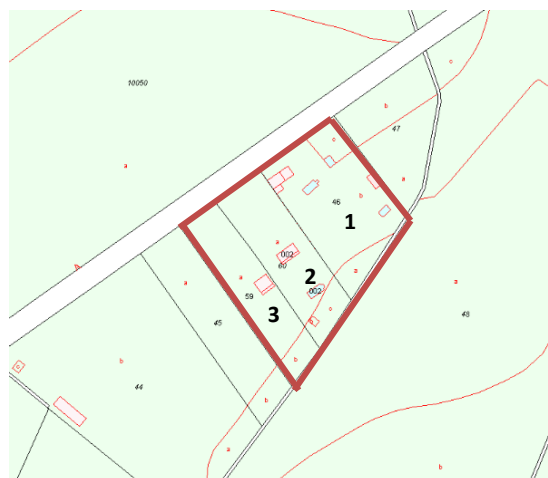
Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

- Superficie total: 1,1 Ha
- Nº fincas: 3
- Superficie media parcela: 3.681 m²
- Nº viviendas: 3
- m² construidos: 646 m²
- Parcelas edificadas: 3
- Parcelas vacías: 0
- Compacidad parcelas: baja
- Viario óptimo (ml x 5m): 525 m²
- Coste urbanización básica (60€/m²) : 31.500€
- Coste urbanización básica (80€/m²) : 42.000€



parcela	viviendas	m2 tch vivienda
1	1	404
2	1	152
3	1	90
total	3	646

* Caso hipotético para estudio de los costes de urbanización.

Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 2 – urbanización mínima

Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

Coste urbanización (60€/m²) : 31.500€

coste urba 60€/m2	31.500 €	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	15.750 €	5.250 €	24 €
50% techo construido	15.750 €		

Coste urbanización (80€/m²) : 42.000€

coste urba 80€/m2	42.000	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	21.000 €	7.000 €	33 €
50% techo construido	21.000 €		

parcela 1	coste urba 60€/m2	coste urba 80€/m2
vivienda	5.250 €	7.000 €
techo construido	9.850 €	13.133 €
TOTAL	15.100 €	20.133 €

parcela 2	coste urba 60€/m2	coste urba 80€/m2
vivienda	5.250 €	7.000 €
techo construido	3.706 €	4.941 €
TOTAL	8.956 €	11.941 €

parcela 3	coste urba 60€/m2	coste urba 80€/m2
vivienda	5.250 €	7.000 €
techo construido	2.194 €	2.926 €
TOTAL	7.444 €	9.926 €

TOTAL ámbito	31.500 €	42.000 €
---------------------	-----------------	-----------------



Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 3 – asentamientos extensos

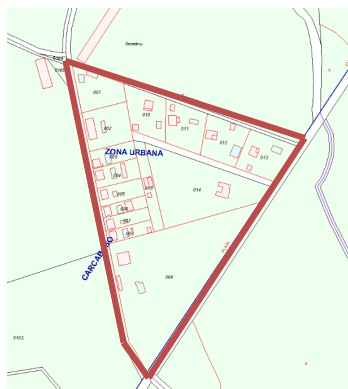
Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

- Superficie total: 3,81 Ha
- Nº fincas: 15
- Superficie media parcela: 2.542 m²
- Nº viviendas: 15
- m² construidos: 2.534 m²
- Parcelas edificadas: 14
- Parcelas vacías: 1
- Compacidad parcelas: baja
- Viario óptimo (ml x 5m): 2.105m²
- Coste urbanización (100€/m²) : 210.500€
- Coste urbanización (120€/m²) : 252.600€



parcela	viviendas	m2 tch vivienda
1	1	179
2	1	236
3	1	179
4	1	162
5	0	0
6	1	241
7	1	139
8	1	213
9	1	98
10	1	195
11	1	152
12	1	110
13	1	148
14	1	317
15	1	165
total	14	2.534



1. VIVIENDA

Análisis viviendas irregulares. Ejemplo caso tipo 3 – asentamientos extensos

Intervención económica

Medidas para la regularización económica de los asentamientos irregulares en suelo rústico

Ejemplo:

Coste urbanización (100€/m²) : 210.500€

coste urba 100€/m2	210.500 €	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	105.250 €	7.518 €	42 €
50% techo construido	105.250 €		

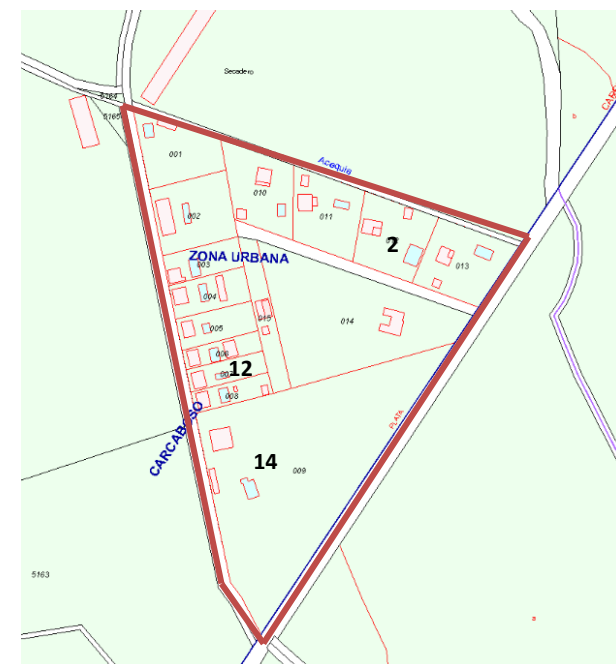
Coste urbanización (120€/m²) : 252.600€

coste urba 120€/m2	252.600	€/vivienda	€/m2 tch
50% vivienda	126.300 €	9.021 €	50 €
50% techo construido	126.300 €		

parcela 2	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	7.518 €	9.021 €
techo construido	9.802 €	11.763 €
TOTAL	17.320 €	20.784 €

parcela 12	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	7.518 €	9.021 €
techo construido	4.569 €	5.483 €
TOTAL	12.087 €	14.504 €

parcela 14	coste urba 100€/m2	coste urba 120€/m2
vivienda	7.518 €	9.021 €
techo construido	13.167 €	15.800 €
TOTAL	20.684 €	24.821 €



* Caso hipotético para estudio de los costes de urbanización.

Análisis viviendas irregulares.

Clasificación de los asentamientos de Navalmoral de la Mata según extensión

Nombre agrupación	Sup. Total Ha	Clasificación por extensión
Malhincal	70,8	extenso
"Dehesa Boyal"	37,3	extenso
Jara del Romeral	8,3	moderado
"Chaparrera"	9,1	moderado
Los Viñazos 1	19,9	extenso
Los Viñazos 2	8,3	moderado
San Marcos	5,6	moderado
La Cueva	4,5	reducido
Los Monteros	3,5	reducido
El Españadal	1.286,8	extenso
El Tizonoso	17,6	extenso
TOTAL	1.471	

Clasificación de los asentamientos según extensión

Extenso (>10Ha): 5 asentamientos

Moderado (10Ha-5Ha): 4 asentamientos

Reducido (<5Ha): 2 asentamientos

Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata

Viviendas irregulares

23 de septiembre del 2025 – Navalmoral de la Mata

CONSEJO CONSULTIVO



AYUNTAMIENTO DE
Navalmoral de la Mata

UTE NdIM

**JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES**

MANUEL HERRERO

